

IRUNGO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN NAGUSIAREN BERRAZTERKETA



PLANGINTZAREN AURRERAKINA
2008KO AZAROA



**PLANGINTZA ESPARRUEN
FITXAK**

Aurrerakina
Jende Aurreko Erakusketa
(2891.ebazpena, 2008/11/20)

AURKIBIDE OROKORRA

**MEMORIA
PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK
ONDAREAREN KATALOGOAREN FITXAK
AURRERAKINAREN PLANOAK**

**INGURUMEN IRAUNKORTASUNAREN TXOSTENA
MEMORIA
INGURUMEN BALDINTZEN PLANOAK**

**PLANGINTZAREN AURRERAKINA
2008KO AZAROA**



PLANGINTZA ESPARRUEN FITXAK

PLANGINTZA ESPARRUEN FITXEN AURKIBIDEA

- Jarduera Ekonomikoak

- 1.1.10 Araso Iparrealdearen Luzapena
- 1.1.11 Oiantzabaletaren Luzapena
- 1.1.12 Araso Sasikoburua
- 2.1.08 Zabaleta
- 2.1.09 Urdanibia - Zubieta
- 9.1.02 Olaberria Ingurua

- Hiri Egituraren Gaineko Jarduketa

- 0.1.01.01 Geltoki Ingurua (1.Alternatiba)
- 0.1.01.02 Geltoki Ingurua (2.Alternatiba)
- 1.2.02 Araba Kalea
- 1.2.13 Katea Erdialdea
- 1.3.10 Belasko Eraikina
- 1.3.11 Arretzeko Malda
- 6.2.07 Rataplan
- 6.2.08 Alei
- 7.1.03 Artia Ibilbidea
- 7.2.08 Matxalagain
- 8.2.05 Blaia
- 8.2.06 Gazteluberri
- 8.3.04 Lastaola Postetxea
- 8.3.05 Mendipe
- 8.3.12 Pausu

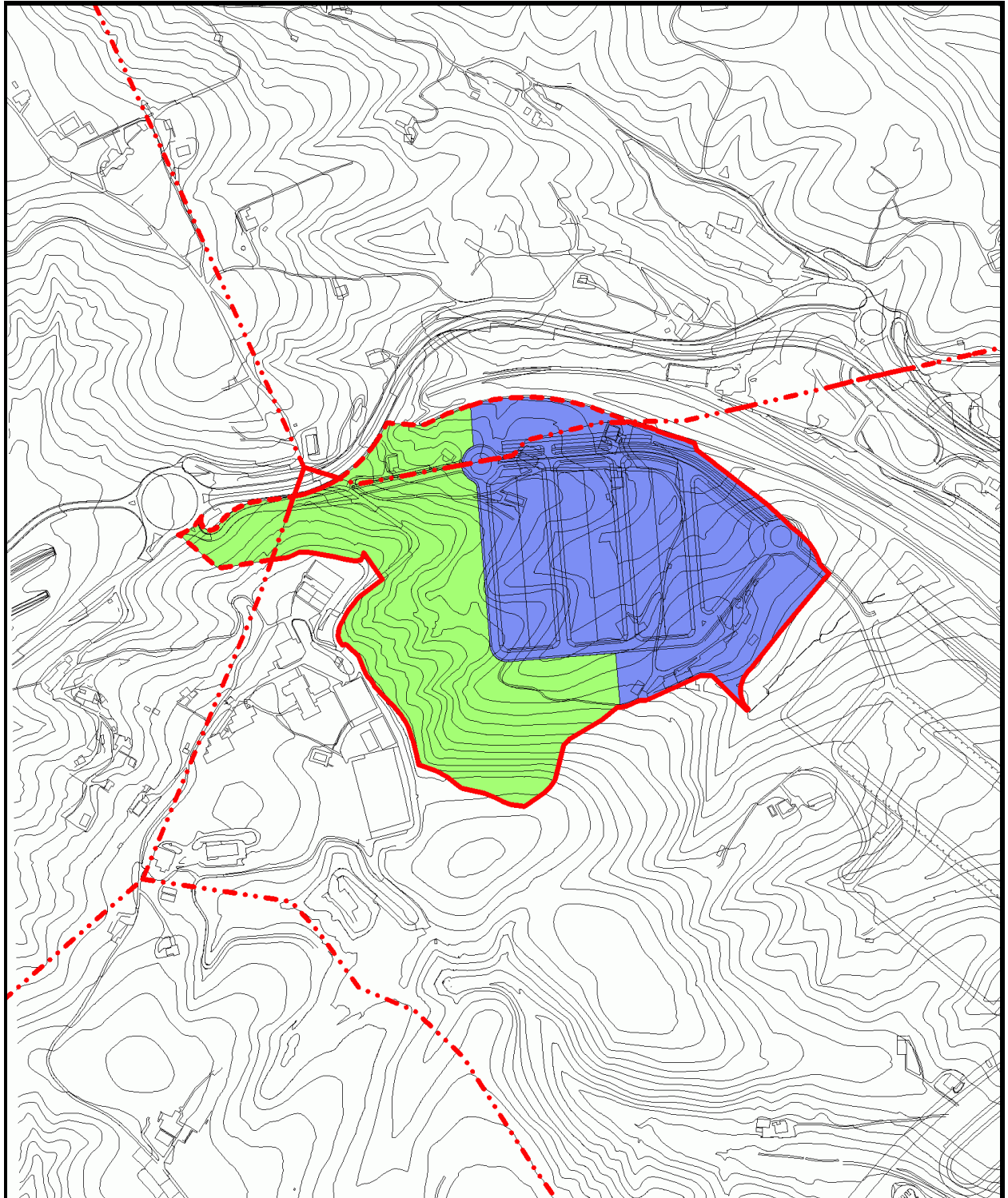
JARDUERA EKONOMIKOAK

ESPARRUA: ARASO IPARRALDEAREN LUZAPENA

1.1.10

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/8.000

ESPARRUA: ARASO IPARRALDEAREN LUZAPENA**1.1.10****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Udalerriaren Mendebaldeko muturrean dago esparru hau, jada aurreikusitako Araso Iparraldeko poligonoaren jarraian, eta Gaintxurizketako gaineraino iristen da ia. Iparraldean burdinbidea du muga.
- 2) Esparru honen hirigintza garapena, batzuk lur pribatuak eta besteak lur publikoak izanik, Araso Iparraldeko industri poligonoko industri moldeko ekonomi jardueren ezarpenaren luzapen gisa planteatu da. Bi edo hiru terrazatan egokitu beharko da lurra eta arestian aipaturiko poligono horren erdiko bidearen luzapenean oinarrituko da.
- 3) Antolamendu horrek lur sail handiak eskainiko ditu osorik okupatzeko, bertan industri eraikinak egin ahal izateko, eskura dagoen esparru eraikigarria ahalik eta gehien aprobetxatuz industria erabilera berriak ezarri ahal izateko.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen helburu nagusia industri jardueren erabileretarako dagoen lurzorua zabaltzea eta osatzea da Autopistaren Iparraldean dagoen udalerriko esparru batean, era horretako erabilerak baitira nagusi eremu horretan.
- 2) Era berean, Jaizkibel eta Aiako Harriaren arteko lotura-korridoreak ukituriko inguruak babes bereziko espazio libre gisa kontserbatu eta kalifikatu nahi da esku hartze honen bidez, lur horietako batzuk udalarenak baitira, eta horrexegatik jaso dira jarduerak esparruan.
- 3) Era berean, bertako hariztien eta esparrutik kanpo geratzen den korridoreko zatiaren ondoko eremuaren ingurumen balioak zaindu behar dira antolamendu honetan.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Esparruko behe aldeko eremuetan soilik jardungo da, Hegoaldean ertzeko eremu guztien topografia babesteko modu gisa, eremu horretan baitaude hariztiak.
- 2) Lurra berdindu beharko da luraren topografia plataformen azalera horizontalera egokitzeko.
- 3) Araso Iparraldeko poligono berriko erdiko bidearen eta honek N-1 eta A-8 errepide sarearekin duen lotunearen bidez garatuko dira sarbide nagusiak.
- 4) Proposamen hau Lezoko udal plangintzarekin bateratu beharko da, sarbideetako bat udal barruti horretan egingo delako, eta Hondarribiko plangintzarekin ere bateratu beharko da, Iparraldeko mugak udal barrutu hori ukitzen duelako.
- 5) Era berean, N-1 errepideko biribilgune berriarekin lotzea aurreikusten da Gaintxurizketako gainean, Lezoko udal barrutian jada.
- 6) Araso Iparraldeko poligonoko zerbitzuen sareekin lotzea aurreikusi beharko da halaber, eta uraren banaketa eta hornidurarako erdiko adarrak sendotu egin beharko dira seguru asko.

ESPARRUA: ARASO IPARRALDEAREN LUZAPENA**1.1.10**

- 7) Arburusasetaren ekialdeko mazelan dagoen hondakin geldoen zabortegiko lurak ingurumenari begira berreskuratzeko baldintza jarri da, lehen aipaturiko Jaizkibel eta Aiako Harriaren arteko korridore horretara biltzeko.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Esparruaren azalera 242.042 m² dira guztira. Irungo udal barrutian dagoen azalera 214.478 m² dira, eta gainerako lurak Lezo eta Hondarribiko udal barrutietan daude. Irungo udal barrutiari dagozkion datuak jaso dira hirigintza fitxan. Esparruaren guztizko azalerari (242.042 m²) dagokion hirigintza eraikigarritasunari begira, zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikaturik 96.817 m²t izango lirateke.
- 2) Esparruan badira hainbat eraikuntza, eta horietako batzuetan eragina izan lezake industri antolamendu berriak. Dagokion plangintzak zehaztuko ditu, hala behar badu, eraikuntza horien sendotze baldintzak. Horri dagokionean, ukituriko udalerrien artean eta proposaturiko egitura antolamenduaren akordioa hartu ondoren, esku hartze osoa koordinatu beharko da antolamendu xehearen Bateragarritze Planaren bidez.

ESPARRUA: ARASO IPARRALDEAREN LUZAPENA**1.1.10**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Bateragarritze Plana |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 214.478,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 85.791,19 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,400 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
I	Industria	120.802,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	93.676,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

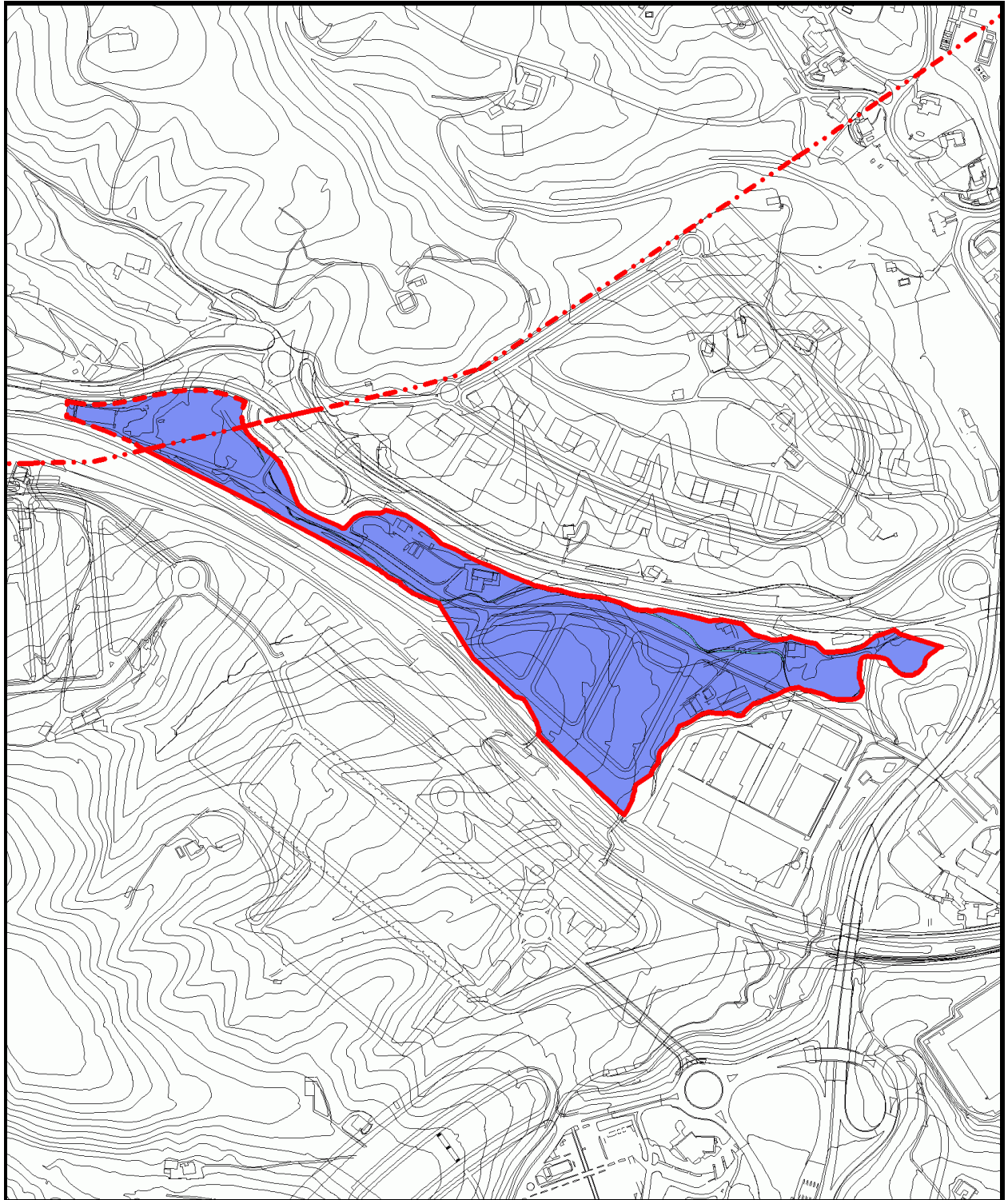
Erabilera Global Nagusia	Industria
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gainean	0,710 m ² t/m ² s
- Sestrapean	% 60,00 sestra gainean
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea	% 20 gehienez
	17.158,24 m ² t

ESPARRUA: OIANTZABALETAREN LUZAPENA

1.1.11

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/8.000

ESPARRUA: OIANTZABALETAREN LUZAPENA**1.1.11****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Udalerriaren Mendebaldeko muturrean dago esparru hau, Oiantzabaleta poligonoaren jarraian. Errepide nazionala du muga Iparraldetik eta burdinbideak, berriz, Hegoaldetik. Lur pribatuetan dago ia guztia.
- 2) Esparru honen hirigintza garapena ekoizpen jarduerak hartzeko poligono egoki gisa planteatu da hasiera batean.
- 3) Lehen planteamenduan esparru honetan lursail egokia planteatuko litzateke, burdinbidearekin zuzenean loturik, bide horretatik garraiatutako merkantziak irten eta sartu ahal izateko. Esparru honen diseinuan egungo topografia egokitu beharko litzateke kota berean azalera jarraia lortu ahal izateko. Kasu horretan ibilgailuen sarbidea Ipar-mendebaldeko muturretik izango litzateke soilik, Zaldunbordako biribilgunearen bidez N-1 errepidearen gainetik, eta soilik oinezkoentzako edo bigarren mailako lotura geratuko litzateke egungo Oiantzabaleta poligonoarekin.
- 4) Esparru honetarako bigarren aukera zera izango litzateke, egungo Oiantzabaleta poligonoaren luzapen gisa diseinatzea poligonoa. Horretarako, terraza bat egingo litzateke lurrari egokitua eta poligono horren erdiko bidearen luzapenean oinarritua.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen helburu nagusia industri jardueren erabileretarako dagoen lurzorua zabaldu eta osatzea da Autopistaren Mendebaldean eta Iparraldean dagoen udalerriko esparru batean, era horretako erabilerak baitira nagusi eremu horretan.
- 2) Era berean, Irunen barnean birkokatu behar direnean, industri ezarpenak aldi baterako birkokatzeko lurzoru egokia proposatzea da esku hartze honen helburua.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Esparruaren zati handi bat gorde beharko da ingurumen babeserako, bertan dagoelako Loiola erreka eta ertzen topografia bera ere kontuan hartu behar delako.
- 2) Esparrua trenbidearekin lotzeko aukeran beharrezkoa izango da burdinbideen mailan sarbide erraztasunen arabera egokitzea antolamendua, eta horretarako, lur berdintze lan handia egin behar da eremu goratuak kentzeko eta lurraren topografia plataformaren azalera horizontalera egokitzeko.
- 3) Lehen aukera honetan N-1 errepidearekin lotura egin beharko da aurreikusitako biribilgunearen bidez, Zabaleta eremuan egon daitezkeen garapenetarako sarbide gisa (Zaldunbordako biribilgunea), bere lotuneekin batera N-1 errepidearen Iparraldean kokatua, Hondarribiko udal barrutiko lurretan jada.
- 4) Bigarren aukerak ez du burdinbidearekin lotzea planteatzen, eta honetan, ezinbestekoa izango litzateke lur sail handiak eskaintzea bertan erabilerak ezartzeko. Trapezoide forma izan lezakete horiek, esparru honen mugetara egokiturik, beti ere.
- 5) Bigarren aukera honetan lotura egin beharko da Oiantzabaleta poligonoko ertzeko bidearen bidez eta honek Aranibar, Telleria eta Primauteko Errota industria poligonoetako hiri bide sarearekiko duen lotunearen bidez.

ESPARRUA: OIANTZABALETAREN LUZAPENA**1.1.11**

- 6) Proposamen hau Hondarribiko udal plangintzarekin bateragarri egin beharko da, esparru honen zati txiki bat, Mendebaldeko muturrean, Zaldunbordako eremu zaharrak hartzen duelako.
- 7) Era berean, beharrezkoa izango da N-1 errepideak eragindako afekzioak aintzat hartzea.
- 8) Aranibarreko industria eremuko sareekiko lotura aurreikusi beharko da halaber, eta uraren banaketa eta hornidurarako erdiko adarrak sendotu egin beharko dira seguru asko.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Dauden eraikuntzetako gehienak mantentzeko antolamenduaren barnean sarturik. Garapenerako plangintzan ezarriko dira, hala behar badu, eraikuntza horien sendotze baldintzak.
- 2) Esparruaren azalera 129.239 m² dira guztira. Irungo udal barrutian dagoen azalera 117.539 m² dira, eta gainerako lurra Hondarribiko udal barrutian dago. Horri dagokionean, aurreikusitako egitura antolamenduaren akordioa hartu ondoren, esku hartze osoa koordinatu beharko da antolamendu xehearen Bateragarritze Planaren bidez.
- 3) Irungo udal barrutiari dagozkion datuak jaso dira hirigintza fitxan. Esparruaren guztizko azalerari (129.239 m²) dagokion hirigintza eraikigarritasunari begira, zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikaturik 51.696 m²t izango lirateke.

ESPARRUA: OIANTZABALETAREN LUZAPENA**1.1.11**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Bateragarritze Plana |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 117.539,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 47.015,60 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,400 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
I	Industria	117.539,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

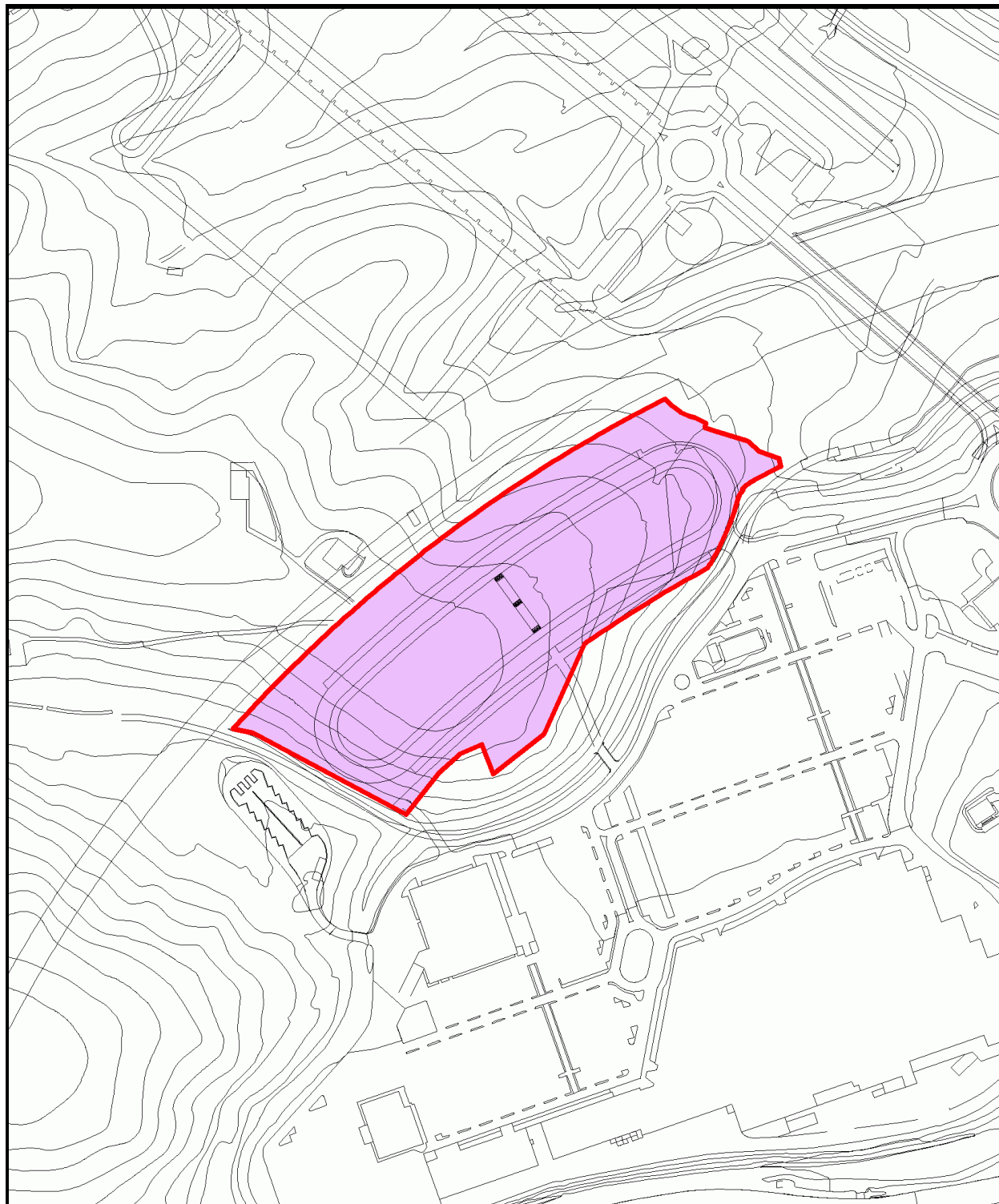
Erabilera Global Nagusia	Industria
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gainean	0,400 m ² t/m ² s
- Sestrapean	% 60,00 sestra gainean
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T	Hirugarren Sektorea
	% 20 gehienez
	9.403,12 m ² t

ESPARRUA: ARASO-SASIKOBURUA

1.1.12

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/4.000

ESPARRUA: ARASO-SASIKOBURUA**1.1.12****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Arasoko hirugarren sektoreko poligonoaren Ipar-mendebaldean dago esparru hau, eta harekin muga egiten du Sasiko erreka bidez. Arasoren eta abiadura handiko trenaren Irungo geltokian sartzeko trenbiderako gordetako lur zerrendaren artean osatu den lur multzoan hedatzen da.
- 2) Esparru honen hirigintza garapena luzeran lerrokaturiko lur sail luzanga bakar baten bidez planteatu da hasiera batean, erabat inguratzen duen eraztun formako sARBIDE nagusian oinarriturik. SARBIDE hori zuzenean loturik dago Arasoko merkataritza gunerako egungo sARBIDERA sartzeko bidearekin.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen lehen helburua, esparru honen erabilerarako lehen aukerarekin bat datorrena, eremuan gaur egun dauden merkataritza azalera handien erabilera eskaintza osatzea da. Horretarako, merkataritza izaerako beste hornidura bat instalatzea aurreikusten da, Arasoko egungo merkataritza poligonoak jadanik eskaintzen dituen zerbitzuei etekina atera lekiekeen eremu batean.
- 2) Bigarren helburu alternatibo gisa esparrua hirugarren sektoreko erabilererarako erabiltzeko aukera jaso da, baina merkataritza izaerakoak kanpo utzita, kontuan harturik Arasoko poligonoak hirugarren sektoreko izaera duela jadanik.
- 3) Hirugarren helburu alternatibo gisa, kasu honetan hirugarren aukera izango litzatekeena, esparrua ekoizpen erabilererarako erabiltzeko aukera planteatu da, horiekin osatuz udalerraren Mendebalde osoan proposaturikoak.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Lurra berdindu beharko da, mazelan baitago, eta Arasoko erreka ibilgua babestu beharko da. Erreka horrek Sasiko erreka osatzen du gero eta esparru honen ertzetik jarraitzen du, Arasoko poligonoaren aldamenetik.
- 2) Esparru honen mugaketa eratzeko diseinuan aintzat hartu da Mendebaldean "Garbigunea" kokatzeko aukera.
- 3) Lotura zuzena gauzatu beharko da Arasoko merkataritza guneko egungo sARBIDERA sartzeko bidearekin, eta horrek dagoen biribilgune banatzailearen gainean grabitatuko du aldi berean.
- 4) Arasoko merkataritza guneko sareekiko lotunea aurreikusi beharko da, uraren banaketa eta hornidurarako erdiko adarrak sendotzeko aukera aztertuz, eta Araso Iparalde handitzeko esku hartzea ere kontuan harturik.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Lurraren geometria ikusirik, komenigarria izango da lur sailak bi solairuko eraikuntzekin okupatzeko aukera aurreikustea, esparru horrek eskaintzen dituen aukerak hobeto aprobetxatu ahal izateko.

ESPARRUA: ARASO-SASIKOBURUA**1.1.12**

- 2) Esku hartze honek gai dituen lurretan ez dago eraikuntzarik. Lur pribatuak dira ia gehienak.
- 3) Lehen aukera aurrera eramateko, horixe baita helburu nagusia, Eusko Jaurlaritzarekin konpondu egin beharko da Lurralde Plan Sektorialaren arauditik etorritako baldintza, araudi horrek 25.000 m²-ra mugatzen baitu merkataritza guneko bakoitzaren guztizko azalera bertan zeudenak izan arren. Horrenbestez, arau hori aplikatuta, zorrotz aplikatuta bederen, proposaturiko eremuan ezin izango litzateke erabilera hori ezarri. Konponbidea izango litzateke Arasokotik bereiz dagoen merkataritza guneko gisa hartzea esparru hau.
- 4) Era berean, Txingudi eskualderako merkataritza azalera gorenetik etorritako baldintza jaso beharko litzateke, Eusko Jaurlaritzaren Merkataritza eta Industria Sailak ezarritako kopurua hori, baina aurreikusi da xedapen horrek aukera utziko lukeela merkataritza azalera esparru horretan zabaltzeko.
- 5) Bigarren eta hirugarren aukeretak ez dago, hasiera batean bederen, lege eta araudi baldintzarik.
- 6) 1.1.01 Araso esparruan espazio libre gisa definituriko hiri lurzorua zati bat sartu da haren baterako berrantolamendua errazteko.

ESPARRUA: ARASO-SASIKOBURUA**1.1.12**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Saillapena | Hiri Zorua / Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Partziala |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 40.561,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 25.000,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,616 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
T	Hirugarren Sektorea	40.561,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Hirugarren Sektorea
--------------------------	---------------------

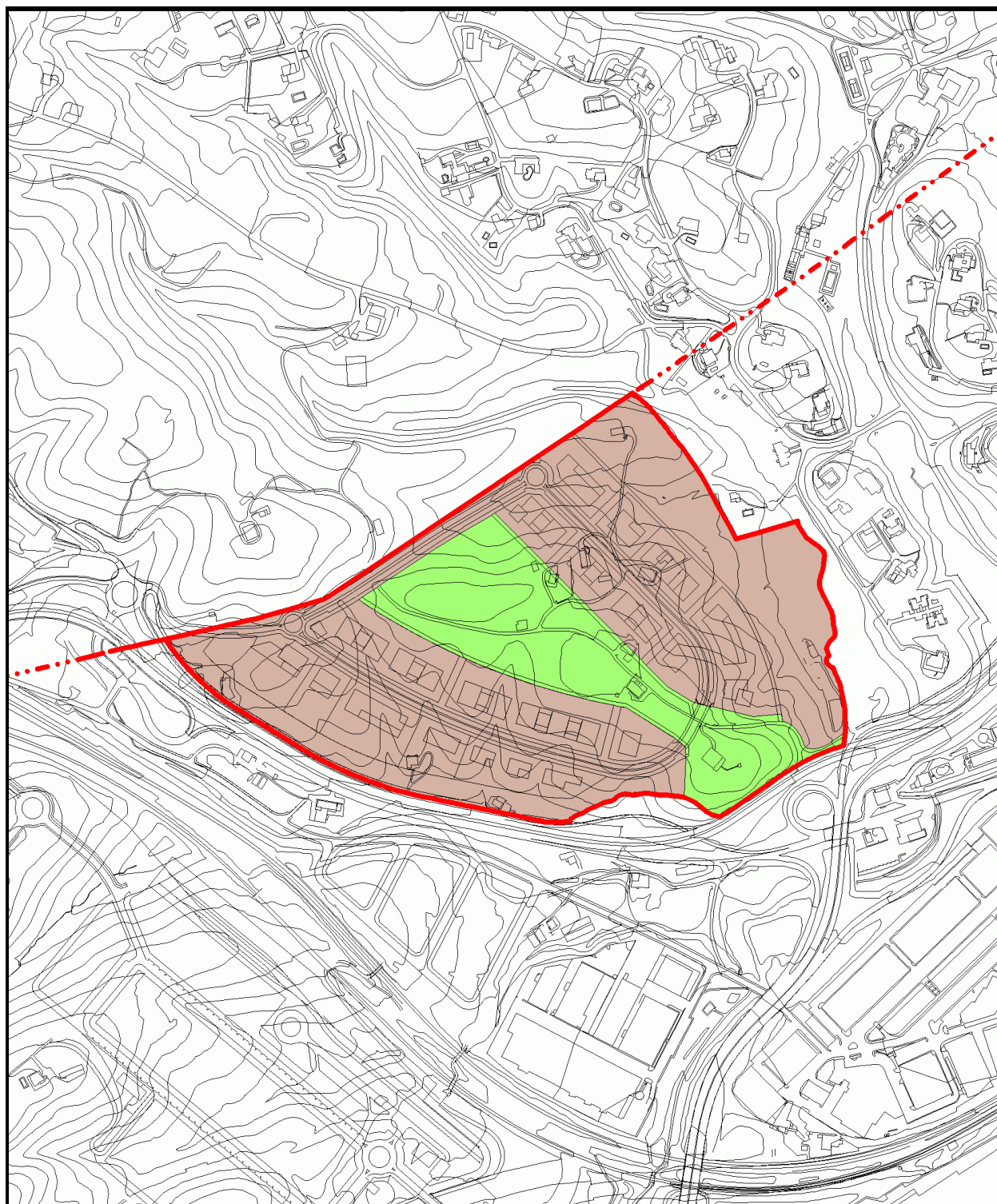
- | | | |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| - Eraikigarritasun Fisikoa: | | |
| - Sestra Gainean | 0,616 m ² t/m ² s | 25.000,00 m ² t |
| - Sestrapean | % 100,00 sestra gainean | 25.000,00 m ² t |

ESPARRUA: ZABALETA

2.1.08

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/8.000

ESPARRUA: ZABALETA**2.1.08****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau, guztia ere lur pribatuek osatua, N-1 errepidearen trazatuaren, Irundik duen ibilbidearen lehen zatian, eta haren A-8 autopistarekiko lotunearen artean dago, Jaizkibel Urbanizazioa du muga Ipar-ekialdean, eta Hondarribiko udal barrutiko lurrak, berriz, Ipar-mendebaldean, eremu partekatuan. Lur horien sailkapena esparru gisa aurreikusia dago beren plangintza orokorrean.
- 2) N-1 errepideko biribilgune berritik abiatuko da sartzeko bide nagusia eta Hondarribian ere sarbidea egingo dio etorkizuneko esparruari, irundarraren luzapena izanik zati batean.
- 3) Esparru honen hirigintza garapenerako nabarmen horizontala den bide batean oinarritzen da antolamendua hasiera batean; paisaiarekiko eragina ahalik eta txikiena izan dadin beharreko sestra-kurbei jarraiki, sartzeko bidearekin ixten den eraztuna eratzten du bide horrek.
- 4) Erabilera nagusiei dagokienean, esparru honetan parke teknologikoa edo enpresa parkea, edo bitarikoa, ezartzea planteatu da, eta hasiera batean ez dago berriazko lege edo arau baldintzarik.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Irungo Mendebaldean eta Autopistaren Iparraldean egoitzarakoak ez diren erabilerak ezartzeko lurzoru eskaintza osatzeko lur hauek eskaintzen duten aukera aprobetxatzea da Esku hartze honen helburu nagusia, erabilera nagusiak era horretakoak diren eremu batean egoteagatik.
- 2) Aukera hori indartu egiten da Hondarribiak hartutako erabakiarekin, hauxe da, antzeko erabilera molde batzuetarako erabiltzea esparru honen mugan dauden lurrak, autopistaren Iparraldean urbanizatzeko egokiak diren lur aukera urrietako bat izateagatik.
- 3) Esku hartzearen helburu zehatzagoa da parke teknologiko edo enpresa parkerako azalera bat egokitzeko beharreko lurzorua eskaintzea, komunikabide sare nagusiekin ongi komunikatua gainera.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Mazelan kokaturiko eremua izateagatik, lurrari ahalik eta hoberen egokitu beharko zaizkio urbanizazioa eta eraikuntza, inguruko topografia eta ingurumen balioak zaintzeko beharra kontuan harturik, beti ere.
- 2) Esku hartzean arreta handia emango zaio arkitektura eraketari, N-1 errepideko sarbideetik nahiz autopistatik Iruna sartzeko eremutik asko ikusiko delako.
- 3) Horren haritik beharrezkoa izango da sartzeko bide nagusiaren eta N-1 errepidearekiko ertzeko eremuaren diseinu egokia lortzeko baldintza ezartzea, Iruna sartzeko bide nagusiekiko duen kokalekuagatik.

ESPARRUA: ZABALETA**2.1.08**

- 4) Aurreikusitako tipologiarekin bat etortzeko, beharrezkoa izango da Jaizkibel Urbanizazio aldera igarotzeko eremuari konponbide egokia ematea, behe ibarreko eremua zaintzeko eta mantendu behar diren etxebizitzetarako espazioa babesteko.
- 5) Goiko aldean berdegune handi bat egongo da, lurraldearen egungo forman gehien ikusten den aldea babesteko eta lekuko topografia zaintzeko, elkartzeko erdiko espazio handi bat eratzeaz gainera.
- 6) Irungo hiriarekiko lotura N-1 errepidearekiko lotunearen bidez egingo da Hondarribiko udal barrutian, Gaintxurizketako gainetik hurbil (Zaldunbordako lotunea).
- 7) Irungo hiri sareekin lotu beharko da Aranibarren bidez.
- 8) Hondarribian egingo den esku hartzearekin lotzeko aukera aurreikusi beharko da.
- 9) Hondarribiko udal barrutiarekin koordinatu beharko da esku hartze bateragarria planteatu ahal izateko, antzeko ezaugarriekin beti ere, udalerrri horren aldameneko mazelaren zatian aurreikusitako esparruan.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Hondarribiaren mugako eremuan aurreikusitakotik bereiz antolatu eta susta daiteke esku hartze hau, kontuan harturik, gainera, sarbideen eta zerbitzuen azpiegitura sareen soluzioa Irundik. Bestalde, Hondarribiko Udalarekin batera jarduteko beharra kontuan hartzen bada, eta proposaturiko egitura antolamenduaren akordioa lortu ondoren, esku hartze osoa koordinatu beharko da antolamendu xehearen Bateragarritze Planaren bidez.
- 2) Enpresa Parkearen eta Parke Teknologikoaren erabilera konbinatuak ezartzen badira, N-1 errepidetik gertuen dagoen lur zerrendan egokitu liteke azken hori, arkitektura pieza desberdinekin garatua, eta aurrealde horretan eraikuntza jarraia ez eratzeko moduan beti ere.
- 3) Dauden baserrietako batzuk esku hartze berrian integra litezke eta aukera hori aprobetxatu urbanizazio kostuak murrizteko. Nolanahi ere, azterketa xeheagoa egin beharko litzateke geroago.

ESPARRUA: ZABALETA**2.1.08**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Saillapena | Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Bateragarritze Plana |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 292.618,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 73.154,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,250 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
P	Parke Teknologikoa	222.800,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	69.818,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

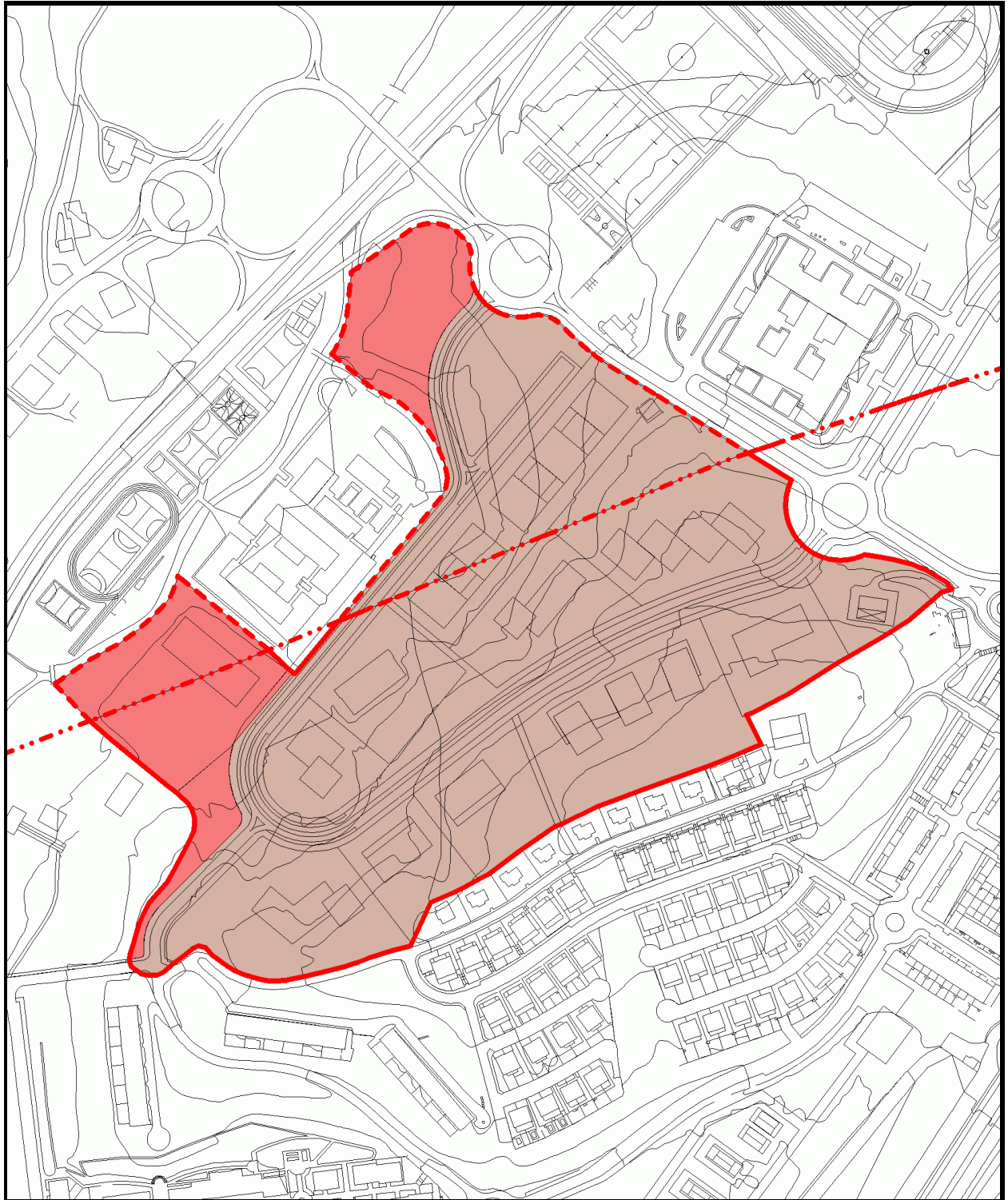
Erabilera Global Nagusia	Parke Teknologikoa
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gainean 0,328 m ² t/m ² s	73.154,00 m ² t
- Sestrapean % 100,00 sestra gainean	73.154,00 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 20 gehienez	14.630,80 m ² t

ESPARRUA: URDANIBIA - ZUBIETA

2.1.09

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/4.000

ESPARRUA: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.09****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau Urdanibia jauregiaren eta Eskualdeko Ospitalearen artean dago, Txingudi ikastolaren ondoan dauden lurretan, Puiana auzoaren Iparraldean, Hondarribiko udal barrutiko lurrekin partekatua dagoen eremu batean, lur horien jarraian baitago erabat.
- 2) Guztiz birmoldatuko den Ospitaleko hiribideko sarbide berria aprobetxatuz, bi biribilgune egitea planteatu da, horietan lehenengoak sarbidea emango lieke esparru honi eta Ikastolari, eta bigarren biribilguneak sarbidea emango lioke esparru honen goiko aldeari, eta gainera, aukera eman behar du Hondarribiko udal barrutian, Zubieta aldean, dagoen Parke Teknologikorako esparrura sartzeko. Bi biribilgune horien artean planteatzen da egungo Ospitalerako sarbidea.
- 3) Barnealdeko bidea eraztun erdiaren formakoa izango da, bi sarbideekin lotua eta bihurtu bat eratuko du Hegoaldeko muturrean. Bi aldeetan egongo dira lursailak terraza moduan, aurreikusitako erabilera ezartzeko beharreko hedadurarekin.
- 4) Esparru honen mugaketak gaur egun Zalditegiak hartzen dituen lurak jaso ditu hasiera batean; gaur egun 38.600 m²-ko azalera dute horiek, eta horietatik 33.124 m² Irungo udal barrutian daude. Horrenbestez, bidez inguratua geratuko den jarduera izanik, komenigarria izango litzateke beste leku egokiago batera eramatea, landa inguruarekin lotzeko aukera handiagoak dituen eremu batera, hain zuzen ere.
- 5) Esparru honen hirigintza garapenerako, hasiera batean bederen hirugarren sektorekoen moldeko ekonomi jarduerak ezartzea planteatu da; Enpresa Parkea lehentasunezko aukera gisa, edo Parke Teknologikoa. Nolanahi ere, leku honek du lehentasuna Irungo Parke Teknologikoa ezartzeko toki moduan.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen lehen helburua Hondarribiarekin partekaturiko lur batzuk aprobetxatzea da, lur horiek bidez eta hainbat erabilerek okupaturiko eremuez inguraturik geratu direlako. Horrenbestez, horietara iristea oso erraza da zuzenean Irundik nahiz aldameneko udalerritik eta eskualde osotik ere, kasu honetan N-1etik duen sarbide zuzena aprobetxatuz.
- 2) Helburu hau bat dator Hondarribiak duenarekin, hau da, Zubietako eremuko gainerako lurrek, Irungoen mugan daudenek, erabilera berdina izatea.
- 3) Zehatzago esateko, helburua da, Hondarribiarekin batera eta behar bezala koordinaturik, azalera handiko esku hartzea bideratzea, bertan Enpresa Parkea ezartzeko, lehen aukera gisa, Parke Teknologikoa, bigarren aukera gisa, edo baita eskaintza mistoa ere bi erabilera horiek konbinatuz.
- 4) Nolanahi ere funtsezko helburua da Hondarribiko udal barrutiarekin koordinaturik jardutea antolamendu jarraia eta koherentea bideratu ahal izateko lur guztiei begira, udalerririk horren jurisdikziopean dagoen lurra barne.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Mazelan esku hartu beharko da dauden desnibeletara egokiturik, lur iraultzeak ahalik

ESPARRUA: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.09**

eta gehien murriztuz eta paisaiarekiko eragina ahal den guztian txikituz.

- 2) Ezinbestekoa da Hondarribiko plangintza orokor berrian aldameneko lurretarako aurreikusitakoarekin bateraturiko antolamendua diseinatzea, eremuan, tipologia irizpideetan eta sarbideetan homogeneotasuna lortu ahal izateko eta sareekiko loturak behar bezala bideratzeko. Horrek guztiak, udalerrri horren ertzarekin loturiko beste zehaztapan batzuekin batera, Hondarribiko Udalarekiko protokoloan sartzera behartzen du.
- 3) Zalditegia lekuz aldatu ahal izateko, instalazio horiek beste eremu egokiago batean birkokatzeo aukera jaso beharko da, eta hori bideragarria da Irungo Udala delako instalazioen nahiz lurren jabea.
- 4) Zerbitzurako bide bat gauzatu beharko da N-1 saihebidetaren paraleloan eremu berri horretara sartzeko, eta errepide hori bikoizteko proiektuaren arabera erdiko sarbidea kentzeak eragingo duen arazoa konpontzeko.
- 5) Esku hartze hori aprobetxatuz Jaizubiarekin lotzeko errepide bat egiten hasiko da, eremu horretatik Iparraldera eta saihebidetara aldera atera ahal izateko.
- 6) Ezinbestekoa izango da zerbitzu sareak Hondarribiko Udalarekin batera bideratu eta bateratzea.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Esparru honek 126.543 m²-ko azalera du guztira. Irungo udal barrutiaren barnean dagoen azalera 90.916 m² dira, eta Hondarribiko udal barrutiaren barnean dago gainerako lurra. Horri dagokionean, proposaturiko egitura antolamenduaren akordioa hartu ondoren, esku hartze osoa koordinatu beharko da antolamendu xehearren Bateragarritze Planaren bidez.
- 2) Irungo udal barrutiari dagozkion datuak jaso dira hirigintza fitxan. Esparruaren guztizko azalerari (126.543 m²) dagokion hirigintza eraikigarritasunari begira, zehaztutako eraikigarritasun indizea aplikaturik 31.636 m² izango lirateke.
- 3) Esku hartze honetan eta ahal izanez gero bederen beheko aldean Ikastolaren ondoan, eremu zabal bat egokitu ahal izango da bertan unibertsitatearen irakaskuntza horniduraren egoitza kokatu ahal izateko.
- 4) Kultur izaerako ekipamendu gisa jaso ahal izango dira Urdanibia jauregia, Errota eta Burdinola, komeni den kudeaketa moduarekin.
- 5) Zalditegiaren lursailari dagokion hiri zoruaren zatia jaso da esparruaren baterako antolamendua bideratu ahal izateko.

ESPARRUA: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.09**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua / Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Bateragarritze Plana |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 90.916,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 22.729,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,250 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
P	Parke Teknologikoa	82.972,00 m ² s
E	Ekipamenduak eta Zerbitzuak	7.944,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Ekipamenduak eta Zerbitzuak	
- Eraikigarritasun Fisikoa:		
- Sestra Gainean	0,600 m ² t/m ² s	4.766,40 m ² t
- Sestrapean	% 60,00 sestra gainean	2.859,84 m ² t

ESPARRUA: URDANIBIA - ZUBIETA**2.1.09**

Erabilera Global Nagusia	Parke Teknologikoa
---------------------------------	---------------------------

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Gainean	0,274 m ² t/m ² s	22.729,00 m ² t
------------------	---	----------------------------

- Sestrapean	% 100,00 sestra gainean	22.729,00 m ² t
--------------	-------------------------	----------------------------

- Baimendutako Erabilera Bateragarriak

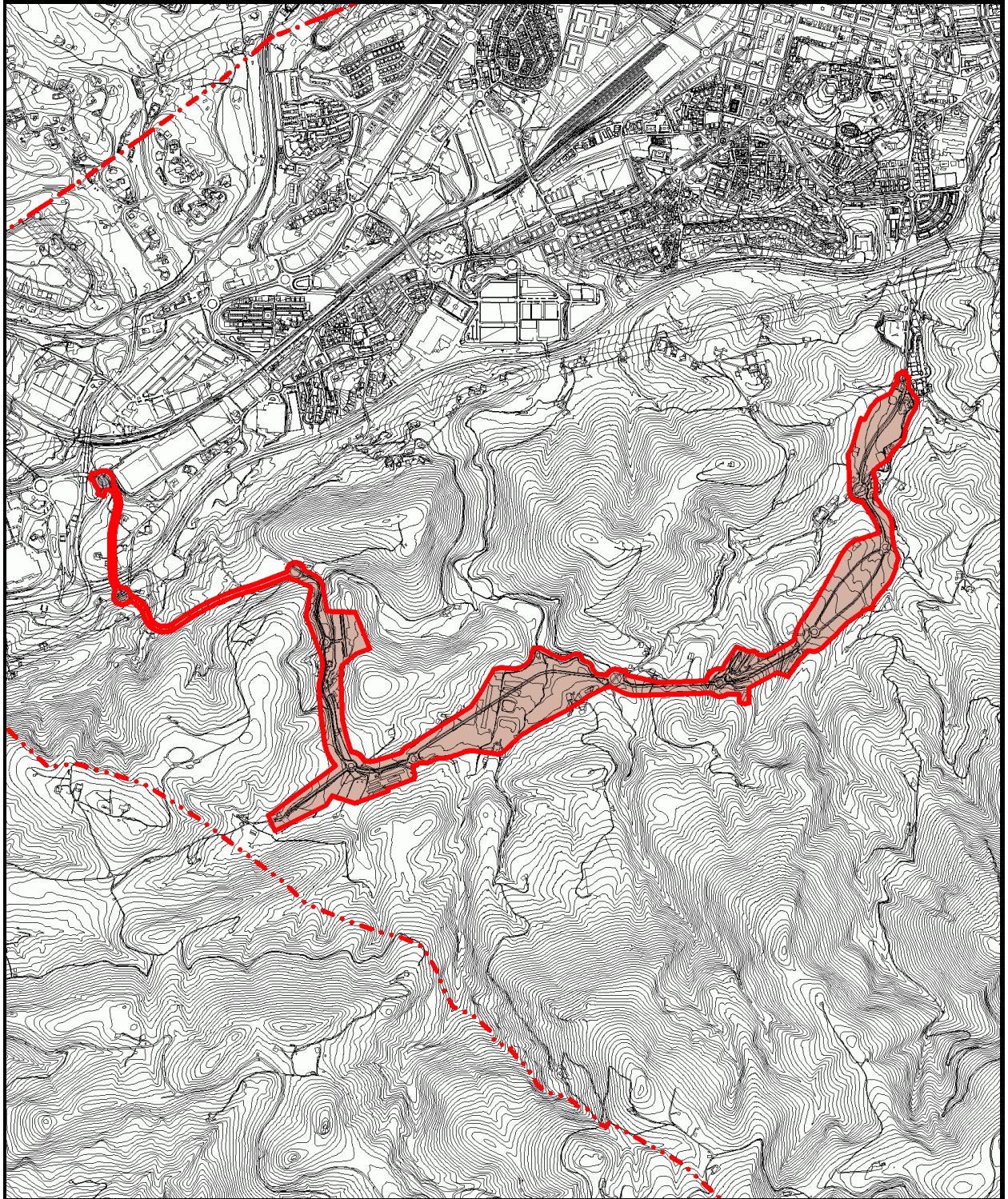
T	Hirugarren Sektorea	%	20 gehienez	4.545,80 m ² t
---	---------------------	---	-------------	---------------------------

ESPARRUA: OLABERRIA INGURUA

9.1.02

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/25.000

ESPARRUA: OLABERRIA INGURUA**9.1.02****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esku hartzeko hainbat proposamenek osatutako multzoa da esparru hau. Proposamen hauek modu etenean garatuko dira Olaberriako korridorean barrena, eta bide erdizirkularra osatuko dute, Erriberaren gibelean A-8 autopista igarota, Olaberriako ibarrean eginez eta, Mendebalderago berriro ere alderik alde igarota Kateara iritsiz.
- 2) Korridore honen barnean hiritik gertuen garatuko diren bi jarduerak topografikoki mazela leunean egokitzen diren lurzoruei leku egiten dieten bi esparru dira, Iginitz eta Zamora, bigarren hau nekazaritza eta abeltzaintzarako instalazio guztiz zaharkituarekin. 1999ko Plan Orokorren arabera urbanizaezinak dira bi esparru horiek.
- 3) Gainera, jarduera berri batzuk proposatu dira hainbat lekutan, barrurago dauden eremuetan, eraldatzeko, biltegitatzeko eta autoak desegiteko azpiegitura zaharrak dauden tokietan, Urantzuri, Urune eta San Nartzison.
- 4) Antolamendua formaz independenteak liratekeen esku hartzeen arabera antolatuko litzateke, nor bere garapena izan lezake halaber, baina guztiak koordinaturik garatuko lirateke, denak bide nagusi baten bidez lotuak, parterik handienean egungo errepidetik berex garatuko den bidez lotuak. Bide honek egingo lieke sarrera eremu urbanizagarri berriei, guztiak errekaen ertzean egokituak.
- 5) Honenbestez, bi lotura sistema aurreikusi dira, Olaberriako egungo errepidea, egungo eraikinei sarrera egiten jarraituko duena, oinezkoentzako ibilbideekin eta bidegorriekin osaturik, eta gurgildunentzako bigarren bidea, ekonomia jardueretarako lurzoruei sarrera egingo diena, ia denak Olaberriako errepidetik berex garatuko baitira.
- 6) Espazio libreak eta ekipamenduetarako eremuak eskuarki erreka nagusiaren eta honi ur ekarpena egiten dioten errekaen luzeran zehar egokituko dira.
- 7) Esparru bi hauen aurreko hasierako plangintzak soilik lehendik ere nekazaritza eta basogintzari zuzenean lotuta ez zeuden erabilerek jada okupatutako eremuetan esku hartzea du xede, gainerako landa izaerako lurzoruetan eta lurralde eremu osoan eraginik ez izateko. Eskuarki lur eremu pribatuak dira, baina bakarren batzuk, Urunkoa esaterako, udal jabetzarenak dira.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Aurrerakinean Iparraldeari eta Ipar-Mendebaldeari begira aurreikusitako beste esparruei bigarren alternatiba bat eskaintzea du helburu jarduera honek, Teknologia Parkea edo Enpresa Parkea bezalako ekonomia jarduerak garatzeko xedean, esparru horiek ez bezalako ezaugarriak dituzten eremu batean baina, landa eremuaren inguruarekin lotuago dagoelako, Autopistaren hegoaldean.
- 2) Landa eremuarekin lotura estuagoa eskatuko lukeen ekipamenduaren erabilera kokatzeko aukera da jarduera honen helburu osagarria, zalditegia bertara hurbildu daitezkeelako eta korridorean dauden natur espazioak, ibilbideak eta landa izaerako ezarpenak zaindu eta sendotu daitezkeelako.

ESPARRUA: OLABERRIA INGURUA**9.1.02**

- 3) Era berean, bere garaian ekoizpen erabilera izan zuten edo gure garaian aprobetxamendu ekonomiko guztiz apaleko erabilerak dituzten lur eremu batzuk aipatutako ekonomia erabileretarako zoruen eskaintza orokorrera jasotzeko aukera aprobetxatzea da helburu garrantzitsuenetako bat.
- 4) Jarduera honen funtsean beste helburu garrantzitsuenetako bat da babestu nahi den naturaren lurraldean ingurumen izaerako beste eraginik ez sortzeko moduko esku hartzea edukitzea.

- C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak

- 1) Egin beharreko lur betetze edo betelanak egungo lur eremuen parterik lauenera mugatuko dira.
- 2) Lur eremuen parterik baliotsuenak, bereziki errekaen eta berau hornitzen duten errekaen ingurukoak, ez dira urbanizatuko, ingurumen balio handikoak baitira.
- 3) Nolanahi ere, Olaberriako errekaen ibilgu osoa sartuko da babestu beharreko elementuen zerrendan, berdegune bihurtuko da eta bertatik erraztasun osoz igarotzeko egokiera eskainiko du.
- 4) Egungo ia baserri guztiak mantendu beharko dira, eta antolamendura jaso.
- 5) Esku hartze honi ekin ahal izateko nahitaezkoa da Eguzkitzaldetik Iginitz esparruraino iristen den errepide atala egokituta egotea.
- 6) Era berean, sarrera nagusia eraiki beharko da Katea aldean, eta horretarako Olaberriako egungo errepidearen atal bat baliatu liteke atal batzuk egokituz, baina beste bide bat eraiki beharko da haren paraleloan alternatiba izan dadin eta jarduera berrietatik igaro dadin.
- 7) Antolamendu osoaren ikuspuntutik ez dute aurreikusitako esku hartze guztiek zertan erabilera mota jakin batera bideratu, baina behar-beharrezkoa da sarbideen sistema eta zerbitzuen sarea modu bateratu batean aurreikustea.
- 8) Esku hartze guztietan gutxienera eramango dira paisaia eragin litezkeen ondorioak, eraikinei altuera apala emango zaie eta landa eremu honetan nagusi diren eraikinen moldeari egokituko zaizkio.
- 9) Ur horniduraren eta saneamenduaren arloko beharrei modu integratu eta bateratu batean erantzungo dien sarea aztertu eta egokitu beharko da, eta hala behar badu, egungo sare nagusia sendotu beharko da Iginitz esparruan gara litekeen jarduera kontuan izanik.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Lur eremu hauetako batzuk Nekazaritza eta Basogintzako LPSra jasoz gero gerta litezkeen ondorioak baloratu beharko dira.
- 2) Lurzoru hauetako batzuk kutsatuta egon litezke, eta IHOBEn arabera kutsatutako lurzoruen zerrendara biltzen dira. Beraz, hiri, industria edo ekoizpen erabileretarako berreskuratu nahi badira, lurzoruak saneatu eta garbitu beharko dira.
- 3) Nekazaritza-industriari emandako instalazio guztiz zaharrak daude, denak desagerrarazi beharrekoak.

ESPARRUA: OLABERRIA INGURUA**9.1.02**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 600.882,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 150.220,50 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,250 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
P	Parke Teknologikoa	600.882,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Parke Teknologikoa
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gainean	0,250 m ² t/m ² s
- Sestrapean	% 100,00 sestra gainean
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea	% 20 gehienez
	30.044,10 m ² t

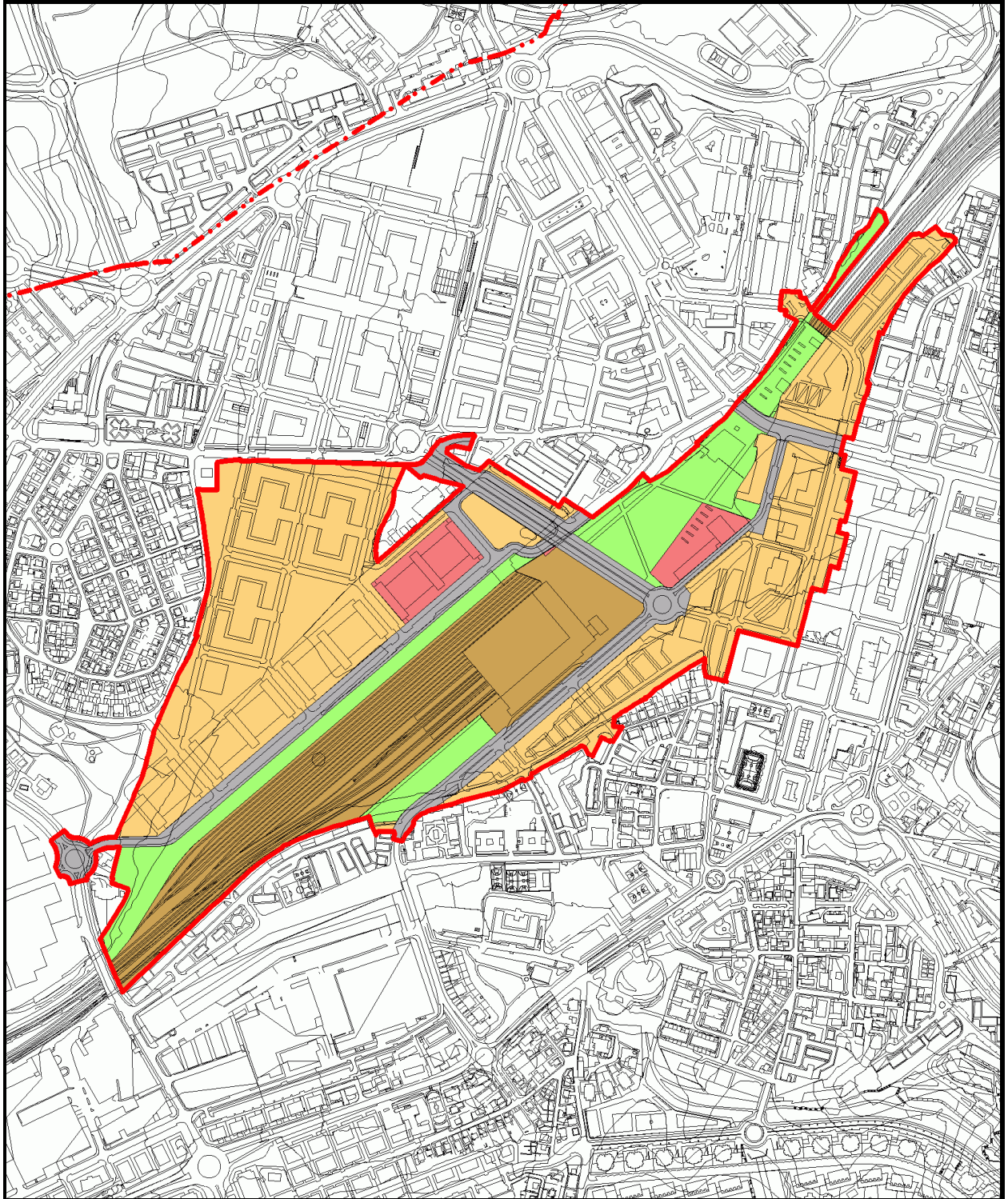
HIRI EGITURAREN GAINKO JARDUKETA

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)

0.1.01.01

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/8.000

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.01****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Geltoki inguruaren antolamenduari dagokio alternatiba hau, industri lurzoruak, gaur egun CAF enpresak okupatzen dituenak sartuta, eta haien egoitza kalifikazio globala atzat harturik.
- 2) Aurrera eramanean daitezkeen esku hartze batzuk biltzen dira esparru honetan. Txanaleta zubiaren eta Eraustietakoaren artean dauden burdinbide eremuak dira, eta Renferen Irungo geltokiaren eta Euskotrenen Colon Ibilbideko geltokiaren inguruak eta trenbide sorten bi ertzak hartzen ditu.
- 3) Esparru honen hirigintza garapenerako hainbat birmoldatze lan planteatu dira, baina jabetzen izaera desberdinarengatik eta esku hartzeak gai dituen lurren kokalekuagatik, hainbat Jarduera Esparru independentetan zati daitezke haien kudeaketa errazagoa izan dadin, antolamendu proposamenaren mailan gaur egun esparru hau multzo koordinatu gisa planteatu behar bada ere.
- 4) Renfeko Geltokiaren eremuan, kontuan izanik burdinbide Erakunde horren administrazio pean jarraituko duela, geltoki hori birkokatzea planteatzen da Hegoalderantz eramanez. Era horretan zabaldi handi bat irabaziko litzateke Iparraldean, eta aukera emango luke sarbide hornidura berrietatik hirian sartzeko esparru bat osatzeko.
- 5) Aduanaren eraikin zaharraren eremuan beste esku hartze bat planteatu da sendoturiko hiri aldera fatxada ertza eraiki ahal izateko, eraikin zahar eta enblematiko horren burualdea mantenduz. Ekipamendu publiko motaren bat ezar liteke bertan.
- 6) Belaskoenea aldean eta mutur formako lur batzuetan batik batik egoitza erabilera izango duten eraikuntza batzuk egitea planteatu da, gaur egun erabilerarik gabe dagoen eremu hori osatzeko, fatxada jarraia eta uniformeak emanez Geltoki aldera.
- 7) Gaur egun Topoaren geltokiak hartzen duen eremuan, Colon Ibilbidearen iparraldean, hain zuzen ere, burdinbide esparru berrira egoitza aurrealde bat eratzea aurreikusitako da. Era berean, beste bide bat egingo da Lope de Irigoyen kalearekin elkartzeko.
- 8) Lopez de Becerra aldean mantendu egingo litzateke birmoldaketa gauzatzeko Plan Orokorren egungo proposamena, Euskotrenen burdinbideen igarobidea kendu ondoren, horiek Renferenaren paraleloan egokituko baitira.
- 9) Burdinbide Berrien eremuan, horietan zortasun aeronautikoen eraginak halako altuera bat onartzen baitu, aprobetxamendu intentsiboa planteatu da bloke itxiko etxadi txikietan antolatzeko; gehienez ere 7 solairura irits litezkeen altuerekin, dauden leku zehatzaren arabera beti ere.
- 10) Alternatiba honek gaur egun CAFek hartzen dituen lurak erabat birmoldatzea aurreikusten du; instalazioak eta jarduera udalerrian bertan, Plan Orokorren zehaztu beharreko eremu batean, mantentzearekin loturik egon behar luke alternatiba horrek. Kasu honetan kontuan eduki behar da hirigintza antolamendua mugaturik egongo litzatekeela aireportuaren afekzioengatik, lursail honetan mugatu egiten baitute eraikuntzen altuera gorena.

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.01**

- 11) Esku hartze bakoitzaren erabilerak (egoitza, hirugarren sektorea, merkataritza, eta abar) eta haien guztizko aprobetxamenduaren ehuneko behin-behinean zehaztu dira Aurrerakinean, baina Plan Orokorrak guztira eraiki daitekeen azalera gorena mugatzen duela kontuan harturik, beti ere.

- B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak

- 1) Esku hartze honen helburu nagusia Irungo hiriaren barne hazkundera osatzea da, hamarkada askoren ondoren planteatzen den aukera aprobetxatuz, burdinbide esparruak orain arte zuten erabilerarako okupatzeko beharra txikiagoa baita orain.
- 2) Helburu hori betetzeko, ahalegina egin beharko litzateke tren geltokien funtzionamendua arrazionalizatzeko, geltoki horiek aldiriko zerbitzuaren eta abiadura handiko trenaren sarreraren eskakizunetara egokituz.
- 3) Helburu horien osagarri gisa, libre geratuko diren lurzoruak jaso beharko lirateke egoitza, hirugarren sektore eta ekipamendu erabileren eskaintza mistoa egiteko erabil daitezkeen, hiriari zentralitate esparrua emanez bere funtzioa ziurtatzeko beharreko erabilerak nahasirik.
- 4) Birmoldatze lan horiekin, gainera, lortu ahal izango da burdinbideak hirian zehar igarotzean eragin duen oztopoa nabarmen murrizteko helburua, dagoen hiri sarea osatuko duen sarea egituratuz eta bide komunikazioa eta komunikazio funtzionala behar bezala bideratuz trenbidearen bi aldeetan eta orain arte bereizirik zeuden aldameneko auzoen artean.
- 5) Nolanahi ere, eta kontuan izanik jarduera multzo horri eman nahi zaion zentralitate berriaren izaera hori, Plan Orokorrean helburu gisa jaso da hirugarren sektoreko erabileren gutxieneko kopuru edo ehuneko batzuk ziurtatzeko beharra, honako era honetako erabilerak ezartzeko: azalera ertaineko merkataritza, merkataritza beheko solairuetan, bulegoak, ostalaritza zerbitzuak, eta baita hiri zoruan egotean bateragarriak diren beste batzuk ere. Era berean, unibertsitate ekipamendua ezartzeko eremu bat aurreikusi da, eta hornidura erabilerara proposatu zaio aduana zaharraren eraikinari.

- C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak

- 1) Lurren egituraketak arazo berezirik sorrarazten ez badu ere, baterako esku hartze honetan kontuan eduki beharko dira dauden desnibel batzuk eta burdinbide goratuak igarotzeko baldintzak trenbideko galiboa gaindituz.
- 2) Ezinbestekoa izango da jarduera hau guztia trenbidearen trazatuaren bi aldeetako gainerako hiri sarearekin lotzea, dauden bideen eta etorkizunean egongo direnen arteko lotura ziurtatuz, beti ere.
- 3) Horren haritik beharrezkoa da etorkizuneko tren geltokiaren zati handi bat estaltzea, plataforma goratu berri horrekin ezarriko baita lurzoruaren kota berria, hiriko bi aldeen arteko lotura-eremua izango dena.
- 4) Lur batzuk pribatuak, beste batzuk Estatuaren lur publikoak eta besteren bat udalarena denez, aski zaila izango da esku hartze honen kudeaketa, eta horregatik, prozesu osoa zaintzapean eduki beharko da ezinbestean, Udala horren buru izanik, koordinatzeko ahalegin handia egin beharko baita.
- 5) Era berean, kontuan izango da eremu batzuetan etxeberriratzeko estrategiak erabili beharko direla.

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.01**

- 6) Eremu batzuek aireportuaren eragina dutenez, mugatu egiten dira lur horietan altueran eraikitzeke aukerak. Komeni da alde zuzenetik baterako kudeaketa egitea Geltokiaren inguruko lurzoru guztiei begira, lur guztiak, bai eragin handia dutenak bai eragin txikia dutenak, aintzat hartuta, logikoa denez.
- 7) Udal azpiegitura sare nagusiekiko lotuneak aurreikusi beharko dira, eta baita horiek duten gaitasuna ere zerbitzuaren eskari berria hartzeko.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Esku hartze honetan benetan garrantzitsuak dira antolamendu zehatzaren proposamena eta egin behar diren arkitektura egituraketak, horien baitan egongo baita hiriarekin lotzeko aukerak ahalik eta gehien aprobetxatzea eta horien arabera izango baita hiriak eskainiko duen irudi berria.
- 2) Eremu zabal horretan egingo den esku hartze horrek berebiziko garrantzia du hiriko hirigunea berreskuratu eta suspertzeko, eta horrenbestez, egin beharko diren kudeaketa ahalegin handiak azken etekinaren arabera baloratu beharko dira.
- 3) Ugari dira hiriarekin planteatzen diren lotura-eremuak, eta horrenbestez, hainbat soluzio egongo dira erlazio puntu bakoitzaren arabera.
- 4) Birmoldatu beharreko ia lur guztiak beste erabilera batzuek okupatzen dituzte, eta horrenbestez, konpondu beharreko arazo nagusietako bat jardunean ari diren erabilera horiek lekuz aldatzea da, burdinbide izaerakoak barne. Bestalde, desagerrarazi egin behar dira zaharkituak dauden erabilerak.
- 5) Hirigintza fitxako datu orokorrak errazago uler daitezken, eraikigarritasun eta erabilera datuen deskripzioa doa honekin batera, balizko jarduera esparruen arabera antolatuak:

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.01**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 386.924,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 247.061,27 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,639 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	174.220,00 m ² s
E	Ekipamenduak eta Zerbitzuak	15.836,00 m ² s
F	Burdinbide Sistemak	87.263,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	55.336,00 m ² s
V	Komunikabideak	54.269,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia				Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:				
- Sestra Gaietan	1,414 m ² t/m ² s			246.412,00 m ² t
- Sestrapean	% 60,00 sestra gaietan			147.847,20 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak				
E	Ekipamenduak eta Zerbitzuak	% 1,05 gehienez		2.587,33 m ² t
T	Hirugarren Sektorea	% 26,25 gehienez		64.683,15 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ				179.124,00 m ² t (*)
- Etxebizitza librea	60,00% / m ² t Δ	107.474,40 m ² t (*)		1.194 etx(*)
- Etxebizitza babes.	20,00% / m ² t Δ	35.824,80 m ² t (*)		421 etx(*)
- Etxebizitza tasatua	20,00% / m ² t Δ	35.824,80 m ² t (*)		421 etx(*)
- Hornidurarako Ost.	1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	2.686,86 m ² t (*)		32 etx(*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.01**

Erabilera Global Nagusia	Ekipamenduak eta Zerbitzuak
---------------------------------	------------------------------------

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Gainean	0,800 m ² t/m ² s	12.669,00 m ² t
- Sestrapean	% 100,00 sestra gainean	12.669,00 m ² t

Erabilera Global Nagusia	Burdinbide Sistemak
---------------------------------	----------------------------

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Gainean	0,185 m ² t/m ² s	16.183,00 m ² t
- Sestrapean	% 100,00 sestra gainean	16.183,00 m ² t

- Baimendutako Erabilera Bateragarriak

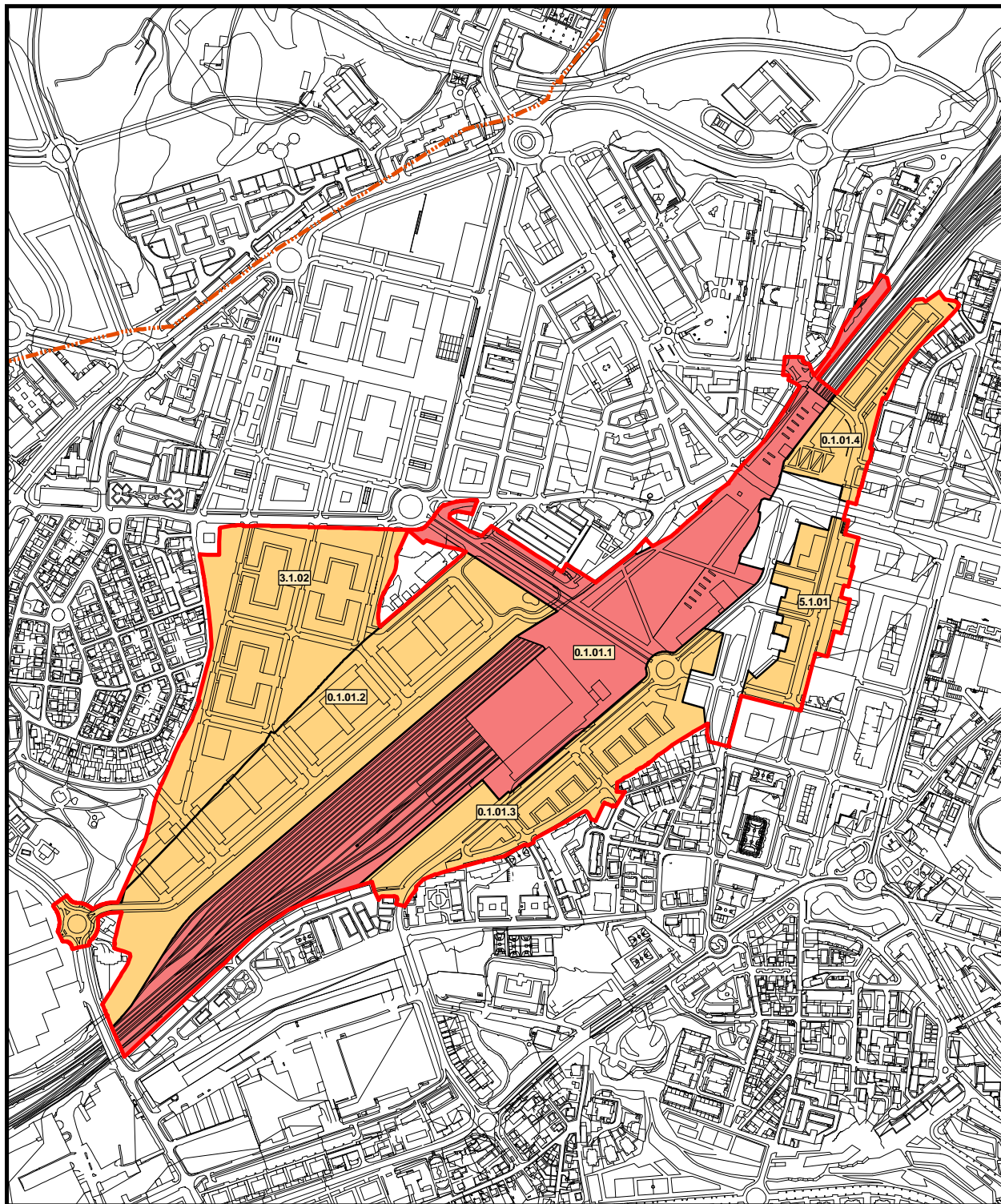
T	Hirugarren Sektorea	%	20 gehienez	3.236,60 m ² t
---	---------------------	---	-------------	---------------------------

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1.ALTERNATIBA)

0.1.01.01

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ORDENAZIO ESPARRUEN PLANOA

Eskala: 1/8.000

BURDINBIDE ESPAZIOA**0.1.01-1**

- Hirigintza eraikigarritasuna guztizko azalarekiko 3.236 m²t

Erabilera Global Nagusia**Burdinbide Sistema****GELTOKIKO LURSAILA**

- Lursailaren azalera 26.972 m²s
 - Eraikigarritasun Fisikoa:
 - Sestra Ganean 0,60 m²t/ m²s 16.183 m²t
 - Sestrapean %100 sestra ganean 16.183 m²t
 - Baimendutako Erabilera Bateragarria:
 T Hirugarren Sektorea %20 gehienez 3.236 m²t

Erabilera Global Nagusia**Ekipamendua****ADUANA ZAHARRAREN LURSAILA:**

- Lursailaren azalera 6.202 m²s
 - Eraikigarritasun Fisikoa:
 - Sestra Ganean 0,80 m²t/ m²s 4.962 m²t
 - Sestrapean %100 sestra ganean 4.962 m²t

BELASKOENEA**0.1.01-2**

- Hirigintza eraikigarritasuna guztizko azalarekiko 51.370 m²t

Erabilera Global Nagusia**Egoitza**

- Eraikigarritasun Fisikoa:
 - Sestra Ganean m²t/ m²s 51.370 m²t
 - Sestrapean %60 sestra ganean 30.822 m²t
 - Baimendutako Erabilera Bateragarria:
 T Hirugarren Sektorea %16,95 gehienez 8.710 m²t
 - Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren Hazkundera (Δ): 42.660 m²t (*)
 - Etxebizitza librea %60 / Δ m²t 25.596 m²t (*) 300 etx (*)
 - Etxebizitza babestua %20 / Δ m²t 8.532 m²t (*) 100 etx (*)
 - Etxebizitza tasatua %20 / Δ m²t 8.532 m²t (*) 100 etx (*)
 - Hornidurarako ost. 1,5 m²t / Δ 100 m²t 640 m²t (*) 8 etx (*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzen kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak

TOPO GELTOKIA**0.1.01-3**

- Hirigintza eraikigarritasuna guztizko azalarekiko 18.190 m²t

Erabilera Global Nagusia**Egoitza**

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Ganean m²t/ m²s 18.190 m²t
 - Sestrapean %60 sestra ganean 10.914 m²t

- Baimendutako Erabilera Bateragarria:

T Hirugarren Sektorea %21,33 gehienez 3.880 m²t

- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren Hazkundera (Δ): 14.310 m²t (*)

- Etxebizitza librea %60 / Δ m²t 8.586 m²t (*) 96 etx (*)
 - Etxebizitza babestua %20 / Δ m²t 2.862 m²t (*) 32 etx (*)
 - Etxebizitza tasatua %20 / Δ m²t 2.862 m²t (*) 32 etx (*)
 - Hornidurarako ost. 1,5 m²t / Δ 100 m²t 215 m²t (*) 3 etx (*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzen kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak

BURDINBIDE BERRIAK**0.1.01-4**

- Hirigintza eraikigarritasuna guztizko azalarekiko 92.090 m²t

Erabilera Global Nagusia**Egoitza**

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Ganean m²t/ m²s 92.090 m²t
 - Sestrapean %60 sestra ganean 55.254 m²t

- Baimendutako Erabilera Bateragarria:

T Hirugarren Sektorea %40 gehienez 36.863 m²t

- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren Hazkundera (Δ): 55.254 m²t (*)

- Etxebizitza librea %60 / Δ m²t 33.154 m²t (*) 368 etx (*)
 - Etxebizitza babestua %20 / Δ m²t 11.050 m²t (*) 130 etx (*)
 - Etxebizitza tasatua %20 / Δ m²t 11.050 m²t (*) 130 etx (*)
 - Hornidurarako ost. 1,5 m²t / Δ 100 m²t 828 m²t (*) 10 etx (*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzen kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak

Erabilera Global Nagusia**Ekipamendua****UNIBERTSITATERAKO LURSAILA**

- Lursailaren azalera 9.634 m²s

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Ganean 0,80 m²t/ m²s 7.707 m²t
 - Sestrapean %100 sestra ganean 7.707 m²t

C.A.F.	3.1.02
---------------	---------------

- Hirigintza eraikigarritasuna guztizko azalarekiko 55.838 m²t

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
---------------------------------	----------------

- Eraikigarritasun Fisikoa:			
- Sestra Gainean	m ² t/ m ² s		58.432 m ² t
- Sestrapean	%60 sestra gainean		35.059 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak:			
T Terciario	%21,33 gehienez		11.168 m ² t
E Equipamiento	%4,43 gehienez		2.594 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren Hazkundera (Δ):			44.670 m ² t (*)
- Etxebizitza librea	%60 / Δ m ² t	26.802 m ² t (*)	300 etx (*)
- Etxebizitza babestua	%20 / Δ m ² t	8.934 m ² t (*)	105 etx (*)
- Etxebizitza tasatua	%20 / Δ m ² t	8.934 m ² t (*)	105 etx (*)
- Hornidurarako ost.	1,5 m ² t / Δ 100 m ² t	670 m ² t (*)	8 etx (*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitza kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak

LOPEZ DE BECERRA	5.1.01
-------------------------	---------------

- Hirigintza eraikigarritasuna guztizko azalarekiko 26.330 m²t

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
---------------------------------	----------------

- Eraikigarritasun Fisikoa:			
- Sestra Gainean	m ² t/ m ² s		26.330 m ² t
- Sestrapean	%60 sestra gainean		15.798 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarria:			
T Hirugarren Sektorea	%15,57 gehienez		4.100 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren Hazkundera (Δ):			22.230 m ² t (*)
- Etxebizitza librea	%60 / Δ m ² t	13.338 m ² t (*)	150 etx (*)
- Etxebizitza babestua	%20 / Δ m ² t	4.446 m ² t (*)	50 etx (*)
- Etxebizitza tasatua	%20 / Δ m ² t	4.446 m ² t (*)	50 etx (*)
- Hornidurarako ost.	1,5 m ² t / Δ 100 m ² t	333 m ² t (*)	4 etx (*)

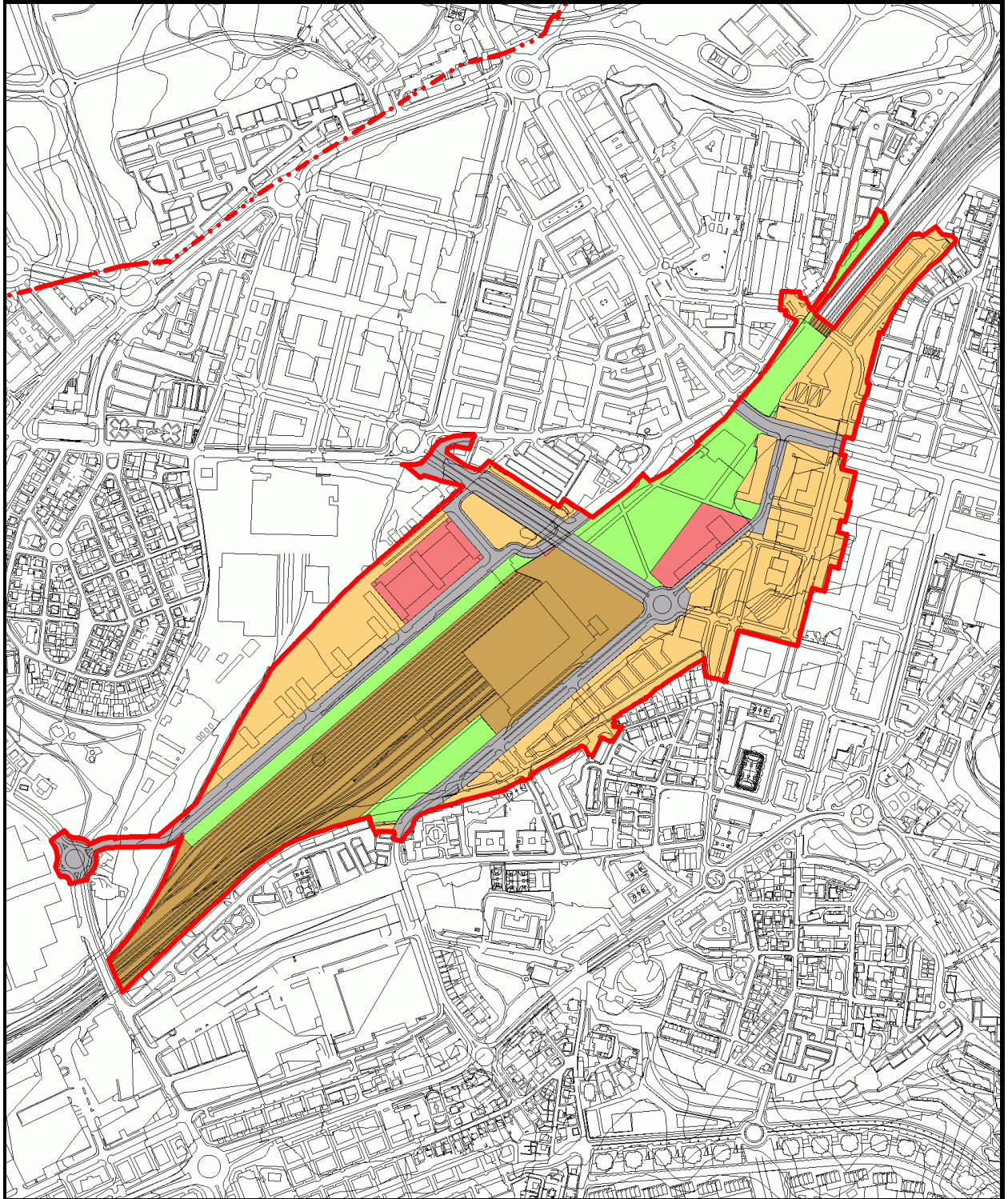
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitza kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)

0.1.01.02

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/8.000

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.02****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Alternatiba hau geltokiaren inguruaren antolamenduari dagokio, CAF enpresaren lursaila kanpo, eta industri jardueretarako bere egungo erabilera mantenduz, eta baita burdinbide sarearekiko lotura ere.
- 2) Mantendu egingo dira aurreko aukeran gainerako esparruetarako aurreikusitako zehaztapenak, Trenbide Berrien eremurako zehaztutakoa izan ezik, industria lursail hori sendotzearen ondorioz ezin baitira erabat garatu eremu honetarako aurreikusitako antolamendu baldintzak.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Mantendu egingo dira 1. alternatibarako jadanik zehaztutako helburu orokorrak.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Mantendu egingo dira 1. alternatibarako jadanik zehaztutako egitura hirigintza antolamendurako zehaztapenak.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Hirigintza fitxako datu orokorrak errazago uler daitezten, orain Burdinbide Berrien eremurako jasotako eraikigarritasun eta erabilera datuen deskripzioa doa honekin batera. Datu berri horiek, eta CAFen lursailerako zehaztutako industri erabilera sendotzeko irizpidea dira 1. alternatibak geltokiaren inguruko esparru honetarako jada zehaztutakoa aldatzen duten zehaztapen bakarrak.

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.02****HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA** **PARAMETROAK****- Erregimen Orokorra**

- Hirigintza Sailkapena Hiri Zorua
- Antolamendu Xehearren Zehaztapena Plan Berezia
- Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia
 - Programazio Orokorraren Erregimena
 - Garapen Plangintzaren Epeak
 - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena
- Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) 310.782,00 m²s
- Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko 130.466,73 m²t
- Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko 0,420 m²s/m²t

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	98.078,00 m ² s
E	Ekipamenduak eta Zerbitzuak	15.836,00 m ² s
F	Burdinbide Sistemak	87.263,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	55.336,00 m ² s
V	Komunikabideak	54.269,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia			Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:			
- Sestra Gaietan	1,297 m ² t/m ² s		127.238,00 m ² t
- Sestrapean	% 60,00 sestra gaietan		76.342,80 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak			
T	Hirugarren Sektorea	% 22,97 gehienez	29.226,57 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ			98.008,00 m ² t (*)
- Etxebizitza librea	60,00% / m ² t Δ	58.804,80 m ² t (*)	653 etx(*)
- Etxebizitza babes.	20,00% / m ² t Δ	19.601,60 m ² t (*)	231 etx(*)
- Etxebizitza tasatua	20,00% / m ² t Δ	19.601,60 m ² t (*)	231 etx(*)
- Hornidurararako Ost.	1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	1.470,12 m ² t (*)	18 etx(*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: GELTOKI INGURUA (1. ALTERNATIBA)**0.1.01.02**

Erabilera Global Nagusia		Ekipamenduak eta Zerbitzuak	
- Eraikigarritasun Fisikoa:			
- Sestra Gainean	0,800 m ² t/m ² s		12.668,80 m ² t
- Sestrapean	% 100,00 sestra gainean		12.668,80 m ² t

Erabilera Global Nagusia		Burdinbide Sistemak	
- Eraikigarritasun Fisikoa:			
- Sestra Gainean	0,185 m ² t/m ² s		16.143,66 m ² t
- Sestrapean	% 100,00 sestra gainean		16.143,66 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak			
T	Hirugarren Sektorea	% 20 gehienez	3.228,73 m ² t

BURDINBIDE BERRIAK**0.1.01-4**

- Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko 31.348 m²t

Erabilera Global Nagusia**Egoitza**

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Ganean m²t/ m²s 31.348 m²t

- Sestrapean %60 sestra ganean 18.808 m²t

- Baimendutako Erabilera Bateragarria:

T Hirugarren Sektorea %40 gehienez 12.540 m²t

- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren Hazkundera (Δ) : 18.808 m²t (*)

- Etxebizitza librea 60 % / m²t Δ 11.284 m²t (*) 126 etx (*)

- Etxebizitza babestua 20 % / m²t Δ 3.762 m²t (*) 44 etx (*)

- Etxebizitza tasatua 20 % / m²t Δ 3.762 m²t (*) 44 etx (*)

- Hornidurarako ost. 1,5 m²t / 100 m²t Δ 282 m²t (*) 4 etx (*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez lotesleak.

Erabilera Global Nagusia**Ekipamendua****UNIBERTSITATERAKO LURSAILA:**

- Lursailaren azalera 9.634 m²s

- Eraikigarritasun Fisikoa:

- Sestra Ganean 0,80 m²t/ m²s 7.707 m²t

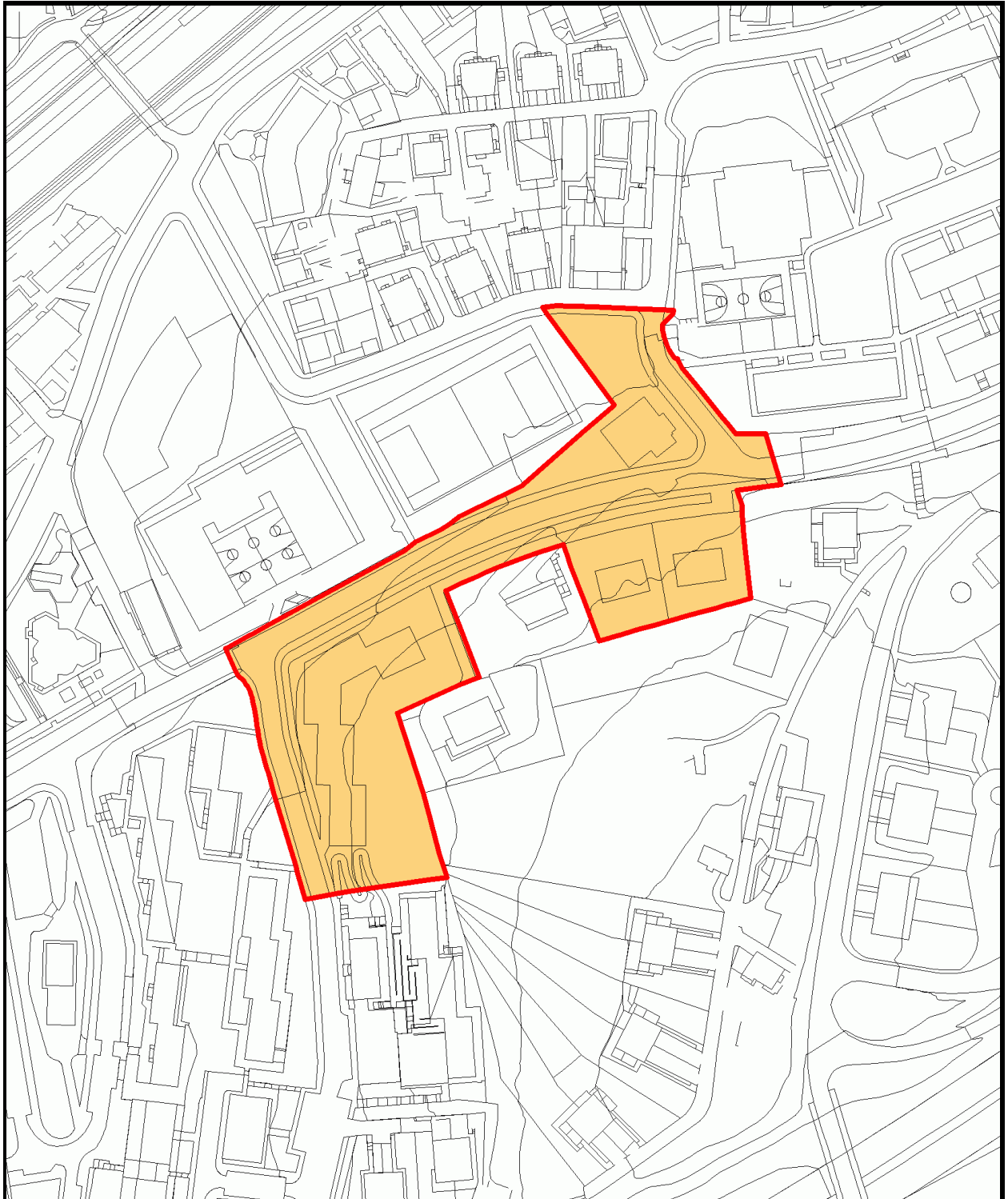
- Sestrapean %100 sestra ganean 7.707 m²t

ESPARRUA: ARABA KALEA

1.2.02

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: ARABA KALEA**1.2.02****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau Katea auzoan dago, Araba kalean zehar, eta haren tarteko zatia oraindik bukatu gabe dago auzo hau inguratzen duen eraztuna itxi eta eremuko bide sarea osatzeko ezinbesteko bidea izan arren.
- 2) Esparru honen hirigintza garapenerako egoitza eraikuntza bat planteatu da, lau solairuko blokeetan, etxebizitza berriak eraiki ahal izateko.
- 3) Egoitza jarduera aurrera eramateko lurrak publikoak dira, Araba kalea erabat irekitzeko behar direnetako batzuk pribatuak badira ere.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Egoitza erabilerak izango dituen esku hartze honen helburu nagusia Araba kalea zabaltzeko aukera ematea da, haren trazatua itxuratu eta urbanizatuta, Katea auzoko ingurabide gisa jardun dezan.
- 2) Horrez gainera, helburua da eremu honetan egoitza eraikuntza gauzatzea erabilera horren eskaintza egin ahal izateko, eta era berean, Araba kalean bukatu gabe dagoen zatia irekitzeko beharreko urbanizazio jarduera eta lanen finantzazioa du funtsezko helburu publikoa.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Beharrezkoa izango da Araba kalearen egungo trazatuaren eta kale horren hegoaldean eta goiko aldean dauden eraikuntzetarako sarbideen artean dauden sestra aldeek eragiten duten arazoari soluzio tekniko egokia planteatzea.
- 2) Kalearen trazatua sekzio jarraiarekin zuzentzeko soluzioa aurrera eramateko, horri esker bi zirkulazio norabideko galtzada eta kalearen Hegoaldeko aurrealdeko mazelaren goiko aldean dauden etxebizitzetara sarbidea egin ahal izango baita, bi eraikuntza eraitsi behar dira, bi etxebizitza guztira, eta horrenbestez, bi etxeberriratzeko aintzat hartu behar dira.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Egoitza jarduera udal lurretan egingo da, gaur egun zehaztu gabeko Ekipamendu gisa kalifikatuak horiek. Hornidura hori Katea erdialderako aurreikusitako esku hartzetik etorriko liratekeen espazio publiko berri eta ekipamenduekin konpentsatzea planteatu da.
- 2) Altzolaran baserria sendotzeko aukera aztertu ahal izango da. Hirigintza fitxan kontuan hartutako eraikigarritasun datuek ez dute jasotzen eraikuntza horren azalera eraikia. Era berean, hirigintza fitxan aintzat hartu da 244 m²-ko guztizko azalera eraikia duten bi etxebizitzaren etxeberriratzeko, aurreikusitako bide soluzioak ukitzen baititu etxebizitza horiek.
- 3) Hasiera batean ez dago arazo berezirik zerbitzu eta azpiegituren sare nagusiekin lotzeko.

ESPARRUA: ARABA KALEA**1.2.02**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 12.008,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 4.942,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,412 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	12.008,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Ganean 0,412 m ² t/m ² s	4.942,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra ganean	2.965,20 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 20 gehienez	988,40 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ	4.598,00 m ² t (*)
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ	2.758,80 m ² t (*) 31 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ	919,60 m ² t (*) 11 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	919,60 m ² t (*) 11 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	68,97 m ² t (*) 1 etx(*)

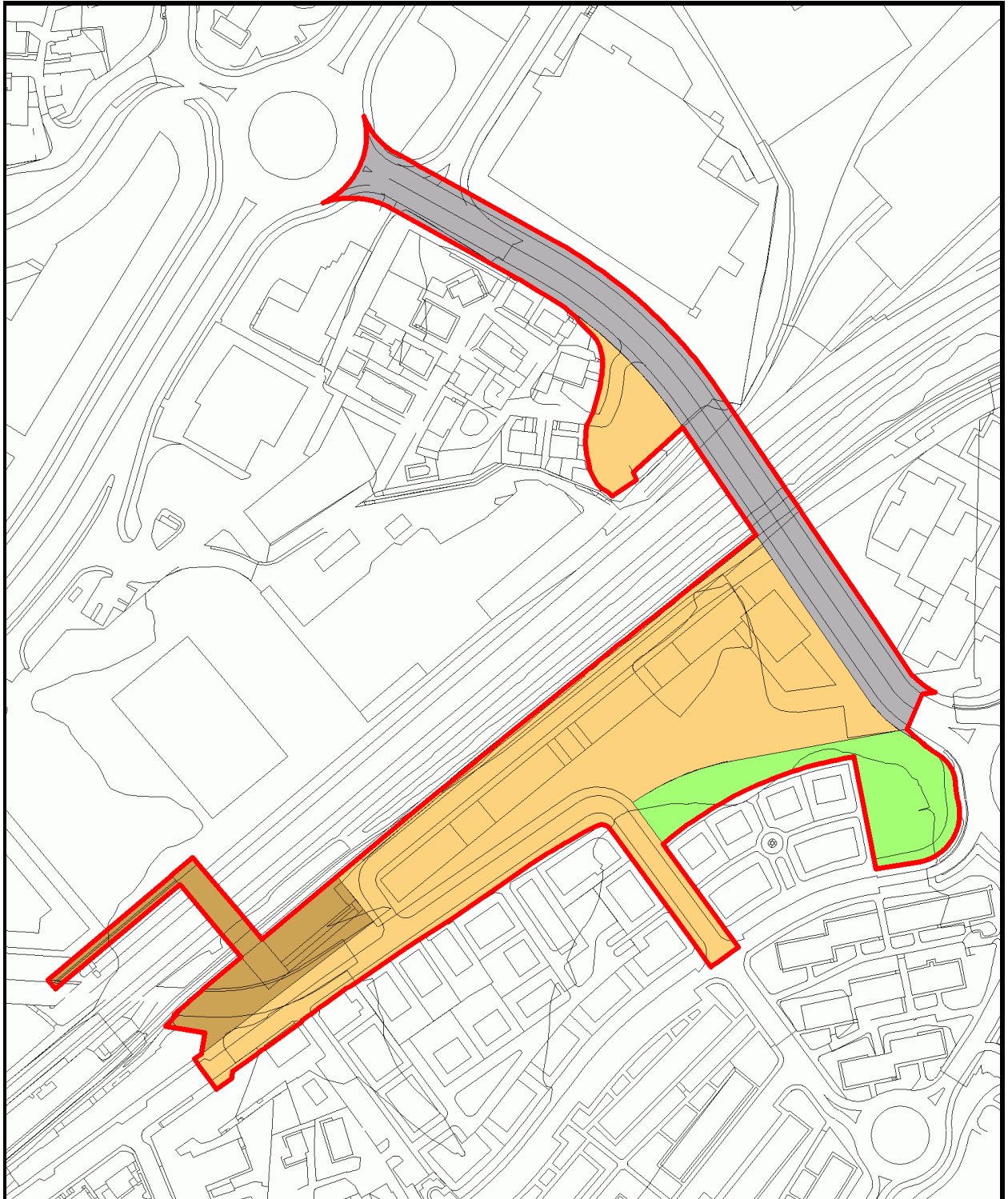
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: KATEA ERDIALDEA

1.2.13

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.500

ESPARRUA: KATEA ERDIALDEA**1.2.13****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau Kateako herrigunearen Ipar-ekialdean dago, burdinbidearen Hegoaldean, eta jabetza publikoko lurretan garatuko da gehiena. Aztertu egin beharko dira jabetza pribatuko gainerako lurak sartzeko baldintzak.
- 2) Esparru honen hirigintza garapenerako, neurri txikiko hainbat egoitza blokeko eraikuntza egitea planteatu da hasiera batean, beheko solairua eta lau goiko solairuko eraikinak, eta beheko solairua eta sei goiko solairuko eraikin bat ere egon liteke amaieran.
- 3) Esku hartzea osatzeko, oinezkoentzako espazio librea sortuko litzateke plaza moduan, harreman leku gisa, hornidura motaren batekin bateragarria. Era berean, Euskotren eta Renferen baterako tren geralekua eraiki liteke eremuan.
- 4) Egoitza, hirugarren sektoreko eta ekipamendu erabileren nahasketa eskaintzeko aukera jaso da, harreman esparru egokia sortu ahal izateko. Kateako herrigunearekin eta aurreikusitako tren geralekuekin lotzea aurreikusten da halaber.
- 5) Era berean, komenigarritzat hartu da espazio librearen sestrapeko solairua aprobetxatzea bertan disuasio aparkalekua egiteko, kontuan izanik esparru honen geralekuekiko lotura.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Egoitza esku hartze honen helburu nagusia Katean izaera publikoko erdiko espazio berezi bat sortzea da, neurri mugatukoa baina kalitate onekoa. Era berean, hobetu egin nahi da auzo honek eraikitako aldearekin eta burdinbide eremuarekin duen lotura.
- 2) Esku hartze honen beste helburu bat auzoko ekipamendurako espazio bat gauzatzea da; auzoko leku berezi batean egoteaz gainera, Araba kaleko esparruan zehaztu gabeko ekipamendu gisa aurreikusita zegoenaren (orain egoitza erabilera eman zaio horri) lekua hartu beharko du ekipamendu horrek, aipaturiko esparru horretarako zehaztutako bide soluzioaren mesederako.
- 3) Helburua da halaber, Irungo geltoki aldera igarotzean abiadura handiko trenaren galibo altuera handiagoa izateagatik burdinbidearen gainetik dauden zubiak epe erdira desmuntatu egin behar direla aprobetxatzea, horrek aukera emango baitu eremu hau berriro antolatzeko.
- 4) Era berean, helburua da, Euskotren/Renferen baterako geltoki berria eraikitzea, gainetik oinezkoentzako igarobidearekin, horrek aukera emango baitu Katea trenbideen Iparraldeko hiri eremuekin lotzeko.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Elizatxo Hiribidearekin lotzeko bide berriak, esku hartzearen Ekialdean eraiki beharko den burdinbidearen gaineko zubia erabiliko du eta Letxunborro Hiribidearekin lotuko da. Zubi berri honek ziurtatu egin behar du abiadura handiko trenarentzako arauzko galiboa, eta ibilgailuentzako nahiz oinezkoentzako lotura handiagoa izango da Letxunborro Hiribidearen Iparraldeko eremuarekin.

ESPARRUA: KATEA ERDIALDEA**1.2.13**

- 2) Tokiko bide bat egin beharko da burdinbidearen gaineko zubi berriaren azpitik Porcelanaseko egoitza antolamenduan aurreikusitako ingurabidearekin lotzeko, era horretan soluzio egokiagoa emango baitzaie egoitza multzo horretarako sarbideei.
- 3) Esparruaren hego-ekialdean berdegune handi bat aurreikusi da, eraikitako aldearekiko eta Porcelanasen hegoaldean aurreikusitako biribilgunearekiko artikulazio elementu gisa. Horri begira, lotura bat aurreikusi beharko da biribilgune horren ekialdean aurreikusitako hornidurarekiko eta lotura beharko da halaber kuartel zaharraren aldean dagoen futbol-zelai berriarekin.
- 4) Egoitza eraikuntzak kokatzerakoan kontuan hartuko dira burdinbide zortasunak.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Egungo baserri bakana eta eremuan dauden bi egoitza eraikinak antolamendutik kanpo uztea planteatu da. Garapenerako plangintzara eraman beharko den zehaztapen hori jaso da hirigintza fitxan, eta antolamendutik kanpo utzi beharreko 7 etxebizitza eraitsi eta beharreko etxeberriratzeak egitea aurreikusi da. Guztira 1.324 m²-ko azalera eraikia dute etxebizitza horiek.
- 2) Lurraren eta koten ikuspuntutik begiratuta, ez dago baldintza berezirik, dagoen hiri ehunean erabat integratzen den jarduera izanik.
- 3) Hasiera batean ez dago arazo berezirik zerbitzu eta azpiegituren sare nagusiekin lotzeko.

ESPARRUA: KATEA ERDIALDEA**1.2.13**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 29.584,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 11.115,88 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,376 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	17.036,00 m ² s
F	Burdinbide Sistemak	2.779,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	3.086,00 m ² s
V	Komunikabideak	6.683,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gainean 0,688 m ² t/m ² s	11.720,00 m ² t
- Sestrapean % 100,00 sestra gainean	11.720,00 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
E Ekipamenduak eta Zerbitzuak % 8 gehienez	937,60 m ² t
T Hirugarren Sektorea % 18 gehienez	2.109,60 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundera Δ	7.348,00 m ² t (*)
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ	4.408,80 m ² t (*) 49 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ	1.469,60 m ² t (*) 17 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	1.469,60 m ² t (*) 17 etx(*)
- Hornidurararako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	110,22 m ² t (*) 2 etx(*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: KATEA ERDIALDEA**1.2.13**

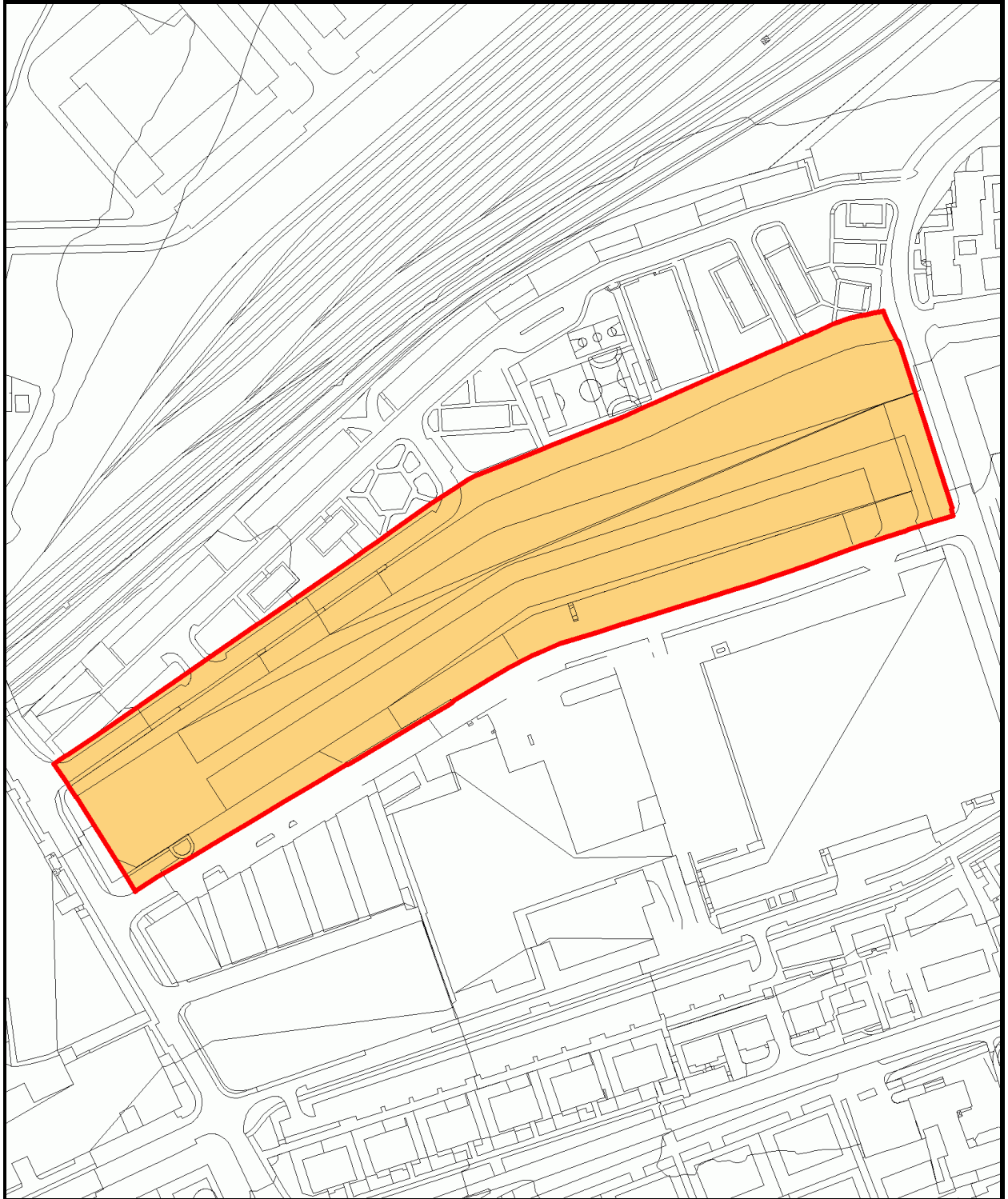
Erabilera Global Nagusia				Burdinbide Sistemak
- Eraikigarritasun Fisikoa:				
- Sestra Gainean	0,600 m ² t/m ² s			1.667,40 m ² t
- Sestrapean	% 100,00 sestra gainean			1.667,40 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak				
T	Hirugarren Sektorea	%	20 gehienez	333,48 m ² t

ESPARRUA: BELASKO ERAIKINA

1.3.10

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.500

ESPARRUA: BELASKO ERAIKINA**1.3.10****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esku hartze hau egungo Belasko industri eraikinaren gainean egingo da, eta zehatzago esateko, eraikin horren Iparraldeko eremuan, Arturo Campion kalearen aurrealdean dagoenean, hain zuzen ere.
- 2) Iparraldean dagoen eraikinean egoitza erabilerarako beste bi solairu eraikitzea planteatu da. Horiek kaletik izango lukete sarbidea eta dagoen eraikuntzaren gainean gauzatu ahal izango dira, hori egokitzen hartzen bada, edo bestela, azpian dauden solairuen gainean ezarri beharko litzatekeen egitura eramaile baten bidez.
- 3) Arturo Campion Kalearen aurrealdean dagoen esparruko sestra erregularizatzea proposatu da, dagoen arrapala sistema kenduta, eta Geltoki ingurutik hurbil dagoen kalearen aurrealde horretan espazio publiko handi bat eratuz.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen bidez, egungo Belasko eraikina suspertzeko prozedura bideratu nahi da batik bat, baina lekualdatze jarduera handiak jaso gabe.
- 2) Era berean, esku hartze honen helburua da Arturo Campion kalearen aurrealdean espazio libre handi eta berria gauzatzea, Oñako Baroia parkearekin eta Alai-Txoko parkearekin jarraipena izango duena, Elizatxo Hiribidea estaltzeko soluzio berriaren bidez.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Espazio publiko berriaren sestra erregularizatzeko, ordenantza bat egin behar da espazio horren alde lauan dauden lokaletarako (6,00 metroko altuera libreko espazioekin bat datoz horiek), egoitza eremuarekin bateragarriak diren hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko aukera izateko.
- 2) Espazio berri horretara ematen duten lokalek barnean konpondu egin beharko dute kanpoko espazioarekiko sestra aldea.
- 3) Espazio publikoaren azpian ibilgailuen aparkalekua egiteko aukera jaso da.
- 4) Dagoen eraikinaren gainekorako hirugarren sektoreko erabilera planteatu da, dagoen industri erabilerarekin bateragarria beti ere, egungo erabilerak sendotu ahal izateko edo, hala behar badu, soilik hirugarren sektoreko izaera dutenak ezartzeko. Lokal horiek 4,50 metroko altuera librekoa dute gaur egun, eta horrek ez du tarteko solairua eraikitzeke aukerarik ematen.
- 5) Kontsideratu da emaniko eraikigarritasun igoerak eraikineko fatxada guztiak suspertzera behartzen duela, eta era berean, egoitza aurrealde berria modu egokian itxuratu behar dela.
- 6) Esku hartze hau baterako unitate moduan aztertu behar bada ere, hainbat fasetan gauzatu ahal izango da, kudeaketa eta gauzatze lanak behar bezala egiteko.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

ESPARRUA: BELASKO ERAIKINA**1.3.10**

- 1) Egoitza aldearekin bateragarriak ez diren erabileren birkokatzea aztertu beharko da. Irule kalera ematen duen Hegoaldeko fatxadan dauden lokal hutsetan birkokatu litezke horiek.
- 2) Gaur egun guztira 36.903 m²-ko azalera eraikia du eraikin horrek industri erabilerarako. Honako era honetan banatua dago azalera hori: 16.666 m² beheko solairuan Arturo Campion kale aldera, beheko solairuan 8.333 m² Irule kalera ematen duen aldean eta 11.904 m² lehen solairuan.
- 3) Proposamen honek 15.030 m²-ko hazkundera proposatzen du egungo azalera eraikiaren gainetik, eta egungo erabilera baldintzak aldatzea planteatzen du halaber. Beheko solairuan, Arturo Campion kalera ematen duen aldean, 3.124 m²-ko hazkundera aurreikusi da eta hirugarren sektoreko merkataritza erabilera beheko solairu osorako. Irule kalera ematen duen beheko solairuan, eta lehenengo solairuan, egungo azalera eraikia mantenduko da eta egungo industria erabilerarekin bateragarria den hirugarren sektoreko erabilera jaso da horretarako. Dagoen eraikuntzaren gainetik eta Arturo Campion kalera ematen duen aldean bi goiko solairu eraikitzea aurreikusi da, guztira 11.906 m²-ko azalarekin eta egoitza erabilerarako.
- 4) Orain proposatzen den azalera eraikia 51.933 m² dira guztira, hirigintza fitxan proposaturiko eraikigarritasun hazkundera soilik kontsideratu badira ere.

ESPARRUA: BELASKO ERAIKINA**1.3.10**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- Hirigintza Sailkapena	Hiri Zorua
- Antolamendu Xehearren Zehaztapena	Plan Berezia
- Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia	
- Programazio Orokorren Erregimena	
- Garapen Plangintzaren Epeak	
- Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena	
- Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne)	29.247,00 m ² s
- Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko	15.030,00 m ² t
- Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko	0,514 m ² s/m ² t

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	29.247,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Ganean 0,514 m ² t/m ² s	15.030,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra ganean	9.018,00 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 20,78 gehienez	3.123,23 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundera Δ	11.906,00 m ² t (*)
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ	7.143,60 m ² t (*) 79 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ	2.381,20 m ² t (*) 28 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	2.381,20 m ² t (*) 28 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	178,59 m ² t (*) 3 etx(*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: BELASKO ERAIKINA**1.3.10**

- 1) Egoitza aldearekin bateragarriak ez diren erabileren birkokatzea aztertu beharko da. Irule kalera ematen duen Hegoaldeko fatxadan dauden lokal hutsetan birkokatu litezke horiek.
- 2) Gaur egun guztira 36.903 m²-ko azalera eraikia du eraikin horrek industri erabilerarako. Honako era honetan banatua dago azalera hori: 16.666 m² beheko solairuan Arturo Campion kale aldera, beheko solairuan 8.333 m² Irule kalera ematen duen aldean eta 11.904 m² lehen solairuan.
- 3) Proposamen honek 15.030 m²-ko hazkundera proposatzen du egungo azalera eraikiaren gainetik, eta egungo erabilera baldintzak aldatzea planteatzen du halaber. Beheko solairuan, Arturo Campion kalera ematen duen aldean, 3.124 m²-ko hazkundera aurreikusi da eta hirugarren sektoreko merkataritza erabilera beheko solairu osorako. Irule kalera ematen duen beheko solairuan, eta lehenengo solairuan, egungo azalera eraikia mantenduko da eta egungo industria erabilerarekin bateragarria den hirugarren sektoreko erabilera jaso da horretarako. Dagoen eraikuntzaren gainetik eta Arturo Campion kalera ematen duen aldean bi goiko solairu eraikitzea aurreikusi da, guztira 11.906 m²-ko azalarekin eta egoitza erabilerarako.
- 4) Orain proposatzen den azalera eraikia 51.933 m² dira guztira, hirigintza fitxan proposaturiko eraikigarritasun hazkundera soilik kontsideratu badira ere.

ESPARRUA: ARRETXEKO MALDA**1.3.11****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Gaur egun Peugeot automobilen kontzesionarioak eta tailerrak hartzen duen aldean egingo da esku hartze hau.
- 2) Auzolan Kalea eta Elizatxo Hiribidearen artean dago.
- 3) Beheko solairuak eta bi goiko solairuk osaturiko bloke bat aurreikusi da Elizatxo Hiribide aldera, eta beste bloke bat, beheko solairua eta hiru goiko solairuk osatua, Auzolan kale aldera, inguruko lerrokadurak eta perfilak mantenduz biak ere.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen helburu nagusia Elizatxo Hiribidearen lerrokadurak eta aurrealdea erregularizatzen laguntzea da.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Auzolan kale aldera ematen duen perfilak beheko solairua eta hiru goiko solairu izango ditu kale horren eskalarekin bat etorririk. Elizatxo Hiribidera ematen duenak beheko solairua eta bi goiko solairu izango ditu.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Hirigintza fitxan aintzat hartu da 350 m²-ko azalera eraikia duten 2 etxebizitzaren etxeberriratzeak. Bestalde, ez da kontuan hartu gaur egun automobilen kontzesionarioaren eraikinak okupaturiko azalera.

ESPARRUA: ARRETXEKO MALDA**1.3.11**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 1.839,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 1.620,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,881 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	1.839,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Ganean 0,881 m ² t/m ² s	1.620,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra ganean	972,00 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 12 gehienez	194,40 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundera Δ	1.076,00 m ² t (*)
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ	645,60 m ² t (*) 7 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ	215,20 m ² t (*) 3 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	215,20 m ² t (*) 3 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	16,14 m ² t (*) 1 etx(*)

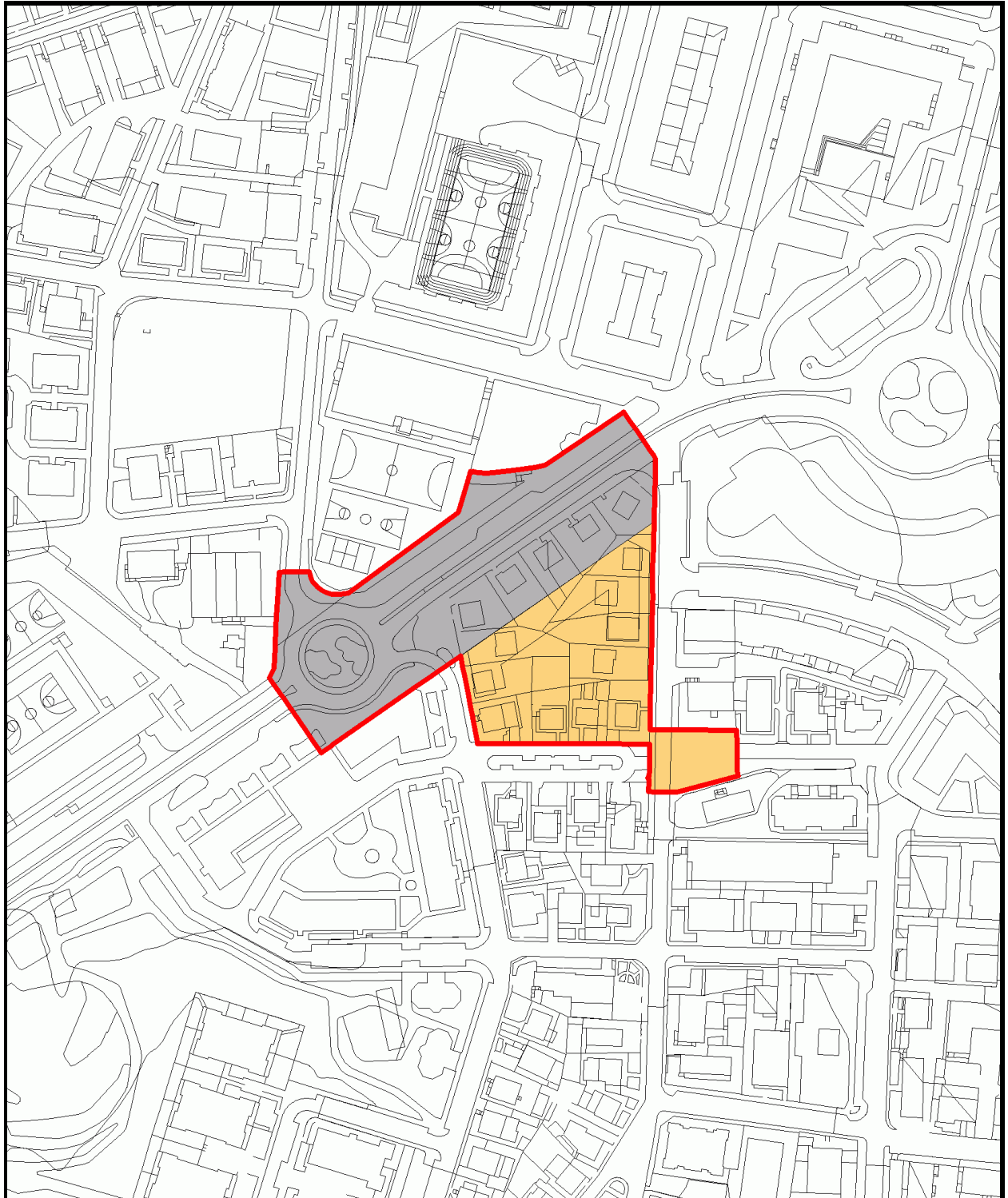
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: RATAPLAN

6.2.07

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: RATAPLAN**6.2.07****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esku hartze hau Elizatxo Hiribidera ematen duen aurrealdean kokatuko da, eta Elatzeta eta Lapitze kaleak ditu muga.
- 2) Esparru honetan bi egoitza eraikuntza egitea planteatu da, beheko solairua eta goiko lau solairuko perfilarekin, Alarde esparrurako aurreikusitako perfilarekin bat, Mendebaldeko eraikuntzan dagoena baino solairu bat gutxiago kontuan harturik.
- 3) Mendebaldean dauden eta Alarde esparruan aurreikusitako lerrokadurek zehazturiko lerrokadura sendotuko da, lerrokadura horri esker, bide gisa kalifikaturiko espazio handi bat lortu ahal izateko, eta Elizatxo Hiribideko zati honetarako aurreikusitako konponbidea bideratu ahal izateko.
- 4) Era berean, ertzeko pasealekua egingo da Elizatxo hiribidearen paraleloan eta haren Hegoaldean.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen helburu nagusia lerrokadurak eta Elizatxo Hiribidearen aurrealdea erregularizatzen laguntzea da.
- 2) Era berean, zati horretan Elizatxo Hiribidea kalea bikoizteko aukera bultzatzea du helburu, Gipuzkoa Hiribideak, Colon Ibilbideak, Aduana Kaleak eta hiribideko zati horrek eratzen duten begiztaren jarraipena bideratzeko.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Eraikuntza honen perfilak eta Elatzeta eta Lapitze kaleekiko kokaera aztertu beharko dira haien artikulazioa jaso ahal izateko, komenigarritzat hartzen bada, kale horietan dauden etxebizitza familiabakarrak lursailean eraikuntza motarekin integratu ahal izateko.
- 2) Antolamendutik kanpo uztea aurreikusten da Lapitze kalearen eta Rataplan kalearen arteko elkargunean dagoen eraikuntza, kale horren jarraipena eta Alai-Txoko parketik Miguel de Ambulodi kale arteko jarraipena bideratu ahal izateko.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Hirigintza fitxan 11 etxebizitzaren etxeberritzatzeak aintzat hartu dira, guztira 1.276 m²-ko azalera eraikiarekin. Ez dira kontatu sendotu beharreko eraikuntzen azalera.

ESPARRUA: RATAPLAN**6.2.07**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Saikapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 9.373,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 4.630,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,494 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	3.667,00 m ² s
V	Komunikabideak	5.706,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gaietan 1,263 m ² t/m ² s	4.630,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra gaietan	2.778,00 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 20 gehienez	926,00 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundera Δ	
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ	1.456,80 m ² t (*) 16 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ	485,60 m ² t (*) 6 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	485,60 m ² t (*) 6 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	36,42 m ² t (*) 1 etx(*)

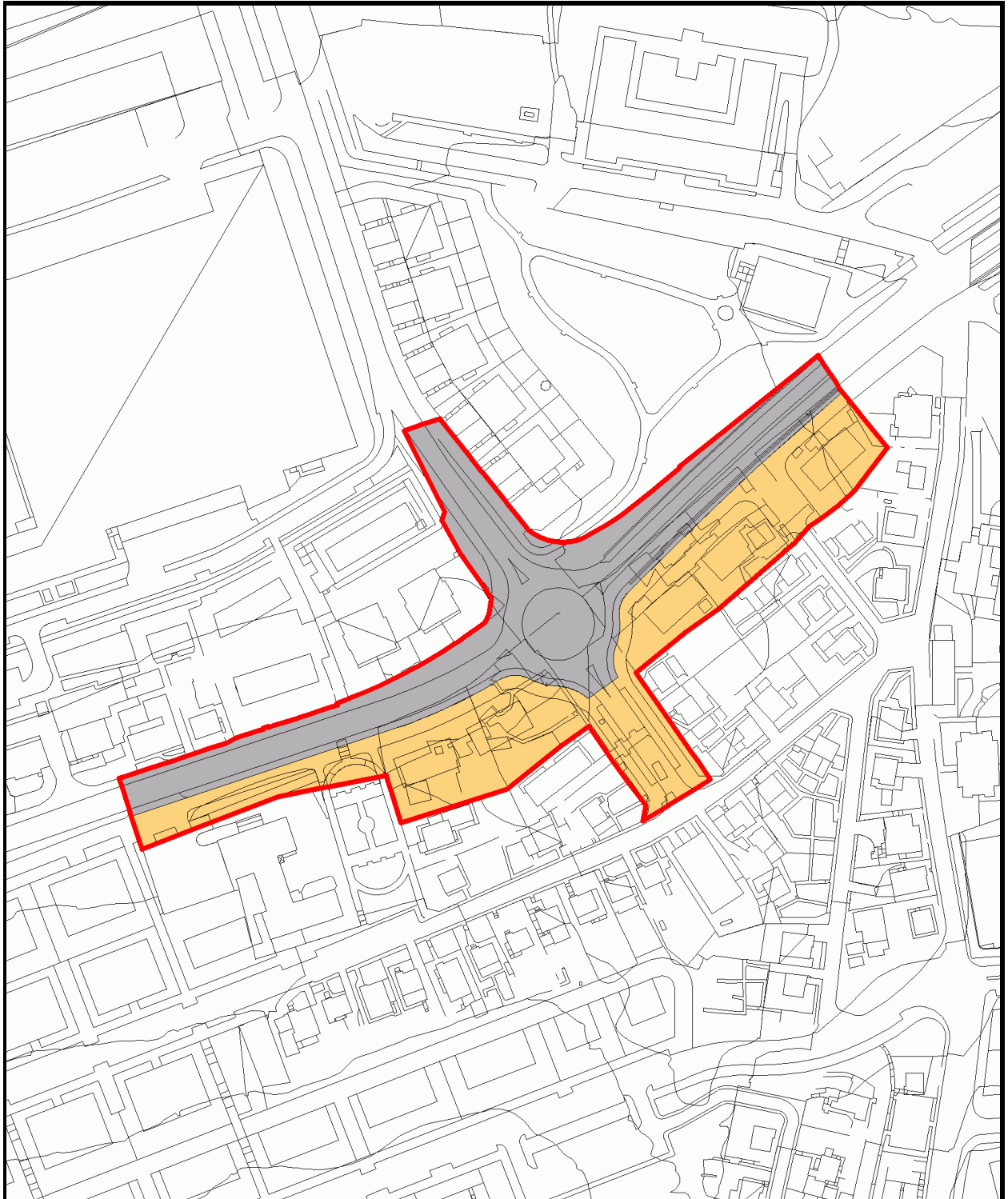
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: ALEI

6.2.08

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: ALEI**6.2.08****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esku hartze hau Elizatxo hiribidera ematen duen aurrealdean egingo da, eta hiribide horretarako aurreikusitako jarduera du muga Ekialdean, Alai-Txoko parkearen aurrealdean.
- 2) Mendebaldean esku hartze honek Oinaurre esparrua du muga, eta gaur egun baratze txikiek okupaturiko eremua da; baratze horiek udalerraren erdialdean daudenez komeni da hirigintza erabileretarako aprobetxamendu hobea ematea.
- 3) Esku hartze honetan Elizatxo hiribidearen eta Olagizonen kalearen artean biribilgune bat aurreikusi da, udal bide egituraren jarraipena behar bezala bideratzeko.
- 4) Elizatxo hiribiderako lerrokadura formalizatzea planteatu da, Oinaurren aurreikusitakoa aintzat hartzetik etorria, hiribide horretan aurreikusitako oinezkoentzako pasealekuaren luzapena sustatzeko asmoz.
- 5) Bost egoitza eraikuntza egitea planteatu da blokean eta lursailean, beheko solairua eta bi goiko solairuko perfilarekin, ingurukoen tipologia eta perfilarekin bat.
- 6) Alei kalearen Mendebaldean bi bloke aurreikusi dira, eta hiru Ekialdean, Munoa kalearen luzapena sustatzeko moduan egokituak horiek.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen helburu nagusia Elizatxo hiribidearen lerrokadurak eta aurrealdea erregularizatzen laguntzea da.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Antolamendutik kanpo uztea aurreikusten da Lapitze kalearen eta Rataplan kalearen arteko elkargunean dagoen eraikuntza, kale horren jarraipena eta Alai-Txoko parketik Miguel de Ambulodi kale arteko jarraipena bideratu ahal izateko.
- 2) Puntu honetan sarbidea ireki beharko da Alei kaleak eraturiko espaziora, era horretan erraztu egingo baitira Oinaurreko auzo berrirako barne banaketarako ibilbideak.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Hirigintza fitxan 2 etxebizitzaren etxeberriratzeak aintzat hartu dira, guztira 188 m²-ko azalera eraikiarekin, horiek antolamendutik kanpo geratuko baitira.

ESPARRUA: ALEI**6.2.08**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Saikapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 13.082,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 3.000,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,229 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	6.658,00 m ² s
V	Komunikabideak	6.424,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gainean 0,451 m ² t/m ² s	3.000,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra gainean	1.800,00 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ	2.812,00 m ² t (*)
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ	1.687,20 m ² t (*) 19 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ	562,40 m ² t (*) 7 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	562,40 m ² t (*) 7 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	42,18 m ² t (*) 1 etx(*)

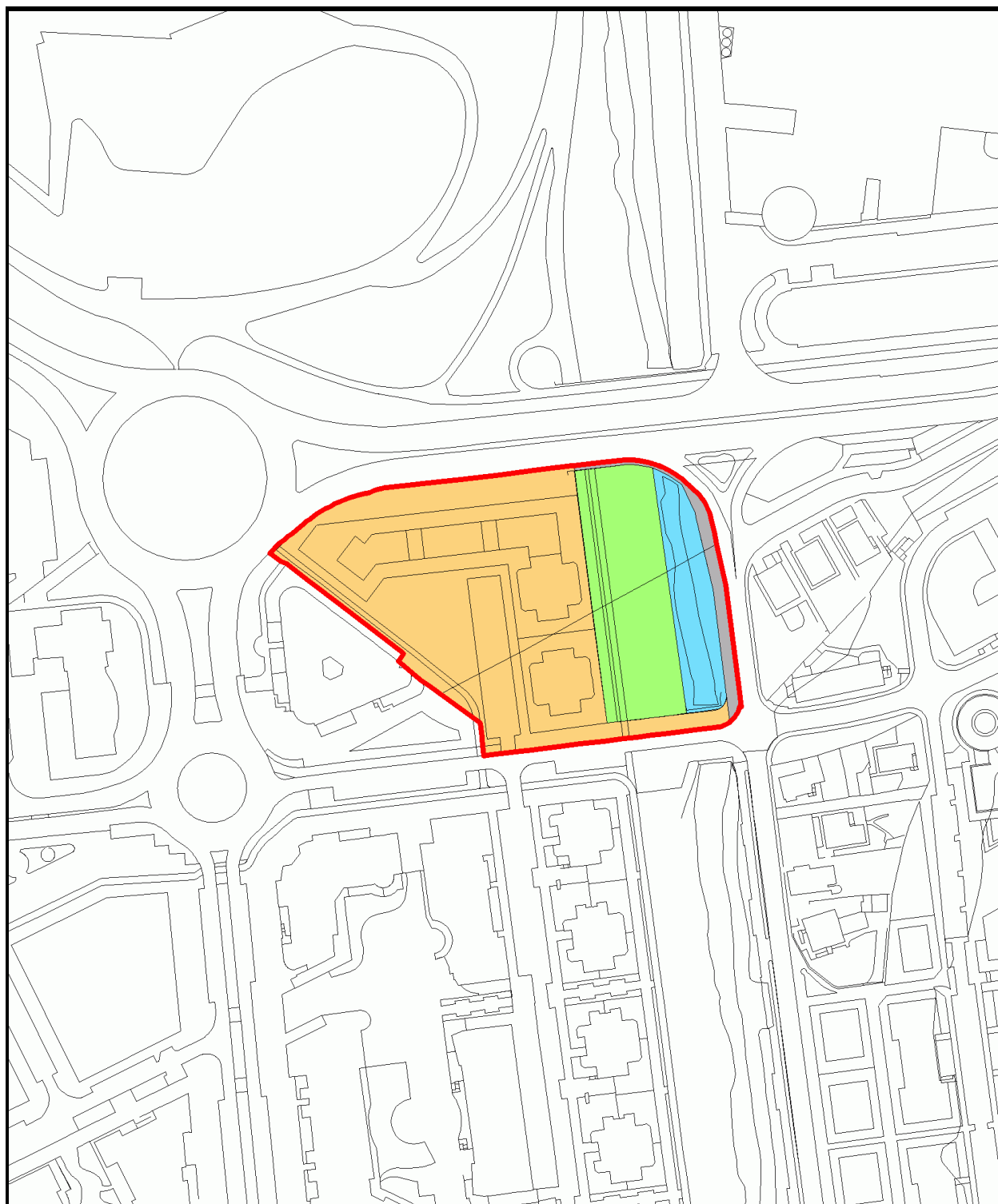
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: ARTIA IBILBIDEA

7.1.03

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: ARTIA IBILBIDEA**7.1.03****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau hiltegi zaharraren eraikinaren lurrak eta haren aldameneko eraikuntza dauden lekuan dago.
- 2) Esparru honen hirigintza garapenerako, egoitza antolamendu berria egitea planteatu da hasiera batean, kanalaren ertzean jadanik eraikitakoen tipologia berdinarekin, guztira bi bloke 4 solairukoak gehi atikoa, eta 3 solairuko aurrealde eraikia, berriz, esparruaren Iparraldean.
- 3) Alternatiba gisa aintzat har liteke Udaltzaingoaren eraikina Eguzkitzaldean birkokatzea, horrek aukera emango bailuke aurreikusitako etxe bizitza kopurua handitzeko.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen lehen helburua kanalaren aurrealdearen egituraketa osatzea da, ubide horren ertzeko espazio libre linealaren jarraipenak gaur egun duen oztopoa baztertuz, haren aldameneko oinezkoentzako eremua handitzeko aukerarekin, eta beharbada erreka agerian utzi eta zabaldu ere egin liteke puntu horretan.
- 2) Era berean, helburua da berdeguneen espazioaren eta ibilbideen jarraipena ziurtatzea Artiako kanalaren ibilbide osoan, horrekin Osinbiribil eta Ibarla arteko lotura hobetuz.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Gaur egun Hiltegiaren eraikinean kokaturiko Udaltzaingoaren udal instalazioak lekuz aldatzea aurreikusi beharko da, eta esku hartze berean aurreikusi egin beharko da, era berean, eraitsi beharko liratekeen 15 etxebizitza inguru horien etxeberriratzeak.
- 2) Udaltzaingoaren instalazioak kokatu ahal izango dira bai proposaturiko egoitza antolamendu berriaren beheko solairuan bai beste leku batean, Eguzkitzaldean proposaturiko lekuan, esate baterako.
- 3) Formaren ikuspegitik begiratuta, kanalaren aurrealdean jadanik dagoen egoitza tipologiari eutsi beharko zaio.
- 4) Esparruaren Mendeabaldean, baina hartatik kanpo dagoen oin triangeluarreko eraikuntza integratu beharko da, hiri aurrealde koordinatua osatuz eta etxadi barnea eta zerbitzurako bideak itxuratuz.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Zati honetan erreka/kanala agerian uzteko eta Osinbiribileko parkearekin lotzeko igarobidea gauzatzeko aukera planteatu da; ahal izanez gero N-1en gainetik egingo litzateke hori. Hirigintza fitxan 15 etxebizitzaren etxeberriratzeak aintzat hartu dira, guztira 1.230 m²-ko azalera eraikiarekin, horiek antolamendutik kanpo geratuko baitira. Hiltegi zaharraren eraistea aintzat hartu behar da, 1.023 m²-ko azalera eraikiarekin.

ESPARRUA: ARTIA IBILBIDEA**7.1.03**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 10.422,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 4.646,28 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,446 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	6.782,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	2.414,00 m ² s
C	Ibai Ibilguak	855,00 m ² s
V	Komunikabideak	371,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gaietan 0,910 m ² t/m ² s	6.172,00 m ² t
- Sestrapean % 100,00 sestra gaietan	6.172,00 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
E Ekipamenduak eta Zerbitzuak % 24,72 gehienez	1.525,72 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ	
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ 2.049,60 m ² t (*)	23 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ 683,20 m ² t (*)	8 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ 683,20 m ² t (*)	8 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ 51,24 m ² t (*)	1 etx(*)

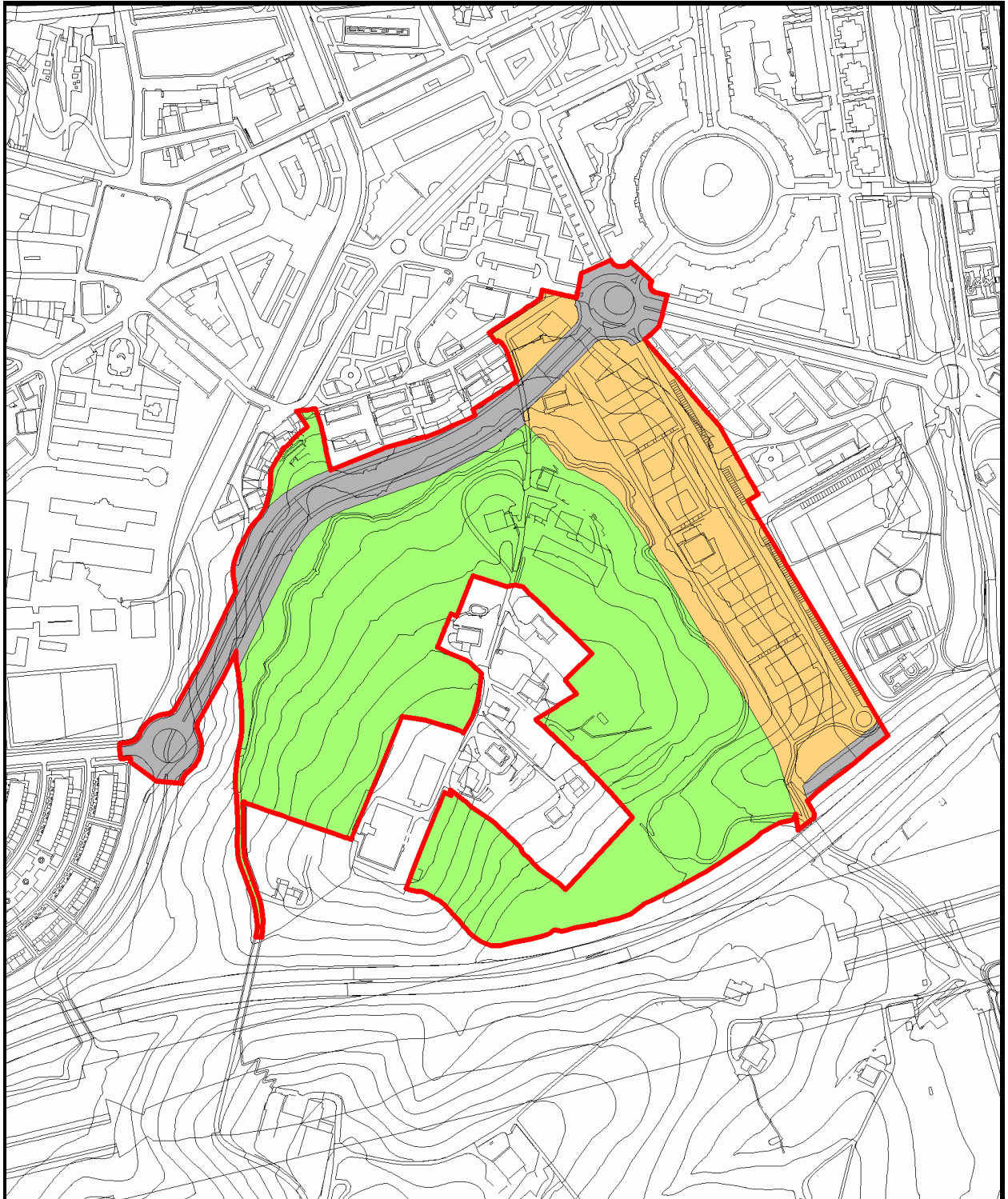
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: MATXALAGAIN

7.2.08

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/5.000

ESPARRUA: MATXALAGAIN**7.2.08****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau Matxalagain muinoaren mazelan dago eta Ermita kaleak eta Arbesko Errota kaleak osatzen duten hiri lurzoruaren egungo mugaraino zabaltzen da, gaur egun lurzoru urbanizaezin gisa sailkaturiko lurak harturik. Era berean, gaur egun hiri lurzoru gisa sailkaturiko lurzoruaren zati bat ere hartzen du, beharrezko lurzoru hori eraikitako ertzarekiko erlazio egokia ziurtatu nahi bada.
- 2) Esparru honen hirigintza garapenerako, egoitza antolamendu batean gorpuztuko litzatekeen aprobeitxamendu bat esleitzea planteatu da hasiera batean. Etxebizitza horiek Matxalagaineko mazelaren Ekialdean egongo lirateke, behean dagoen aldean, eta gehienez ere 4 solairuko perfila izango lukete, behar bezala artikulatuak lurrera hobeto egokitu daitezten.
- 3) Esparru berriko gainerako lurra Espazio Libreen Sistema Orokor gisa kalifikaturik geratuko da eta haren zati bat Bide Sistema Orokor gisa, Erriberako eremutik sartzeko bidea gauzatzeko zehatz adierazteko.
- 4) Esparruko egoitza eremura sartzeko bide hau barne Ingurabideko zati izango da halaber, eta aurreikusi da haren zati bat bederen tunel faltuko obra gisa gauzatzea, gero berdegune lorategidunez estalita.
- 5) Matxalagaineko muinoan, Ibaetako bidearen aldeetan dauden egoitza eta nekazaritza eta abere hazkuntzarako eraikuntzek osaturiko landa lursailen aldea esparru urbanizagarri berritik kanpo geratuko da. Horietan dentsitate txikiko egoitza ordenantza aplikatuko da dauden egoitza eraikinak sendotu ahal izateko Exekuzio Unitateak zehazteko beharrik izan gabe.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honen lehen helburua mazelaren ekialdeko ertzean egoitza antolamendua garatzea da, inguruaren topografia balioekin bat etorriko den eta bide egitura erregularizatzeko aukera emango duen eraikuntza baten bidez.
- 2) Era berean, esku hartze honen helburua da, bertara sartzeko eraiki beharreko bidearekin laguntzea muinoaren Mendebaldeko eta Iparraldeko ertzetik joango den ingurabidearen zati bat osa dadin.
- 3) Esku hartze honen helburua da halaber Matxalagain muinoko goiko aldeko ingurumen balioak zaintzea, zortasun aeronautiko eta topografia arrazoiengatik etorritako eraikitze ezintasunean oinarriturik. Horrenbestez, hiri-inguruko parke bilakatzea aurreikusi da, hiri, badia eta mendiaren ikuspegi bikainak izango dituen parkea, inolaz ere.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Eraikuntzak egokitu egin beharko dira lur-betetzeak ahalik eta txikienak izan daitezten, arrazoi horregatik aukeratu da Ekialdeko mazela, maldarik txikiena duelako, hain zuzen ere.

ESPARRUA: MATXALAGAIN**7.2.08**

- 2) Dauden bideetara: Ermita eta Arbesko Errota kaleak, egokitu beharko da antolamendu multzoa.
- 3) Altzukaitz Kanean beharreko lurzorua lortu beharko da egungoa baino neurri handiagoko biribilgunea egiteko, esku hartze berritik etorriko diren trafikoak behar bezala jaso ahal izateko.
- 4) Arbes auzoko zerbitzu sare nagusiekin lotu beharko da.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Komenigarria izan liteke Arbesko Errota kalea luzatzea mazelaren oinarrian egoitza eremu berrirako zerbitzu bidearekin lotu arte.
- 2) Baloratu egin beharko da bermerik handiena eskaintzen duen forma Espazio Libre gisa definitu diren lurzoruak erabat atxikitzeko.
- 3) Esparru honen kudeaketan gaur egun lurzoru Urbanizaezinean dauden egoitza eraikuntzak sendotzeko komenientzia jaso da, eta horrenbestez mugetatik kanpo geratuko lirarteke.
- 4) Gaur egun hiri lurzorian dauden hainbat eraikuntza hirigintza antolamendutik kanpo uztea planteatu da. Garapenerako plangintzara eraman beharko den zehaztapen hori jaso da hirigintza fitxan, eta guztira 1.978 m²-ko azalera eraikia eraistea eta dauden 8 etxebizitzaren etxeberriratzesak aintzat hartu dira.
- 5) Esparru honek gaur egun hiri lurzoru gisa sailkatuta dagoen lurzoruaren zati bat hartzen du, dagoen bide egiturekiko lotura erraztearren.

ESPARRUA: MATXALAGAIN**7.2.08**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Saillapena | Hiri Zorua / Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Partziala |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 165.436,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 27.301,95 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,165 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	42.003,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	101.873,00 m ² s
V	Komunikabideak	21.560,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gaietan 0,650 m ² t/m ² s	27.301,95 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra gaietan	16.381,17 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 5 gehienez	1.365,10 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundera Δ 23.995,00 m ² t (*)	
- Etxebizitza librea 25,00% / m ² t Δ 5.998,75 m ² t (*)	67 etx(*)
- Etxebizitza babes. 55,00% / m ² t Δ 13.197,25 m ² t (*)	155 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ 4.799,00 m ² t (*)	56 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ 359,93 m ² t (*)	5 etx(*)

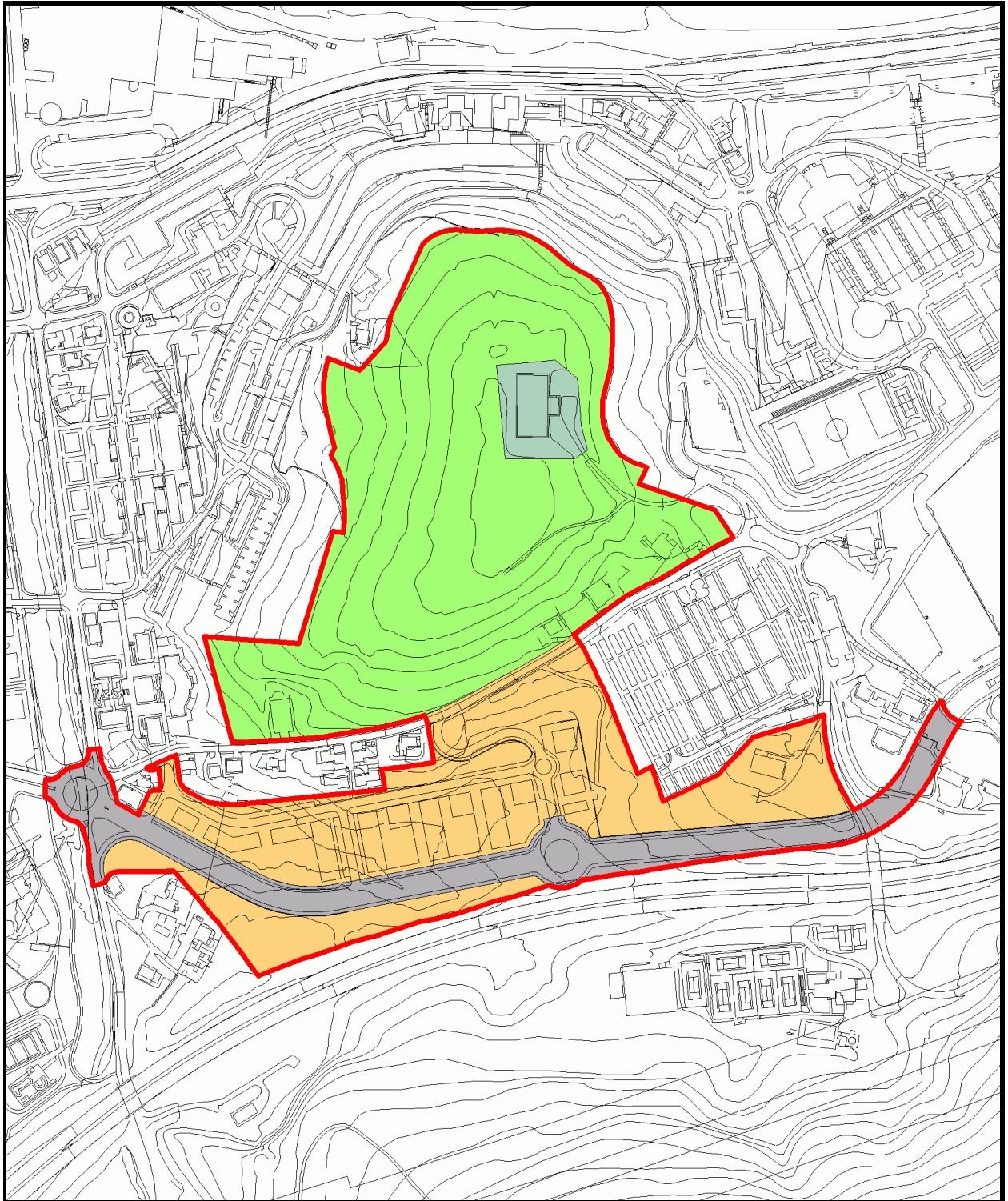
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: BLAIA

8.2.05

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/5.000

ESPARRUA: BLAIA**8.2.05****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau Buenabista muinoaren mazelen inguruan dago, Cesar Figuerido kalean oinarrituriko espazio librearekin muga egiten duen Iparraldeko ertza hartzen du, eta Lekueneako hegoaldea hartzen du halaber, autopistaren trazatuaren eta Blaiako errepidearen ondoko eraikin eratxikien gibelaldearen arteko espazio zabala.
- 2) Esparru berri hau une honetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur eremuetan antolatzen da. Era berean, une honetan hiri zoru gisa sailkatutako lurzoruaren parte bat hartzen du, parte hori beharrezkoa baita eraikitako ertzarekiko lotura egokia bermatzeko.
- 3) Lur eremuen parte bat Buenabistako muinokoak dira, eta alde hau aire zortasunek oso baldintzatuta dago; bere garaian Artiako poligonoari lotutako berdeguneen ekarpen gisa antolatu zen. Esparruaren hegoaldeko beste lur eremuak jabetza pribatukoak dira.
- 4) Esparru honetako hirigintza garapena hasiera batean aprobetxamendu bat esleitzuz planteatu da. Horren arabera egoitza alde bat antolatuko litzateke aldapa txikieneko lekuetan, Blaiako errepidearen hegoaldean, bost solairuko etxe blokeak eraikiz eta antolamenduaren araberrako puntu berezietan perfil hori beste solairu batekin emendatzeko aukera aintzat hartuz.
- 5) Esparru berri honetako gainerako lurzoruak, Buenabistako muinoarekin bat eginez, Espazio Librean Sistema Orokor gisa definituko da. Muinoaren goiko aldean Zerbitzuetarako Azpiegituren kalifikazio du egun Buenabistako deposituak okupatzen duen lurzoruak. Esparru honen parte bat Bide Sistema Orokor gisa kalifikatuko da, eta Artiako ibilbidean sarrera izango duen bidea egiteko baliatuko da hiriaren erdialdearekin bat egiteko. Nolanahi ere, inguruarekin eta Blaiako udal hornidurekin artikulatzeko berdeguneak antolatuko dira.
- 6) Esparruko egoitza aldeari sarrera egingo dion bide honek barruko Ingurabidearen atala osatuko du, eta Ekialdetik Antton Ttipiko poligonoarekin bat egingo du tunel-atal txiki baten bidez. Honenbestez, hobetu egingo dira alde berri honetarako sarrera eta irteera aukerak.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Jarduera honek alde honetan eskuragarri dagoen lurzoruaren aprobetxatzea du helburu nagusi, egoitza erabileretarako eskaintza egiteko, Irunen planteatutako egoitza aprobetxamendurako proposamen berrien multzoa osatzeko, Hegoaldeko ertzeko ibarbide aldean egoitza alde bat garatuz; izan ere, alde honetan daude aldaparik txikiak, baina hala eta guztiz ere, halako plataformak antolatu beharko dira.
- 2) Era berean, bertara iristeko ezinbestean eraiki beharreko bidearekin, esparruaren Hegoaldeko ertzetik, atal handi batean autopistaren paraleloan, igaroko den ingurabidearen atal bat osatzea du helburu esku hartze honek.

ESPARRUA: BLAIA**8.2.05**

- 3) Gainera, Buenabistako muinoaren ingurumen balioak zaintzea du helburu esku hartze honek, beti ere kontuan edukiz ez dela eraikigarria aire zortasunak dituelako eta aldapa handiak daudelako. Beraz, alde hau irundarrei hiri inguruan parke bat eskaintzeko aprobetxa liteke, bertatik zoragarriak baitira Bidasoa ibaiaren eta hiriaren gaineko ikuspegiak.

- C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak

- 1) Inguruko balio topografikoekin bat egingo duten eraikinen bidez garatu beharko da esparru hau, bide egitura egokitu ahal izateko moduan, dena behar bezala artikulaturik gera dadin.
- 2) Aldapa handieneko lur eremuak, aire zortasunak dauzkatena barne, espazio libreak antolatzeke erabiliko dira.
- 3) Jardueraren araberako bide nagusia eta Artiako Ibilbiderako sarbidea eraiki ahal izateko egungo hiru eraikin eraisteko beharra planteatu da, baina gainerako eraikinek beren horretan jarrai dezakete, sare berrira bilduko baitira.
- 4) Hala eta guztiz ere, kontuan eduki beharko da autopistaren zortasun aldea eraikinak eta aprobetxamenduak egokitzeko orduan.
- 5) Artiako kanaletik luzatzen diren sare nagusiekin lotu behar da nahitaez.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Garrantzitsua da esku hartze hau hiriaren gainerako jarduerekin behar bezala integratzea, bereziki Artiako Kanalaren beheko aldekoekin.
- 2) Espazio Libre gisa zehaztutako lurzorua beren horretan mantentzeko bermea eskaintzen duen moldea baloratu beharko da.
- 3) Buenabistako muinoaren Mendebaldeko ertzean eta Blaiako udal horniduraren hegoaldean dauden baserriak sendotzeko aukera aurreikusi da.
- 4) Hirigintza fitxan hiru etxebizitzaren etxeberriratzeak aintzat hartu dira, eraikitako guztizko azalera 426 m²-koa. Horiek hirigintza antolamendutik kanpo geratzen direla kontsideratu da. Bestalde, ez dira aintzat hartu esparrura biltzen diren eta sendotu litezkeen eraikinen azalera. Era berean, Buenabistako muinoaren goiko parteko depositua sendotzea aurreikusi da.
- 5) Esparru honek gaur egun hiri lurzoru gisa sailkatuta dagoen lurzoruaren zati bat hartzen du, dagoen bide egiturarekiko lotura erraztearren.

ESPARRUA: BLAIA**8.2.05**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua / Lurzoru Urbanizagarria |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Partziala |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 172.069,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 32.632,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,190 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	55.109,00 m ² s
S		5.124,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	88.504,00 m ² s
V	Komunikabideak	23.332,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gainean 0,592 m ² t/m ² s	32.632,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra gainean	19.579,20 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 5 gehienez	1.631,60 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ	
- Etxebizitza librea 25,00% / m ² t Δ	7.643,50 m ² t (*) 85 etx(*)
- Etxebizitza babes. 55,00% / m ² t Δ	16.815,70 m ² t (*) 198 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	6.114,80 m ² t (*) 72 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	458,61 m ² t (*) 6 etx(*)

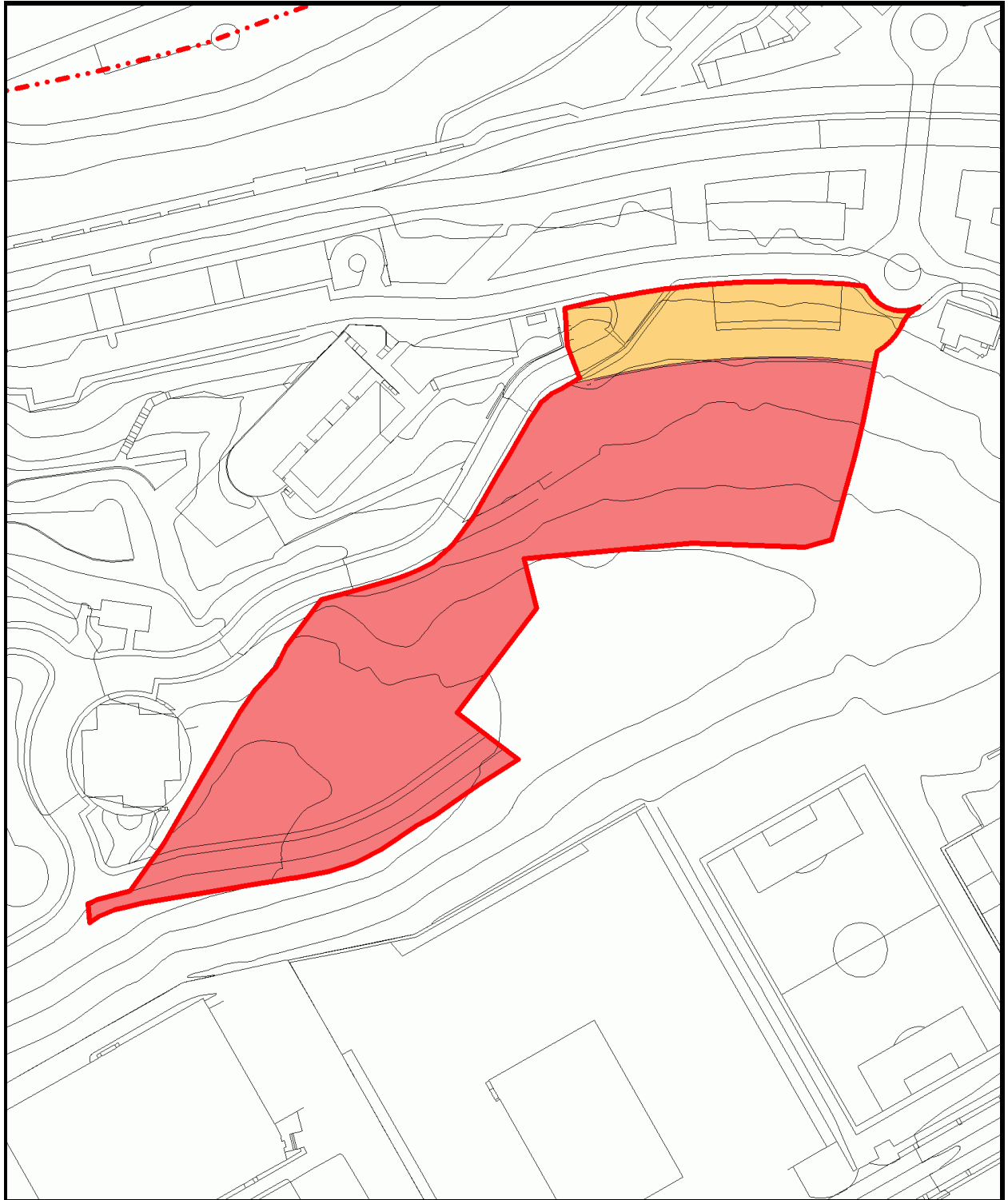
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: GAZTELUBERRI

8.2.06

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: GAZTELUBERRI**8.2.06****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Bista ederrak eskaintzen dituen goialde batean, Gazteluzaharreko ikastetxe eremuari eta gaztelu zaharraren espazioari loturik, planteatu da esku hartze hau. Bertara biltzen da Ipar Gaztelu esparrua, Antton Ttipi esparruko Plan Partzialak jada zehaztua.
- 2) Iparraldeko mugak, era berean, bat egiten du Lastaola Postetxea esparruaren muga berriarekin. Gisa honetan, Lastaola Postetxea eta Dario de Regoyos kaleen arteko egokitzea, luzapena eta lotura ahalbidetzen da.
- 3) Eraiki beharreko kale berriak behe-solairua eta gainean beste bi solairu izango dituen etxe bloke bat eraikitzea proposatzen da, guztira gutxi gora-behera 18 etxebizitza berri leku egiteko.
- 4) Gainerako lurzoria, Sistema Orokor gisa definitua, ekipamendurako erabiliko da –1999ko HAPOn arabera 8.2.01 esparruko Hirigintza Jarduerarako Programan zehazturiko Gaztelu esparruko ekipamenduetarako bat eginez–, baita Antton Ttipiko Plan Partzialean kirol erabileretarako aurreikusitako eta artean garatu gabe dauden erabileretarako zehaztua egiteko ere.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esparru honetan aurreikusitako ekipamenduetarako erreserbaren guztizkoarekin azalera handiko hornidurarako espazio bat bildu da, Irungo Ekialdeko erdialdean kokaleku ona izango duen espazioa.
- 2) Helburu osagarri gisa erraztu egiten da erreserba honen eta Gaztelu esparruaren arteko lotura, baita Antton Ttipiko Plan Partzialean aurreikusitako horniduraren arteko lotura ere, une honetan bazterrerara baitago eta beraz, funtzionaltasun izaerako arazo jakin batzuekin. Gisa honetan ikastetxe erabilerarako lursail handi bat lortuko da muinoaren goiko aldean, gutxi gora-behera 15.000 m²-ko azalerekin. Honek aukera emango du bertan haur eta lehen hezkuntzako ikastetxe bat egokitzeko eta Behobia eta Artia auzoetako beharrei erantzuteko.
- 3) Era berean, Behobiako erdigunearekin zuzenean eta oinez lotzeko modua bilatu nahi du esku hartze honek, auzoari sarrera egiteko xedean aurreikusitako bidea luzatuz.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Lastaola eta Dario de Regoyos kaleak lotzeko beste kale berri bat egin behar da.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Fitxan ez da aintzat hartu egungo bi eraikinek hartzen duten azalera eraikia, baina kontu hori kontuan eduki behar da haiek eraisteko erabakia hartzen bada.
- 2) Ipar Gaztelua Gauzatzeko Unitateari bagagozkio, Antton Ttipiko Plan Partzialaren arabera 5 etxebizitza familiabakar berri eraiki ahal izango dira lursailen, eta egungo hiruak kontuan baditugu (bat aurri egoeran dago), guztira 8 etxebizitza izango dira esparru honetan.

ESPARRUA: GAZTELUBERRI**8.2.06**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- Hirigintza Saikapena	Hiri Zorua
- Antolamendu Xehearren Zehaztapena	Plan Berezia
- Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia	
- Programazio Orokorren Erregimena	
- Garapen Plangintzaren Epeak	
- Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena	
- Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne)	20.125,00 m ² s
- Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko	1.620,00 m ² t
- Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko	0,080 m ² s/m ² t

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	2.605,00 m ² s
E	Ekipamenduak eta Zerbitzuak	17.520,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gaietan 0,622 m ² t/m ² s	1.620,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra gaietan	972,00 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
T Hirugarren Sektorea % 20 gehienez	324,00 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ	
- Etxebizitza librea 60,00% / m ² t Δ	972,00 m ² t (*) 11 etx(*)
- Etxebizitza babes. 20,00% / m ² t Δ	324,00 m ² t (*) 4 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 20,00% / m ² t Δ	324,00 m ² t (*) 4 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	24,30 m ² t (*) 1 etx(*)

(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: GAZTELUBERRI**8.2.06****Erabilera Global Nagusia****Ekipamenduak eta Zerbitzuak**

- Eraikigarritasun Fisikoa:

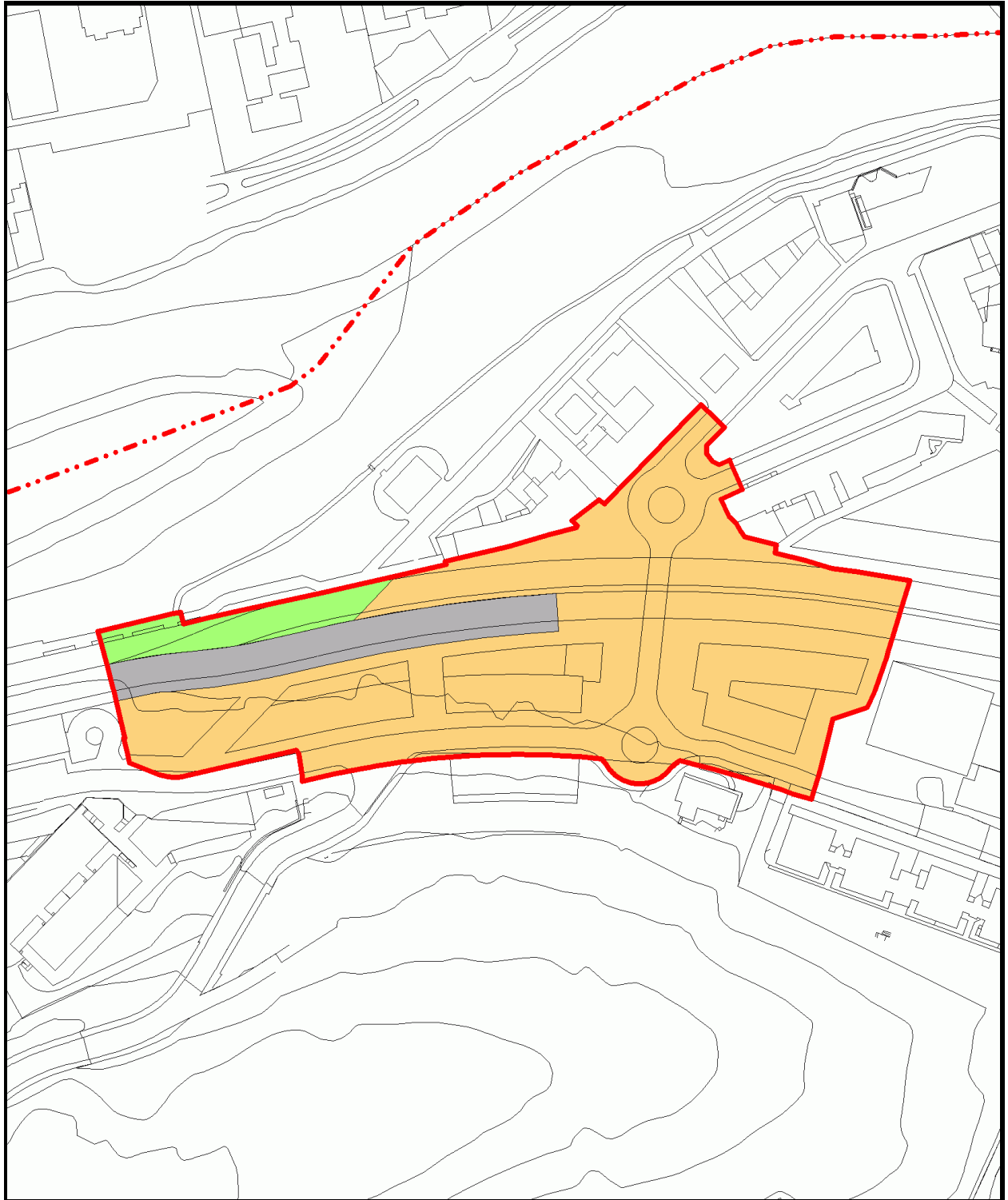
- Sestra Gainean	0,600 m ² t/m ² s	10.512,00 m ² t
- Sestrapean	% 60,00 sestra gainean	6.307,20 m ² t

ESPARRUA: LASTAOLA POSTETXEA

8.3.04

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: LASTAOLA POSTETXEA**8.3.04****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esparru hau Lastaola Postetxeko bidearen luzeran dago, Behobiako auzoan.
- 2) Esparru honetako hirigintza garapena une honetan tramite bidean dagoen plangintza xehearen aldaketa gisa planteatu da hasiera batean, eta iparraldeko saihebideari begira aurreikusitako bide trazatu berriak eraginda dago. Honenbestez, esparru honi begira ezarritako eraikigarritasuna doitu beharko da, nahiz eta dagoeneko aurreikusita dauden erabilerak mantendu ahal izango diren.
- 3) Plangintzaren arabera egoitza aldearen antolakuntza berria egingo da, profil goreneko blokeen tipologiarekin, beheko solairuarekin eta gainean beste hiru solairurekin.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honek N-1 errepidearen trazatu berriari ateak irekitzea du helburu nagusi, bide hori bikoiztu egingo baita Behobian barrena.
- 2) Era berean, kalean aurrealde homogeen bat sorraraztea du xede jarduera honek, errenkadak berdinduz eta sestra gainean espazio libre zabal bat antolatuz, auzoko eta ibaiaren ertzeko ibilbideen espazioaren jarraipena bermatzeko eta N-1 errepideak egun eragiten duen hesia ezerezean uzteko.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Esparru honetako antolakuntzak N-1 errepidea birmoldatzeko xedean aukeratutako alternatibarekin bat egingo du.
- 2) Zehaztasun osoz garatu beharko da Behobia auzoko hirigune historikoarekiko artikulazioa.
- 3) Kontuan eduki beharko da egungo gasolindegia beste kokaleku bat emateko beharra, N-1 errepidearen bikoizteari leku egin ahal izateko.
- 4) Etxebizitzaren tipologia inguruko etxebizitzaren antzekoa izango da, auzoaren berezko morfologia berreskuratze aldera.
- 5) Alde honetako zerbitzu sareekin lotu beharko da.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Hirigintza fitxan ez dira egungo eraikinen datuak, hirigintza antolamendutik kanpo dauden eraikinen datuak, islatu.

ESPARRUA: LASTAOLA POSTETXEA**8.3.04**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Sailkapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 17.642,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 8.079,46 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,458 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	16.241,00 m ² s
L	Espazio Libre Publikoak	828,00 m ² s
V	Komunikabideak	573,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
- Eraikigarritasun Fisikoa:	
- Sestra Gaietan 0,579 m ² t/m ² s	9.398,00 m ² t
- Sestrapean % 60,00 sestra gainean	5.638,80 m ² t
- Baimendutako Erabilera Bateragarriak	
E Ekipamenduak eta Zerbitzuak % 14,03 gehienez	1.318,54 m ² t
T Hirugarren Sektorea % 14,29 gehienez	1.342,97 m ² t
- Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ	
- Etxebizitza librea 25,00% / m ² t Δ	1.690,75 m ² t (*) 19 etx(*)
- Etxebizitza babes. 75,00% / m ² t Δ	5.072,25 m ² t (*) 60 etx(*)
- Etxebizitza tasatua 0,00% / m ² t Δ	0,00 m ² t (*) 0 etx(*)
- Hornidurarako Ost. 1,5 m ² t / 100 m ² t Δ	101,45 m ² t (*) 2 etx(*)

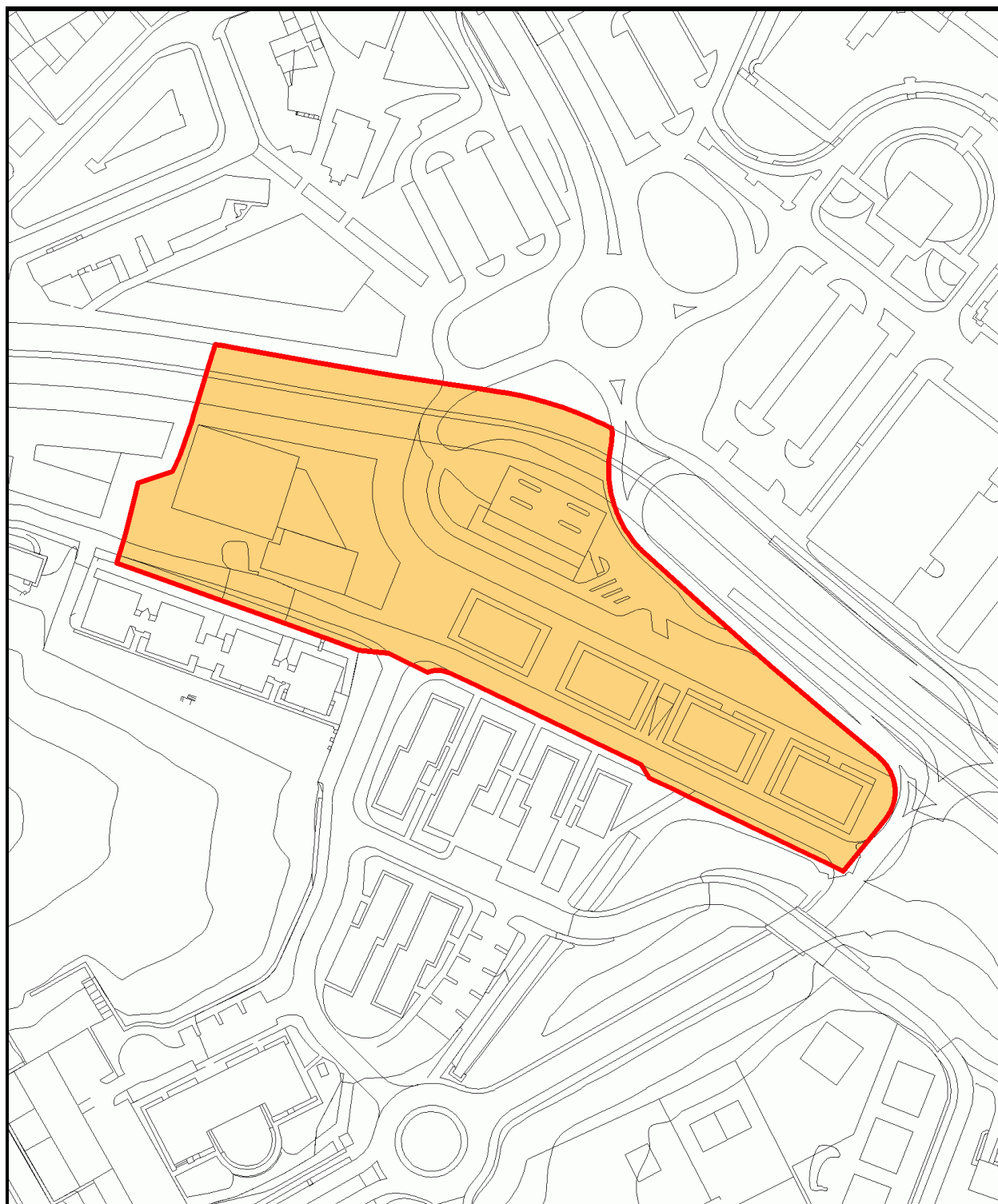
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: MENDIPE

8.3.05

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: MENDIPE**8.3.05****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Behobia auzoko N-1 errepidearen hegoaldean dago esparru hau.
- 2) Esparru honetako hiri garapena 2007ko irailaren 26an betikoz onartutako plangintza xehearen aldaketa gisa planteatu da, eta iparraldeko saihebidetari begira aurreikusitako trazatu berriak eragina da.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Esku hartze honek N-1 errepidearen trazatu berriari ateak irekitzea du xede, errepidea bikoizturik eta, Behobian barrena, lurpean garaturik.
- 2) Ildo honetatik, gasolindegirako lursailaren muga, plangintza xehean jada ondo definitua eta zehaztua, aldatu beharko da. Mantendu egingo dira Lastaola Postetxea Kaleari begira dagoen etxebizitza errenkada berrantolatzeke xedean zehaztutako gainerako helburuak.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Gasolindegirako lursailaren iparraldeko muga aldatu beharko da N-1 errepidea birmoldatzeko xedean aukeratutako alternatibarekiko bateragarritasuna erraztuz.
- 2) Antolamenduaren eta egungo eta proposatutako bidearen arteko lotura bermatzeko irizpideari jarraiki, aldatu egingo dira esparruaren iparraldeko eta hegoaldeko mugak, N-1 errepidearen egungo trazatuari eta Lastaola Postetxea Kaleari loturiko zoru publikoak barne.
- 3) Hirugarren sektorerako lursail honetarako sarrera zehaztasun osoz garatu beharko da.
- 4) Espazio libre bat aurreikusi beharko da Alcaldia de sacas kalearen eta Behobiako Auzoaren arteko oinezkoentzako bideen arteko jarraipena errazteko.
- 5) Aldatu beharreko garapenerako plangintzak esparru honi begira zehaztutako antolamendurako beste irizpideek indarrean jarraituko dute.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Hirigintza fitxan esparruaren azalera berriaren aldaketa aurreikusi da, baita dagoeneko zehaztuta dauden eraikigarritasun baldintzei eusteko asmoa ere.

ESPARRUA: MENDIPE**8.3.05**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Saillapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorraren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
|
 | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 19.064,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 14.984,13 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,786 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
R	Egoitza	19.064,00 m ² s

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Egoitza
--------------------------	---------

- | | | | |
|--|---|-------------------------------|--------------------------------|
| - Eraikigarritasun Fisikoa: | | | |
| - Sestra Ganean | 0,786 m ² t/m ² s | | 14.984,13 m ² t |
| - Sestrap | % 60,00 sestra ganean | | 8.990,48 m ² t |
| - Baimendutako Erabilera Bateragarriak | | | |
| T | Hirugarren Sektorea | % 3,34 gehienez | 500,47 m ² t |
| T | Hirugarren Sektorea | % 25,12 gehienez | 3.764,01 m ² t |
|
 | | | |
| - Egoitza Erabilerarako Eraikigarritasunaren hazkundea Δ | | | 10.719,91 m ² t (*) |
| - Etxebizitza librea | 71,52% / m ² t Δ | 7.666,88 m ² t (*) | 86 etx(*) |
| - Etxebizitza babes. | 28,48% / m ² t Δ | 3.053,03 m ² t (*) | 32 etx(*) |
| - Etxebizitza tasatua | 0,00% / m ² t Δ | 0,00 m ² t (*) | 0 etx(*) |
| - Hornidurarako Ost. | 0 | 0,00 m ² t (*) | 0 etx(*) |

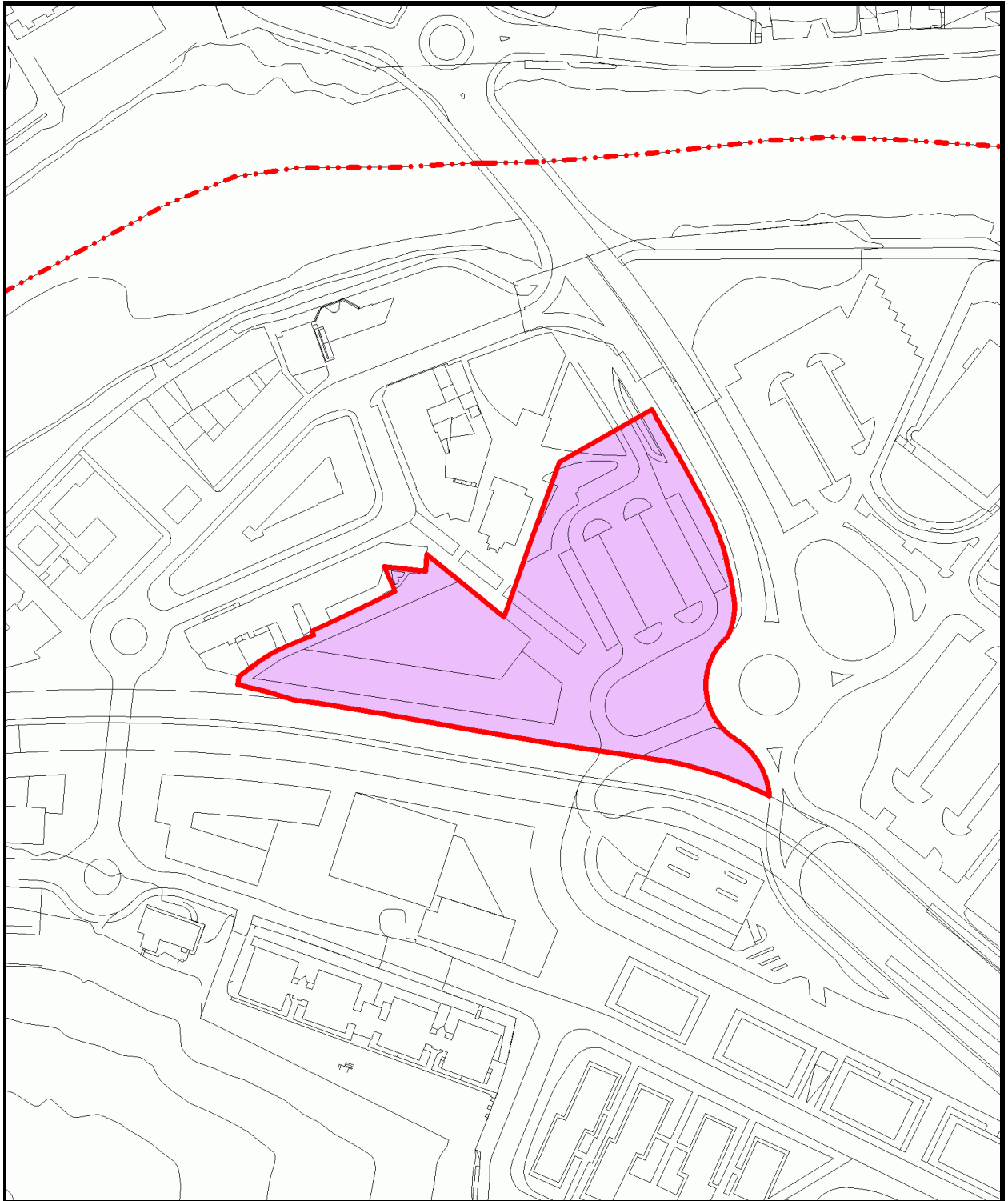
(*) Eraikigarritasun eta etxebizitzaren kopuruak orientaziozkoak dira, ez dira lotesleak.

ESPARRUA: PAUSU

8.3.12

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA

ERREFERENTZIA GRAFIKOA



ERABILERA OROKORREN PLANOA

Eskala: 1/2.000

ESPARRUA: PAUSU**8.3.12****IRIZPIDE ETA HELBURU NAGUSIAK**

- **Erregulazio Erreferentzia:** Hiri Antolamenduko 1999.eko Plan Nagusiaren Berrazterketa

- **A.- Kokapena eta Deskribapen Orokorra**

- 1) Esku hartze hau Behobiako merkataritza gunean garatuko da, N-1 errepide nazionalaren Iparraldeko ertzean.
- 2) Esparru honen barnean dago halaber merkataritza gune honetako lur eremu txiki bat, Muga Behobia esparruko Plan Orokorren Aldaketak espazio libre gisa definitua.
- 3) Esparru honetara barnean dago halaber aduanako kontrol lanak egiteko eraikin zaharra, egun guztiz zaharkituta dagoena; aipatutako aldaketak hirugarren sektoreko ostalaritza erabilerarako zehaztu zuen, eta hiri antolamendutik kanpo utzi zuen.
- 4) Aurreikusitako garapenaren arabera, etxebizitza bat egokituko da beheko solairuan, eta lerrokadura berriak itxuratuko dira etxadi berri bat osatzeko, egungo etxeetako biztanleen etxeberriratzeak errazteko moduko azalerarekin.

- **B.- Jarduketaren Helburu Nagusiak**

- 1) Merkataritza gune hau berriro ere antolatzeko planteatuko den beharrari egokiro erantzutea da helburu nagusia, izan ere, N-1 errepidearen bikoizteak espazio handiagoa eskatuko du alde honetan, nola obra lurpean garatzen bada, Planak proposatu bezala, gainazalean espazio librea sorraraziz, hala errepidearen egungo mailan egiten bada.
- 2) Era berean, Behobian ezarpen berri bat formalizatzeko beharrari hirigintzaren ikuspuntutik erantzutea du xede jarduera honek. Finkamendu hau bat etorriko da aurreikusitako espazio libreekin.

- **C.- Hirigintza Antolamendu Irizpideak**

- 1) Merkataritza gune berri hau antolatzeko orduan sortuko den etxadiaren lerrokadura berriek osatu egingo dute Maria Juncal Labandibar Kaleari begira dauden etxebizitzaren gibelaldeko espazioa.
- 2) Lehen aduanako kontrol lanak betetzen zituen eraikina eraistea aurreikusi da, eta espazio libre zabal bat aurreikusi da Elizaren ekialdean, Frantziara iristeko errepidea eta Zaisa aldea lotzeko elementu gisa. Espazio libre hau bateragarria izango da gainazaleko ibilgailuentzako aparkalekuarekin.
- 3) Era berean, bermatu egingo dira ibaiaren ertzeko pasealekuarekiko eta hegoaldeko espazio libreekiko loturak, Mendipe esparruaren bidez.
- 4) Sestraperan aparkalekuak egin beharko dira kopuru nahikoan, gainazalean itxuratu beharrekoekin batean aurreikusitako beharrei egokiro erantzuteko xedean.

KONTUAN HARTZEKO BESTE ZEHAZTAPEN BATZUK

- 1) Eraiki beharreko azalera berria aurreikusi da Hirigintza Fitxan, baina hartatik ez da egungo eraikinek hartzen duten azalera, hirigintza antolamendutik kanpo geratua, kendu.

ESPARRUA: PAUSU**8.3.12**

- 2) Egungo beheko solairuetan merkataritzari emandako eraikinek 1.243 m²-ko azalera eraikia hartzen dute.
- 3) Era berean, aduana zaharreko eraikina, Muga Behobiako Plan Orokorraren Aldaketak hirugarren sektoreko ostalaritza gisa definitua, abandonatuta dago erabat, eta egun 607 m²-ko azalera eraikia hartzen du.

ESPARRUA: PAUSU**8.3.12**

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA	PARAMETROAK
--------------------------------	--------------------

- Erregimen Orokorra

- | | |
|---|---|
| - Hirigintza Saillapena | Hiri Zorua |
| - Antolamendu Xehearren Zehaztapena | Plan Berezia |
| - Programazio eta Gauzatze Erregimen Nagusia | |
| - Programazio Orokorren Erregimena | |
| - Garapen Plangintzaren Epeak | |
| - Sistema Orokorrak lortzeko Erregimena | |
| - Esparruaren Azalera guztira (Sistema Orokorrak barne) | 9.762,00 m ² s |
| - Hirigintza erikigarritasuna guztizko azalarekiko | 2.491,00 m ² t |
| - Eraikigarritasun Indizea guztizko azalarekiko | 0,255 m ² s/m ² t |

- Erabilera Globalak eta Sistema Orokorrak

Kodea	Kalifikazio Globala	Lurzoru-azalera
T	Hirugarren Sektorea	9.762,00 m ² s



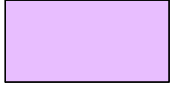

- Erabilera Baldintzak eta Eraikigarritasun Fisikoa

Erabilera Global Nagusia	Hirugarren Sektorea
--------------------------	---------------------







- | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------|
| - Eraikigarritasun Fisikoa: | | |
| - Sestra Gainean | 0,255 m ² t/m ² s | 2.491,00 m ² t |
| - Sestrapean | % 100,00 sestra gainean | 2.491,00 m ² t |

KALIFIKAZIO GLOBALA / CALIFICACIÓN GLOBAL

ERABILERA GLOBALEKO GUNEAK / ZONAS DE USO GLOBAL

-  BIZILEKU ERABILERAKO GUNEAK / ZONAS DE USO RESIDENCIAL (R)
-  INDUSTRIA ERABILERAKO GUNEAK / ZONAS DE USO INDUSTRIAL (I)
-  ERABILERA TERTZIARIOKO GUNEAK / ZONAS DE USO TERCIARIO (T)
-  TEKNOLOGIA-PARKE ERABILERAKO GUNEAK / ZONAS DE USO PARQUE TECNOLÓGICO (P)

SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES

-  BIDE KOMUNIKAZIOAK / COMUNICACIONES VIARIAS (V)
-  TRENBIDEAK / USOS FERROVIARIOS (F)
-  IBAI IBILGUAK / CAUCES FLUVIALES (C)
-  GUNE LIBREAK / ESPACIOS LIBRES (L)
-  EKIPAMENDU KOMUNITARIOA / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (E)
-  AZPIEGITURAK / INFRAESTRUCTURAS (S)

Irun, 2008ko azaroa

Teknikari erredaktoreak:



*Iñaki Iturbe Mach
arkitekto hirigilea*



*Rafael Peñuelas Portillo
arkitekto hirigilea*