

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena

HAPO



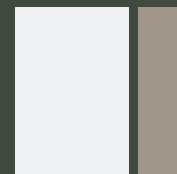
ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA
Hirigintza
Arau partikularrak

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA
Behin-betiko Onarpena



ELGOIBARKO UDALA



AURKIBIDEA



Hirigintza eremun eta esparruen zerrenda

1.- ERDIGUNEA

1A.- ALDE ZAHARRA

1B.- UBITARTE

1C.- LEKUEDER

1D.- EZENARRO

1E.- TRENBIDE1

1F.- TRENBIDE 2

1G.- GOIKOERROTA

2.- MAALA – PEDRO MUGURUZA ETORBIDEA

2A.- MAALA

2B.- USETXE

2C.- MUGURUTZA

2D.- MELITON

3.- SAN ROKE – BASARTE – MINTXETA

3A.- KAMIÑEROKOA

3B.- ARREGITORRE2

3C.- ARREGITORRE1

3D.- UBITARTE GAIN

3E.- SAN ROKE

3F.- MINTXETA

3G.- ERRETSUNDI

3H.- BASARTE-IMH



4.- URRUZUNO

4A.- URRUZUNO1

4B.- URRUZUNO 2 Y 3

5.- OLAZARRETA

5 A.-OLAZARRETA1

5B.- OLAZARRETA2

6.- URAZANDI

6 A.- URAZANDIBERRI

6B.- URAZANDI

6C.- URAZANDIGAIN

6D.- URAZANDI MENDEBALDEA

6E.- EL PILAR

7.- AIZKORRI

7 A.- AIZKORRI1

7B.- AIZKORRI2

7C.- AIZKORRI3

8.- OLASO

8 A.- OLASOATE

8 B.- OLASO-OLASOPE

8 C- OLASOGAIN

8D.- ZABALPENNA



9.- ALBITXURI – ALKORTA

9 A.- ALBITZURI

9B.- ARGINGOALDEA

9C.- IBARRA

9D.- UNZUETA

9E.- DOIMAK

9F.- ALKORTA

9G.- ALBITZURI 2

10.- LERUN

10 A.- LERUNTXIKI – MORTERIKA

10B.- LERUN

10C.- IBAITARTE

11.- OLETA- KARKIZAO – BALLIBAR

11 A.- KARKIZAO

11B.- OLETA 1-2

11C.- OLETA 3

11D.- BALLIBAR

12.- ARRIAGA

12 A.- ARRIAGA1

12B.- ARRIAGA2

12C.- ARRIAGA3

12D.- ARRIAGA4

12E.- ARAZTEGIA

12F.- GARBIGUNEA



13.- ALTZOLA

13 A.- ALTZOLA

N.U.- LUR EZ URBANIZAGARRIAN DAUDEN ESPARRUAK

N.U.1.- SALLOBENTE-ERMUARAN

N.U.2- AIASTIA (SAN MIGEL)

N.U.3- IDOTORBE (SAN PEDRO)

N.U.4- LERUNGAIN

N.U.5- AZKUE BEHEA

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA
1-ERDIGUNEA



1-ERDIGUNEA

Esparruen zerrenda

1.A-Alde Zaharra

1.B-Ubitarte

1.C-Lekueder

1.D-Ezenarro

1.E- Trenbide 1

1.F- Trenbide 2

1.G- Goikoerrota

Grafikoak

“1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Orokorra”

“1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Xehatua”

“1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

"1.A-ALDE ZAHARRA" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Elgoibarko kasko zaharreko kale nagusiek osatzen duten eremua, Erdi aroko ohikoa den lotizazioa azaltzen duena.

Esparruak 37.876 m²-ko azalera du eta Ipar eta Mendebaldetik Deba ibaiagatik mugatua dago, Hegoaldetik "1.B-Ubitarte", "1.C-Lekueder" eta "1.D-Ezenarro" esparruengatik mugatua dago eta Ekialdetik "2.A-Maala" eta "2.B-Usetxe" esparruengatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen "3.10-Kasko Zahar" esparruarekin ia bat dator, eta Errosario, San Bartolome eta San Frantzisko Kaleak, bai eta Foruen Plaza, bere baitan hartzen ditu.

Esparru honetan Elgoibarko eraikin berezi batzuk topa daitezke, halanola XV. mendeko Alzolarren Dorretxea, XVIII. mendeko San Bartolome Parrokia, edota XVIII. mendeko Etxe Konsistoriala.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "1.1. Erdigunea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Kasko Zaharrean jaso diren balio historiko-artistikoak berreskuratu eta balioan jartzea.

1.992-ko Arau Subsidiarioen bidez hasitako Alzola Dorretxearen inguruaren hobetzearekin jarraitu, Merkatuaren eraikina ordezkatzu eta Kalebarren plazaren espazioa Deba ibaiarantz hedatuz, era honetan Udal herriaren erdi guneko espazio publikoa hobetuz.

Kalebarren plazako multzoa oinezkoentzat egokitu, gainazaleko aparkalekuak ezabatuz.

San Frantzisko kaleko 42 – 50 eta 32 – 34 zenbakien artean kokaturiko eraikinen atzekaldeko lerrokatzeak zuzendu, eraikigarritasunak eta dagokien partzelen lerrokatzeak birzehaztu.

Esparruko eraikinen altuera berdindu, orokorki hauen altuera mugatuz, behe solairua gehi beste lau solairuko profila emanaz San Bartolome, Errosario eta San Frantzisko kaleetan, bai eta Lekueder inguruan, eta behe solairua gehi beste hiru solairu emanaz Nafarroa enparantzako inguruan.

Azkenik, "Elgoibar igarotzean Deba ibaiarantz sortzen den Fatxada Berreskuratzearen Plana" bete beharko da, Debegesak garaturiko Deba ibaiaren fatxadaren hiri irudia hobetzearen programaren barne dagoena.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "A.10/1.A – Kasko Zaharreko Etxebizitza toki" Gunea	(37.876 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

“1.A-ALDE ZAHARRA” ESPARRUA

1.1.1- “1.A.1-San Frantzisko 42-50” Azpierenmua (658 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

- a) Hirigintza eraikigarritasun orokorra: 2.452 m²(t) etxebizitzarako eta 921,50 m²(t) tertziariorako.

Erantsitako orrialdean zehazturiko parametroak dituzten bost partzela aske proiektatzen dira:

- 1 Partzela	540 m ² (t) etxebizitzarako	215 m ² (t) tertziariorako
- 2 Partzela	580 m ² (t) etxebizitzarako	220 m ² (t) tertziariorako
- 3 Partzela	230 m ² (t) etxebizitzarako	115 m ² (t) tertziariorako
- 4 Partzela	770 m ² (t) etxebizitzarako	297 m ² (t) tertziariorako
- 5 Partzela	332 m ² (t) etxebizitzarako	74,50 m ² (t) tertziariorako

- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailleak:

Arau Partikular honen eraikitze baldintzetako “1.A.1-San Frantzisko-42-50” 1. grafikoan zehazten direnak dira.

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.10-Kasko Zaharreko etxebizitza toki” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

Etxebizitzarako eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa (handitzea):

Proiektaturiko eraikigarritasunaren osotasuna promozio librearentzat zuzendua dago.

1.1.2- “1.A.2-San Frantzisko 32-34” Azpierenmua (452 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

- a) Hirigintza eraikigarritasuna

Erantsitako orrialde grafikoan zehazturiko parametroak dituzten bi partzela aske proiektatzen dira:

- 1 Partzela	900 m ² (t) etxebizitzarako	336 m ² (t) tertziariorako
- 2 Partzela	900 m ² (t) etxebizitzarako	340 m ² (t) tertziariorako

- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailleak:

Arau Partikular honen eraikitze baldintzetako “1.A.1-San Frantzisko 32-34” 1. grafikoan zehazten direnak dira.

“1.A-ALDE ZAHARRA” ESPARRUA

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.10-Kasko Zaharreko etxebizitza toki” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

Etxebizitzarako eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa (handitzea): Proiektaturiko eraikigarritasunaren osotasuna promozio librearentzat zuzendua dago.

1.1.3 –“1.A.3-Merkatua” Azpieremua (1.052 m2-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Gainazalean: 1.500 m(t) ekipamendurako eta 382 m2(t) tertziariorako behe solairuan.
- Gainazal azpian: 382 m2(t)-koazalerako erabilera tertziariorako zuzenduriko erdi soto solairu bat eraikitzea baimentzen da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailerak:

Arau Partikular honen eraikitze baldintzetako “1.A.2-Merkatua” 1. grafikoan zehazten direnak dira.

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-Komunitate Ekipamendu” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.1.4- Gainontzeko eremua (35.714 m2-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetatik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailerak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

Eraikinen altuera bateratzea ahalbidetzen da era orokorrean behe solairua gehi beste lau solairutara San Bartolome, Errosario eta San Frantzisko kaleetan, bai eta Lekueder inguruan ere, eta behe solairua gehi beste hiru solairutara Nafarroa enparantza inguruan.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

“1.A-ALDE ZAHARRA” ESPARRUA

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.10-Kasko Zaharreko etxebizitza toki” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuaren tipologiak zehazteko baldintzak.

“1.A.1-San Frantzisko 42-50”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

“1.A.2-San Frantzisko 32-34”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

“1.A.3-Merkatua”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

EHAE-ko ibai eta ubideen arroen antolatzeko lurralde plangintza sektorialak eremu honetarako Deba ibaiarekiko 15m-ko erretiroa ezartzen du. Baina araudi honen F.3.2 atalak dio badauden eraikinen mantentze, eraldatze edo ordezkatzeko ekintzetarako, bere izaera adierazgarria dela.

“Gainontzeko eremua”:

Oro har, zonakatzeko xehatuaren mugatzeko baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpizoneko tipologiak kontsolidatu egiten dira

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

“1.A.1-San Frantzisko 42-50”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“1.A.2-San Frantzisko 32-34”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.2.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“1.A.3-Merkatua”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.3.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“Gainontzeko eremua”:

Eraikigarritasun hau aurreko III epigrafeko “1.1.5.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

"1.A-ALDE ZAHARRA" ESPARRUA

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

"1.A.1-San Frantzisko 42-50":

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko "1.1.1.A.b" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

"1.A.2-San Frantzisko 32-34":

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko "1.1.2.A.b" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

"1.A.3-Merkatua":

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko "1.1.3.A.b" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

"Gainontzeko eremua":

Eraikigarritasun hau aurreko III epigrafeko "1.1.5.A.b" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

"1.A.1-San Frantzisko 42-50":

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

"1.A.2-San Frantzisko 32-34":

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

"1.A.3-Merkatua":

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

"Gainontzeko eremua":

Gaur egun ageri diren erabilera, eraikitze eta partzelazio baldintzak kontsolidatu egiten dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Beharrezkoa duten azpierzamenduzko obra osagarrien proiektua zehaztu beharko da.

Kasu guztietan aipatutako obra osagarriek kaltetutako lurzoru publikoaren osotasuna urbanizatuko dute dagokion sortutako partzela pribatuaren inguruan.

“1.A-ALDE ZAHARRA” ESPARRUA

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatuztat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieroemu bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua lurralde alubial batean kokatzen da, Flysch Kalkareoari dagozkion marga grizez eta beltzez osatutakoa. Eremu osoa bilgune kuaternario alubialei dagozkien lurralde uholdagarriaren gainean ezarrita dago. Deba ibaiarekiko duen gertutasunagatik, eremu honek uholde arazoak izan ditzake bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera). Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00136, 20032-00132, 20032-00137).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

“1.A-ALDE ZAHARRA” ESPARRUA

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VIII.- GRAFIKOAK

- “1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzoruaren kategorizazioa”
- “1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Orokorra”
- “1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Xehatua”
- “1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “1.A.1. Fitxa: San Frantzisko 42-50”
- “1.A.2. Fitxa: San Frantzisko 32-34”
- “1.A.3 Fitxa: Merkatua”

“1.B-UBITARTE” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Elgoibarko kasko historikoaren Hegoaldean dagoen kale multzoak osatzen duen eremua.

Santa Ana kale inguruan erdi aroko ohikoa den lotizazio bidez antolatzen da, kota garaiagoetan etxebizitza isolatuagoen bidez egiten duelarik, azalera nahiko txikia duten guneekin tartekatua.

Esparruak 26.900 m²-ko azalera du eta Iparraldetik Deba ibaiagatik eta “1.A-Alde Zaharra” esparruagatik, Ekialdetik “1.F-Trenbide 2” esparruagatik eta trenbide sistema orokorragatik, Mendebaldetik Deba ibaiagatik eta Hegoaldetik “1.G-Goikoerota” esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioetan mugatutako aintzinako “3.2-Ubitarte” eta “3.3-Ubitarte Buru” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “1.1. Erdigunea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

“Elgoibar igarotzean Deba ibaiarantz sortzen den Fatxada Berreskuratzearen Plana” bete beharko da, Debegeesak garaturiko Deba ibaiaren fatxadaren hiri irudia hobetzearen programaren barne dagoena.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/5.B gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(24.130 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrearekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Ageri diren formen parametroak kontsolidatu egiten dira.

"1.B-UBITARTE" ESPARRUA

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.2.- "E.30/1.B Gunea– Sistema Orokorra –Bidegorri Sarea"	(227 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "E.30-Bidegorri Sarea" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- "E.10/1.B Gunea– Sistema Orokorra –Komunikazio bide sarea"	(2.543m ² -ko azalera)
--	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "E.10-Komunikazio bide sarea" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko "1.1.A.a" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko "1.1.A.b" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean ezarritako egitura izaera duten baldintzen ondoriozkoak izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian.

“1.B-UBITARTE” ESPARRUA

E.- Jabari baldintza Partikularrak

Ageri diren jabari baldintza partikularrak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Honen inguruan ez da aurreikuspen zehatzik ezartzen.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpierreku bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

“1.B-UBITARTE” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua lurralde alubial batean kokatzen da, Flysch Kalkareoari dagozkion marga grixez eta beltzez osatutakoa. Eremu osoa bilgune kuaternario alubialei dagozkien lurralde uholdagarriaren gainean ezarrita dago. Deba ibaiarekiko duen gertutasunagatik, eremu honek uholde arazoak izan ditzake bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera). Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00039, 20032-00038, 20032-00040, 20032-00041, 20032-00045, 20032-00043, 20032-00044). Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzorua kategorizazioa”
- “1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatzeko Orokorra”
- “1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatzeko Xehatua”
- “1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

"1.C-LEKUEDER" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Lekueder eta Aita Agirre parkeen inguruko gune eta eraikin multzoak osatutako eremua.

Eremuaren gehiengoa etxebizitza multzo blokeen bidez antolatzen da, zeintuzk alde batetik bi plazek osatutako gune publikoarekin muga egiten duten, eta beste aldetik, Ipar Ekialdetik, Trenbide Kalearekin.

Aita Agirre ekipamendu eraikina eta musika eskola ere topa daitezke eremu honen barne.

Esparruak 13.605 m²-ko azalera du eta Iparraldetik "1.A-Alde Zaharra" esparruagatik, Ekialdetik "1.D-Ezenarro" esparruagatik, Mendebaldetik "1.B-Ubitarte" esparruagatik eta Hegoaldetik "1.E-Trenbide 1" esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen "3.5, 3.6, 3.7 eta 3.8-Lekueder" esparruekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "1.1. Erdigunea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Bernardo Ezenarro 7 kaleko osasun zentroa Aita Agirre 3 Enparantzako eraikinera lekualdatuko da, honen eraikigarritasun, ez hirigintza paramentuak eraldatu gabe.

Bestalde, Trenbide eta San Ignazio kaleen arteko orubearen ordezkatzeko fitxa bat proposatuko da. Honen helburua Trenbide kaleko frontea zuzentzea izango da, egun dagoen gune librea hobetuz eta lurzoru azpiko aparkaleku dotazioa sortuz. Aldi berean, Trenbide kaleko bialaren baldintzak zuzentzen eta hobetu nahi dira, bai eta bidegorriaren igarotzea.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "A.20/1.C Gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia"	(13.605 m ² -ko azalera)
1.1.1- "1.C.1-Trenbide Kalea 1" azpieremua	(234 m ² -ko azalera)
A.- Eraikitzeko baldintzak	
a) Hirigintza eraikigarritasuna	

“1.C-LEKUEDER” ESPARRUA

- Gainazal azpian: 702 m²(t)

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

- Eraikuntza berria: Hiru solairu gainazal azpian, azpierrearen osotasunaren okupazio maximoarekin

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.1.2- “Gainontzeko eremua” (13.371 m² -ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Ageri diren formen parametroak kontsolidatu egiten dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “1.C.1- Trenbide Kalea 1”:

“1.C-LEKUEDER” ESPARRUA

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa urbanistikoan biltzen dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Oro har, zonakatzeko xehatuaren mugatze baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpiguneeen tipologiak kontsolidatu egiten dira

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- “1.C.1- Trenbide Kalea 1”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

- “Gainontzeko eremua”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “1.C.1- Trenbide Kalea 1”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

- “Resto del Ámbito”:

Eraikigarritasun hau aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- “1.C.1- Trenbide Kalea 1”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Gaur egun ageri diren erabilera, eraikitze eta partzelazio baldintzak kontsolidatu egiten dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

“1.C.1- Trenbide Kalea 1” azpieroemuntzako obra osagarrien proiektua zehaztu behar da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei

“1.C-LEKUEDER” ESPARRUA

lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua lurralde alubial batean kokatzen da, Flysch Kalkareoari dagozkion marga grizez eta beltzez osatutakoa. Eremu osoa bilgune kuartenario alubialei dagozkien lurralde uholdagarriaren gainean ezarrita dago. Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00128, 20032-00127, 20032-00126).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarriarik ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VIII.- GRAFIKOAK

- “1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egun to egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzoruen kategorizazioa”
- “1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Orokorra”



“1.C-LEKUEDER” ESPARRUA

- “1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Xehatua”
- “1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “1.C.1.Trenbide Kalea 1” Fitxa

“1.D-EZENARRO” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Bernardo Ezenarro, Pedro Migel Urruzuno eta Artekale kaleen arteko kale eta eraikin multzoak osatutako eremua.

Eremua bi etxebizitza multzo blokez osatuta dago, hauetako bat barne patioa duelarik, eta bestea era konpaktuagoan antolatua dagoelarik, zeinen barrenean Udalerriko osasun zentroa kokatzen den.

Esparruak 7.240 m²-ko azalera du eta Iparraldetik “1.A-Alde Zaharra” esparruagatik, Ekialdetik “2.A-Maala” esparruagatik, Mendebaldetik “1.C-Lekueder” esparruagatik eta Hegoaldetik “1.E-Trenbide 1” esparruagatik eta trenbide sistema orokorragatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.9-Ezenarro/Urruzuno” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “1.1. Erdigunea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Osasun zentroaren lekualdatzea ahalbidetuko da ondoko “1.C-Lekueder” esparrura eta Bernardo Ezenarro 7 kalean kokaturiko eraikinaren erabilera aldatzea ahalbidetuko da.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.-“A.20/1.D Gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(5.988 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako aldez aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

Ageri diren formen parametroak kontsolidatu egiten dira.

“1.D-EZENARRO” ESPARRUA

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.30/1.D Gunea– Sistema Orokorra –Bidegorri Sarea”	(5 m ² -ko azalera)
---	--------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.10/1.D Gunea– Sistema Orokorra –Komunikazio bide sarea”	(1.247m ² -ko azalera)
--	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean ezarritako egitura izaera duten baldintzen ondoriozkoak izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian.

“1.D-EZENARRO” ESPARRUA

E.- Jabari baldintza Partikularrak

Ageri diren jabari baldintza partikularrak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Honen inguruan ez da aurreikuspen zehatzik ezartzen.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.-Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpierreku bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

“1.D-EZENARRO” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua lurralde alubial batean kokatzen da, Flysch Kalkareoari dagozkion marga grixez eta beltzez osatutakoa. Eremu osoa bilgune kuartenario alubialei dagozkien lurralde uholdagarriaren gainean ezarrita dago. Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00125).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzorua kategorizazioa”
- “1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Orokorra”
- “1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Xehatua”
- “1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“1.E-TRENBIDE 1” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“1E – Trenbide” esparrua trenbideak Arregitorre eta San Roke auzo altuen artetik eta kasko zahar ondotik igarotzean hartzen duen 380m-ko luzerako eta 30m-ko zabalerako franja baten orubeek osatzen dute.

Eremuaren azalera 9.750 m²-koa da eta Iparralde eta Mendebaldetik “1.C-Lekueder”, “1.D-Ezenarro” eta “1.B-Ubitarte” esparruengatik eta Hegoaldetik eta Ekialdetik “3.C-Arregitorre 1” eta “2.D-Ubitarte Gain” esparruengatik mugatua dago.

Fitxa honetan aipatzen den lurzorua sailkapen anitz ditu: trenbide sistema orokorra, ekipamentua eta hirugarren sektorea / jarduera ekonomikoak, erantsitako fitxa grafikoan zehaztuko direnak.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “1.1. Erdigunea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Trenbideak auzo garrantzitsuen arteko zatiketa eragiten duen guneen berreskuratzea sustatu.

Egungo gainazaleko aparkalekua ezabatu eta Euskotren geltokia lurperatu, proposamen berrian integratuz.

Euskotrenen trenbideen estaltzea bermatzea aipaturiko eremuan, Juan Mugertza kalearen altueran gainazaleko espazio berri bat sortuz.

Trenbide kalea hiri ardatz nagusi batean bilakatu (hiri kaskoa eta San Roke auzoaren arteko sarbidea bermatuz), garraio azpiegituren elkar loturengatik (Autobus geltoki publikoa trenbide geltokiarekin harremanean) eta erabilera komertzial berrien bidez bere jardueraren handitzeagatik, bai eta proposamenaren erabilera berrien sarbideen antolaketagatik.

Juan Mugertza kalearen zabaltzea ahal den neurrian, proposaturiko bolumenen eragina murriztu dezan, bai eta bide lagungarri bezala erabil dadin erabilera berrientzako, zaku hondoa ezabatuz Hegoaldean bial berriari lotuz. Sortutako hirigune espazio berriak lotu eta artikulatuko ditu.

Berdegune libre publiko berrien sorrera eremuaren Iparralde eta Hegoaldean, Juan Mugertza kalearen kotan, Ubitarteko espazio publiko atonduer jarraitasuna emanik. Erdigune espazio publiko baten sorrera San Roke kaleko kotan.

Proposaturiko bolumenen eragina murriztu, bai egun badauden Trenbide kaleko zein Juan Mugertza kaleko eraikuntzekiko textura gardenen bidezko konposizioen bidez eta atzeratzeen bidez, hegalean jarraitasuna sahiestuz, egun dagoenarekin alderatuz irudi berezi bat bermatuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

“1.E-TRENBIDE 1” ESPARRUA

1.1.- “E.20/1.E Gunea– Trenbide Sistema Orokorra”	(8.302 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- 1. Partzela 1.200 m2(t) tertziariorako
- 2. Partzela - m2(t) Trenbiderako
- 3. Partzela 2.040 m2(t) Etxebizitzarako 270 m2(t) tertziariorako 1.184 m2(t) aparkalekurako
- 4. Partzela 6.600 m2(t) tertziariorako* 2.800 m2(t) ekipamendurako*
- 5. Partzela 2.070 m2(t) tertziariorako** 450 m2(t) Trenbiderako** 19.980 m2(t) aparkalekurako**

* 4. Partzela plangintza berezi baten bidez gauzatuko da.

** Gainazalak orientagarriak dira. Tren geltoki berriaren azalera gutxi gora beherakoa da, eta ondorengo eraikitze proiektuan zehaztuko da. Gainazal azpiko eraikigarritasuna ez da galarazten.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

- 1. Partzela II 7m
- 2. Partzela I 7m
- 3. Partzela V/III 15m
- 4. Partzela Plan berezi baten bidez zehaztuko da
- 5. Partzela III 12m

B.- Erabilera baldintzak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honetan erantsitako fitxan ezarritakoak dira eta guneko orokor honetarako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

b) Etxebizitzaren eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- Etxebizitzarako eraikuntzak: 2.040 m² (t) (24 etxebizitza tasatu)

1.2.- “E.10/1.E Gunea – Sistema Orokorra –Komunikabide sarea”	(1.448m ² -ko azalera)
---	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak sustatu beharreko plangintza berezian kategorizatzeke dauden hiri

"1.E-TRENBIDE 1" ESPARRUA

lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntzarako plan berezi baten idazteari eta tramitatzeari ekingo zaio, eremuaren antolakuntza xehatuari dagokionez.

4.- Programazio eta gauzatze erregimen orokorra.

A.- Irizpide orokorrak.

Esparruaren hirigintza garatzea inguruko beste esparruetako ekintza desberdinekin bateratu beharko da. Aparkaleku solairuetarako sarbideak "1F-Ubitarteburu" sektoretik bermatuko dira.

B.- Garatze plangintzaren idazte eta onartze epeak.

Plangintza Orokor honen behin betiko onarpenetik kontatzen hasi eta sei hilabetetako epean aipaturiko plangintza berezi honen idazte eta onartzeari ekingo zaio.

Ekimen publikoa duten ekintzen gauzaterako ez dira epeak ezartzen.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Trenbidearen gaineko estalkiaren gaineko sailkapen xehaturako baldintzak, Juan Mugertza kalearen mailan, sustatu beharreko Plan Bereziak ezarritakoak izango dira.

Gainontzeko eremuko zonakatze xehatua hurrengo moduan banatuko da mailaz maila:

Maila	Zonakatze xehatua	Azalera (m2)
- -3 sotoa	e.30-aparkalekua	9.750
- -2 sotoa	e.30- aparkalekua	9.750
- -1 sotoa	e.30- aparkalekua	7.230*
	e.20-trenbidea	450*
	b.30-terziarioa	2.070*
Trenbide kaleko maila	e.20-Trenbide komunikabide sarea	5.248
	b.30-terziarioa	1.200
	a.20-etxebizitza (gainazal azpian)	596

"1.E-TRENBIDE 1" ESPARRUA

	e.10-bide komunikabide sarea	2.706
Juan Mugertza kaleko maila	b.30-terziarioa	1.785**
	g.00-ekipamendua	1.350**
	a.20-etxebizitza (behe solairuan terziarioa duelarik)	495
	f.10- gune librea	3.590**

* Gauzatze proiektuan doitu beharreko gutxi gora beherako azalerak.

** Azalera hauek bultzatu beharreko Plan Berezian eraldatuk egingo dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatu gabeko lurzoru urbanoen baldintzak dituzte, urbanizazko gabeziagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremuaren urbanizazio erregimena bai bultzatu beharreko Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuek zehaztu beharko dute.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Programazio eta formulazio berariazko baldintzak

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

B.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea eremuari dagokio.

“1.E-TRENBIDE 1” ESPARRUA

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

“1.4. Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan horrela adierazitako eraikinak zehazten dira, Plan Bereziak hauekiko sor ditzakeen eraldaketa eta osagarriei kalte egin gabe.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua lurralde alubial batean kokatzen da, Flysch Kalkareoari dagozkion marga grizez eta beltzez osatutakoa. Eremu osoa bilgune kuartenario alubialei dagozkien lurralde uholdagarriaren gainean ezarrita dago. Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00127, 20032-00067).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzorua kategorizazioa”
- “1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Orokorra”
- “1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Xehatua”
- “1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “1.E. Trenbide 1” Fitxa

“1.F– TRENBIDE 2” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“1.F-Trenbide 2” esparrua Elgoibarko hiri gunearen erdi erdian kokatua dago, Ubitarteburu hiri garapen berriaren ondoan, eta egun Trenbide kaleko 10. zenbakiko eraikinak betetzen dituen orubeak hartzen ditu.

Esparruak 1.635 m²-ko azalera du eta Iparralde eta Mendebaldetik “1.B-Ubitarte” esparruagatik eta Hegoalde eta Ekialdetik “1.E-Trenbide 1” esparruagatik mugatua dago.

Esparruak sarbide zuzena du Trenbide kaletik, eta indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen eraldatze puntualaren “U.E.U.-2” Ubitartegain eta Ubitarteburuko behin betiko 2.003-ko Irailean onartutako sektoreekin bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “1.1. Erdigunea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Esparruaren antolakuntza berriak Trenbide kaleko hirigintza berreskuratzearen betetzea nahi du, Ubitarteburuko garatzearekin eta biribilgune berriarekin hasitakoa, esparru honen garatzearekin, bai eta ondoko “1.E-Trenbide 1” ondoko esparruarekin jarraituko duena.

Ordezkatze fitxa bat idatziko da, zeinen bidez etxebizitza multzo batentzako eraikina gauzatu nahi den bere barne 17 etxebizitza libre eta 10 BOE hartu ditzan isolatutako bloke baten tipologia Trenbide kale ondoan.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/1.E Gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(1.445 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Gainazalean : 2.380 m²(t) etxebizitzarako eta 180 m²(t) tertziariorako

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

-Eraikuntzaren profila V(a)/III (erantsitako fitxa grafikoan azaldutakoa)

-Eraikuntzaren altuera 18,50-21,50m (erantsitako fitxa grafikoan azaldutakoa)

“1.F– TREN BIDE 2” ESPARRUA

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).
- b) Erabilera tertziariorako eraikigarritasuna : 180 m²(t) behe solairuan
- c) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa: 850 m²(t) BOE etxebizitza (10 etxe)
1.530 m²(t) etxebizitza libre (17 etxe)

1.2.- “E.10/1.F Gunea– Sistema Orokorra –Bide komunikabide sarea”	(190m ² -ko azalera)
---	---------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Baldintza hauek erantsitako fitxa partikularrean ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

“1.F– TREN BIDE 2” ESPARRUA

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Urbanizatze proiektu oso bat zehaztu beharko da eremuaren osotasunarako.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua lurralde alubial batean kokatzen da, Flysch Kalkareoari dagozkion marga grixez eta beltzez osatutakoa. Eremu osoa bilgune kuartenario alubialei dagozkien lurralde uholdagarriaren gainean ezarrita dago. Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00129, 20032-00040).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.



“1.F– TRENBIDE 2” ESPARRUA

VII.- GRAFIKOAK

- “1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzoruaen kategorizazioa”
- “1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Orokorra”
- “1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Xehatua”
- “1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “1.F. Trenbide 2” Fitxa

“1.G– GOIKOERROTA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“1.G-Goikoerrotan” esparrua Erdiguneko Hegoaldeko ertzean kokatua dago, Santa Ana kalearen amaieran.

Eremua Iparraldetik “1.B-Ubitarte” esparruagatik eta Goikoerrotan zubiagatik, Ekialdetik trenbide sistema orokorratik, Mendebaldetik Deba ibaiagatik eta Hegoaldetik lur ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Hiruki formako konfigurazioa duen partzela bat da, espazio libre sistema orokorretarako zuzendua, 5.470 m²-ko azalerarekin.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen aintzinako “3.64-Goikoerrotan” kirol sektore urbanizagarriarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “1.1. Erdigunea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Partzelak alde zaharreko hegoalde errematea osatuko du, Deba ibai gaineko espazio libre irekia bermatuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “F.10/1.G Gunea– Espazio libreen sistema orokorra”	(4.273 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

Gainontzekoan, plangintza orokor honetan ezarritako (hirigintza arau orokorrak 2.1 dokumentua) “F.10-Espazio libreen sistema orokorren” eraikitze baldintza orokorrak izango dira aplikagarri.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “F.10-Espazio libreen sistema orokorren” gune orokorretarako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.30/1.G Gunea– Sistema Orokorra –Bidegorri Sarea”	(572 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorretarako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.10/1.G Gunea– Gunea– Sistema Orokorra –Komunikazio bide sarea”	(625 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune

“1.G– GOIKOERROTA” ESPARRUA

orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak lurzoru urbanizagarri sektorizatu bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren orubeek kontsolidatu gabeko lurzoru urbanoen baldintzak dituzte, urbanizazko gabeziagatik.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “1.3. Erdigunea. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Baldintza hauek erantsitako fitxa partikularrean ezarritakoak dira.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Sektorear urbanizazio proiektu bat garatu behar du.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

“1.G– GOIKOERROTA” ESPARRUA

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea sektoreari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua lurralde alubial batean kokatzen da, Flysch Kalkareoari dagozkion marga grizez eta beltzez osatutakoa. Eremu osoa bilgune kuartenario alubialei dagozkien lurralde uholdagarriaren gainean ezarrita dago. Deba ibaiarekiko duen gertutasunagatik, eremu honek uholde arazoak izan ditzake bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera). Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europearrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

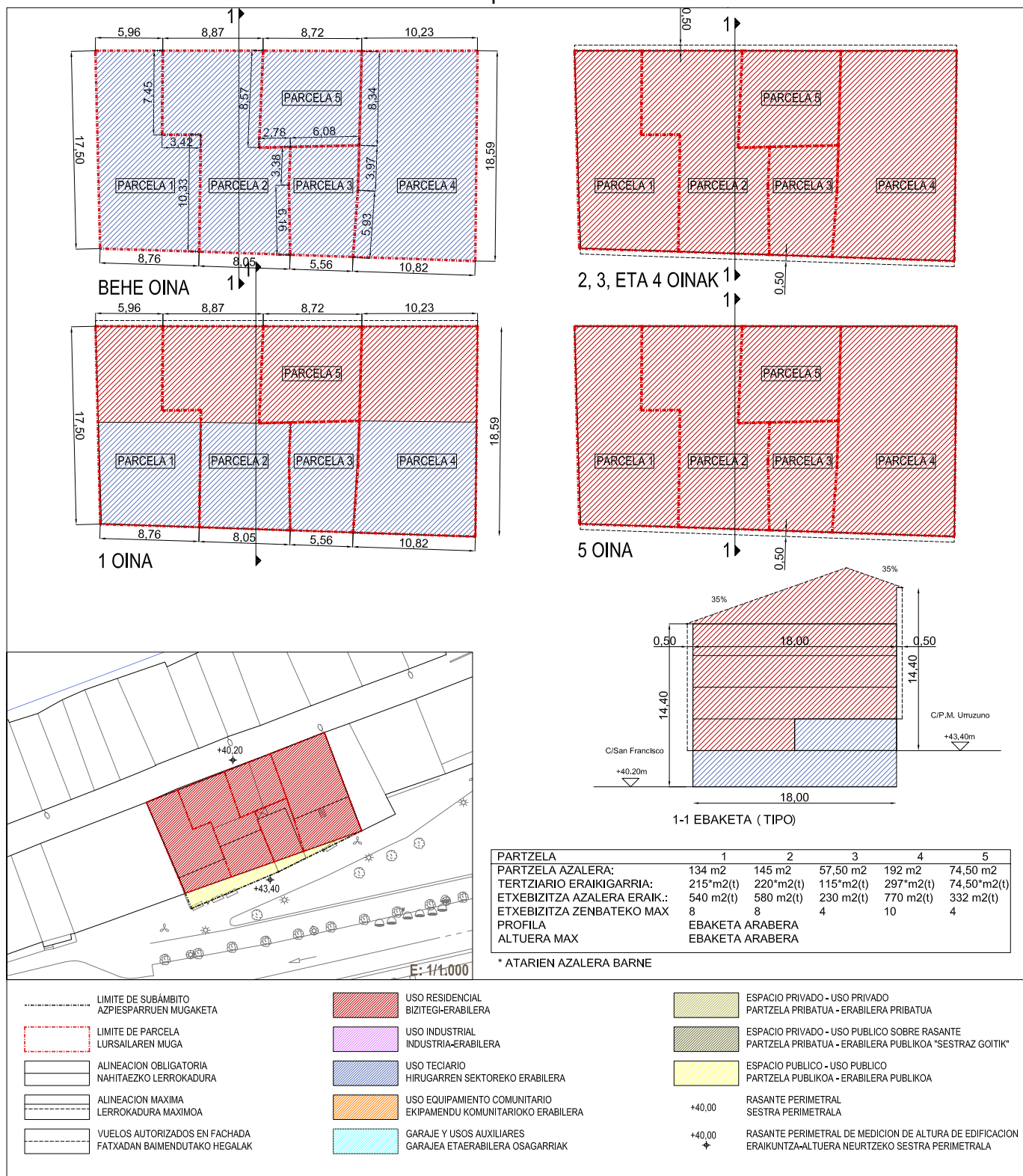
Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutako eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik. Era berean, EHAE-ko ibai eta ubideen arrien antolatze lurralde plangintza sektorialak ezartzen dituen erretiroak errespetatu beharko dira, bai eta lurzoru bakoitzarentzako ezarritako erabilera mota ere, ezartzen dituen uholdagarritasun mailaren arabera.

VII.- GRAFIKOAK

- “1.1. Planoa: Erdigunea. Gaur egun to egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzoruaren kategorizazioa”
- “1.2. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Orokorra”
- “1.3. Planoa: Erdigunea. Zonakatze Xehatua”
- “1.4. Planoa: Erdigunea. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "1.A.1 - San Francisco 42-50" Azpieroemua



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INDUSTRIALIZACION URBANISMO

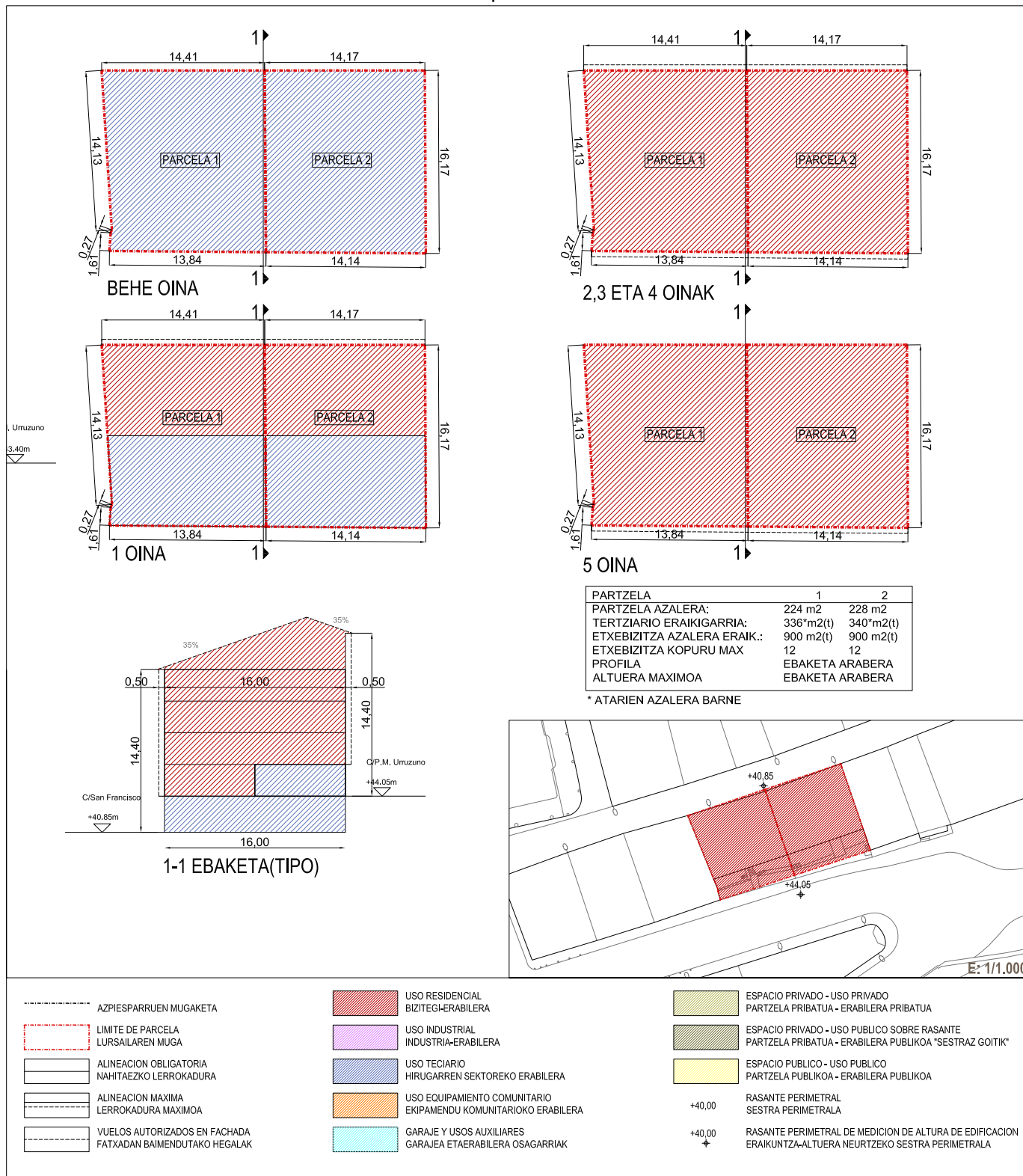
E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak. "1.A.1-San Francisco 42-50" Azpieroemua

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "1.A.2 - San Francisco 32-34" Azpierzemua



- AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA
- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA
- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
- USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA
- USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOKA "SESTRAZ GOITIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOKA - ERABILERA PUBLICOKA
- RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

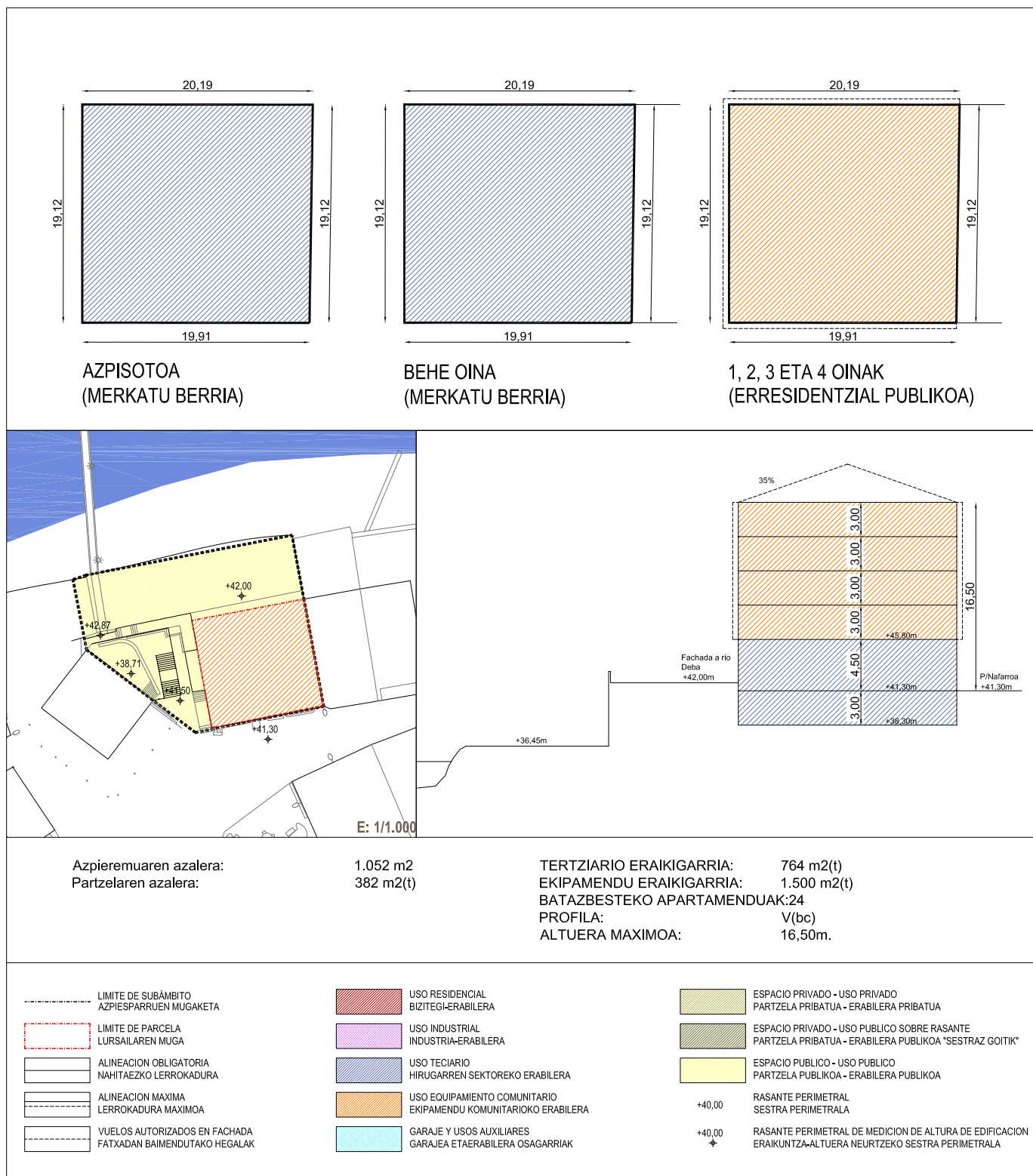
E: 1/500

1. Erabilera, jabetgo eta eraikitze baldintzak, "1.A.2-San Francisco 32-34" Azpierzemua

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "1.A.3 - Merkatua" Azpieroemua



Azpieroemua azalera:
Partzelaren azalera:

1.052 m2
382 m2(t)

TERTZIARIO ERAIKIGARRIA: 764 m2(t)
EKIPAMENDU ERAIKIGARRIA: 1.500 m2(t)
BATAZBESTEKO APARTAMENDUAK: 24
PROFILA: V(bc)
ALTUERA MAXIMOA: 16,50m.

<ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA --- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA --- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA --- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA --- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOITIK" ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOA - ERABILERA PUBLIKOA RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
---	---	---

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

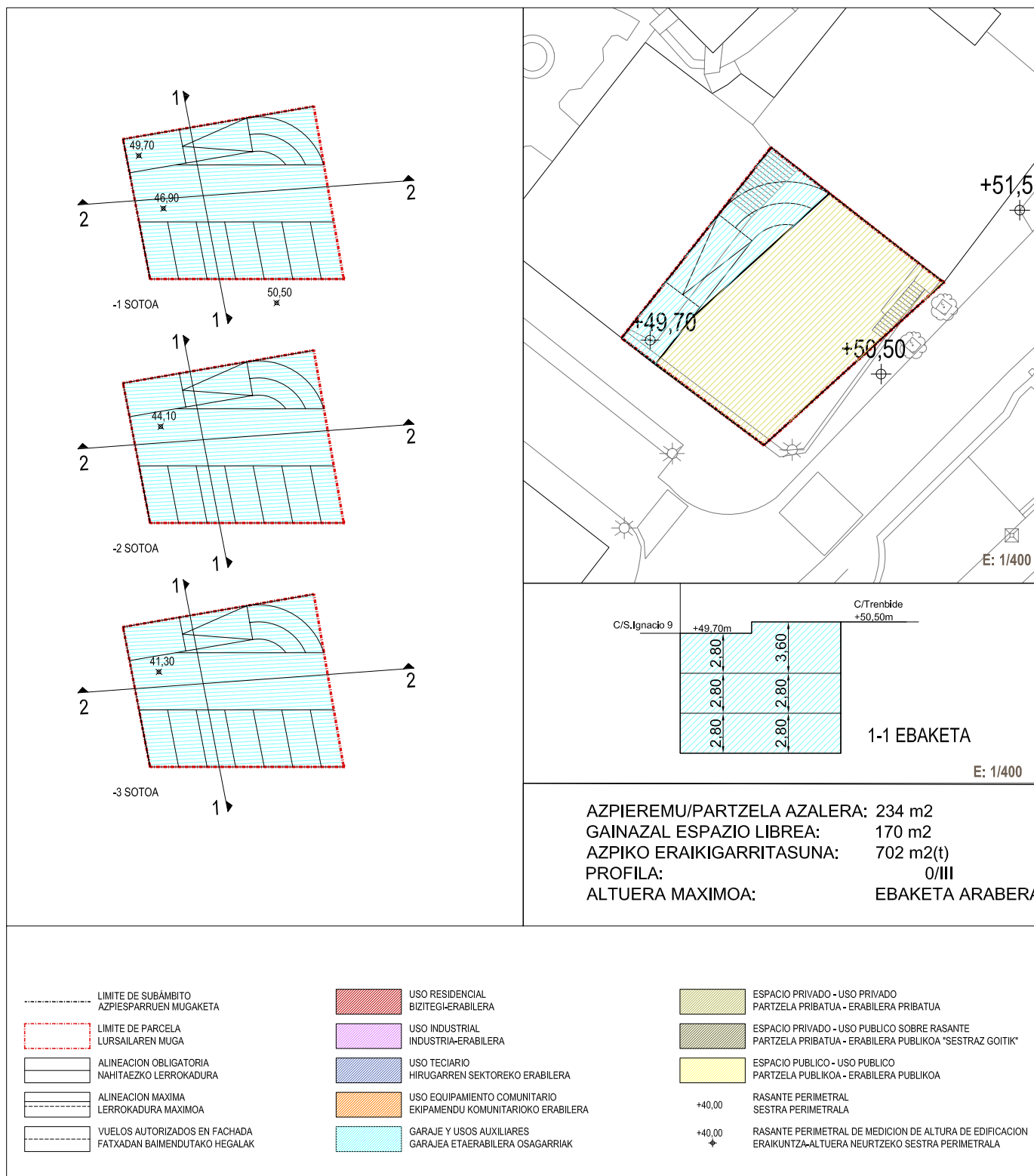
E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "1.A.3 - Merkatua" Azpieroemua

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "1.C.1 - Trenbide Kalea nº1" Azpierzemua



- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- - - LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA
- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA
- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK

- USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA
- USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK

- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOKA "SESTRAZ GOITIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOKA - ERABILERA PUBLICOKA
- +40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
- +40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

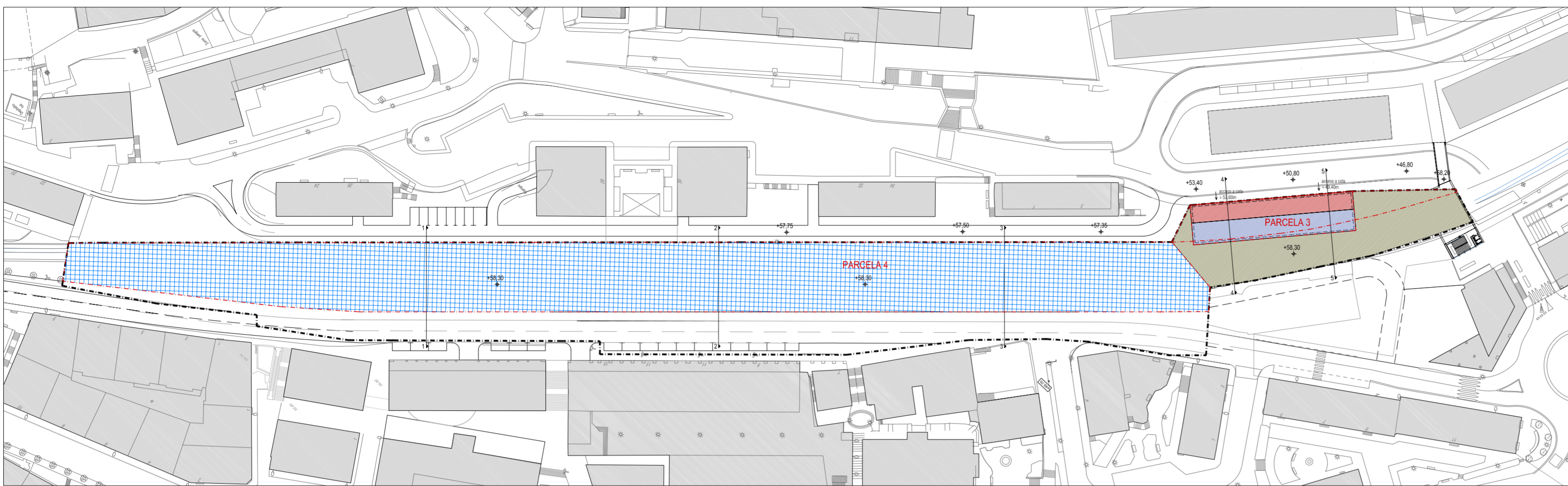
Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

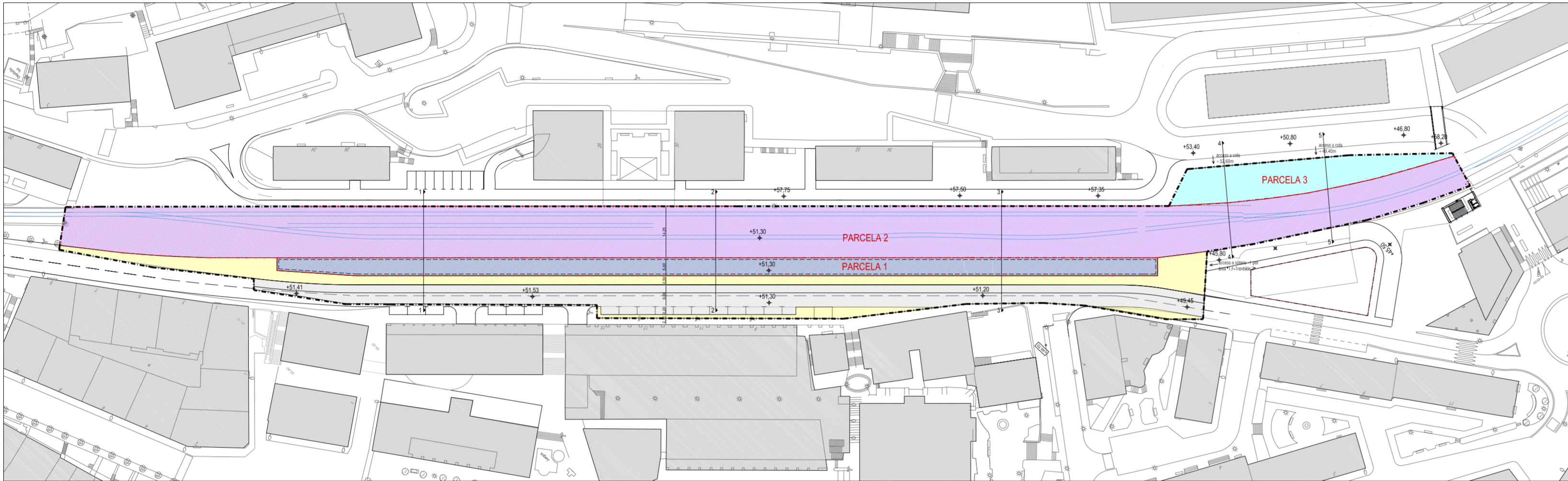
Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

E: 1/500

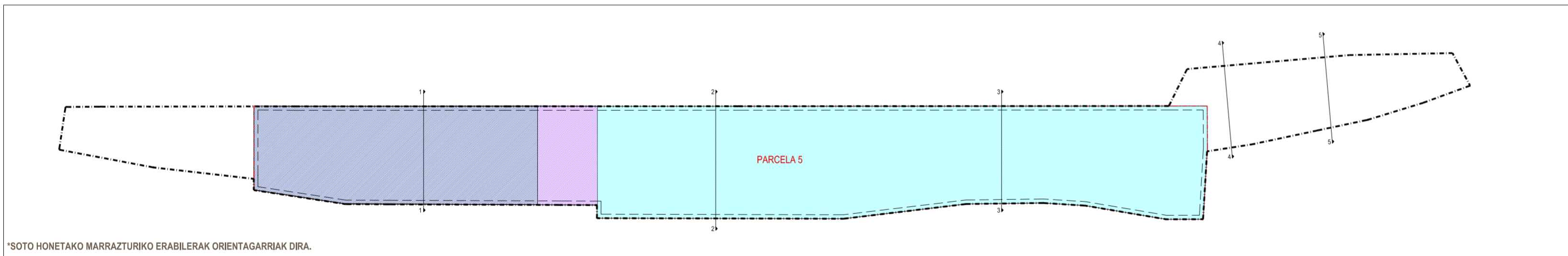
1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "1.C.1 - Trenbide Kalea nº1" Azpierzemua



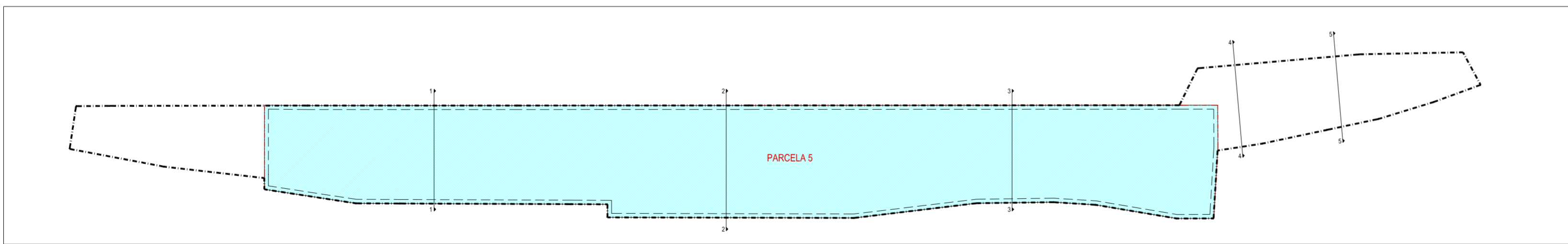
PLANTA JUAN MUGERTZA KOTAN
E: 1/1.000



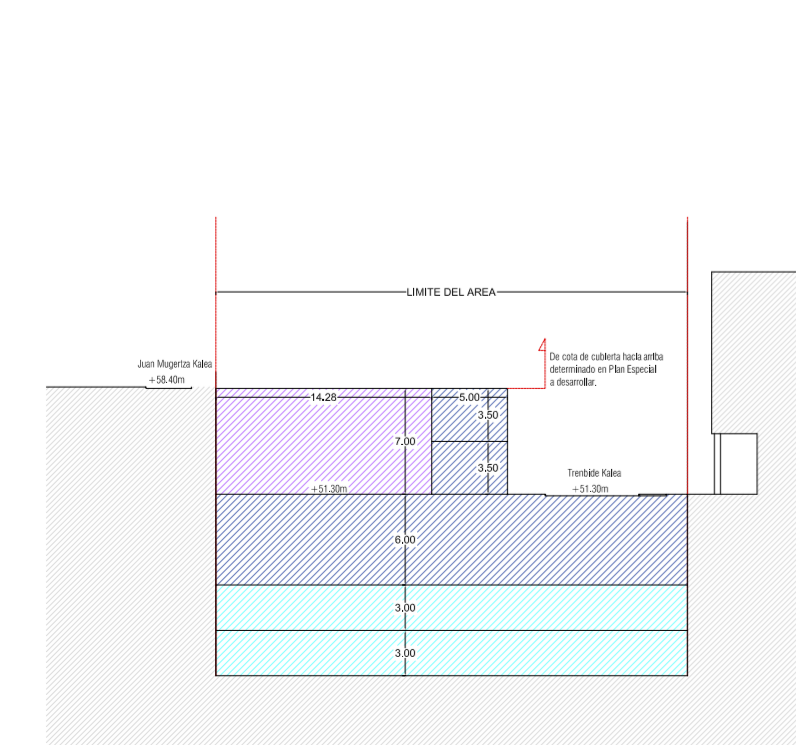
PLANTA TRENBIDE KOTAN
E: 1/1.000



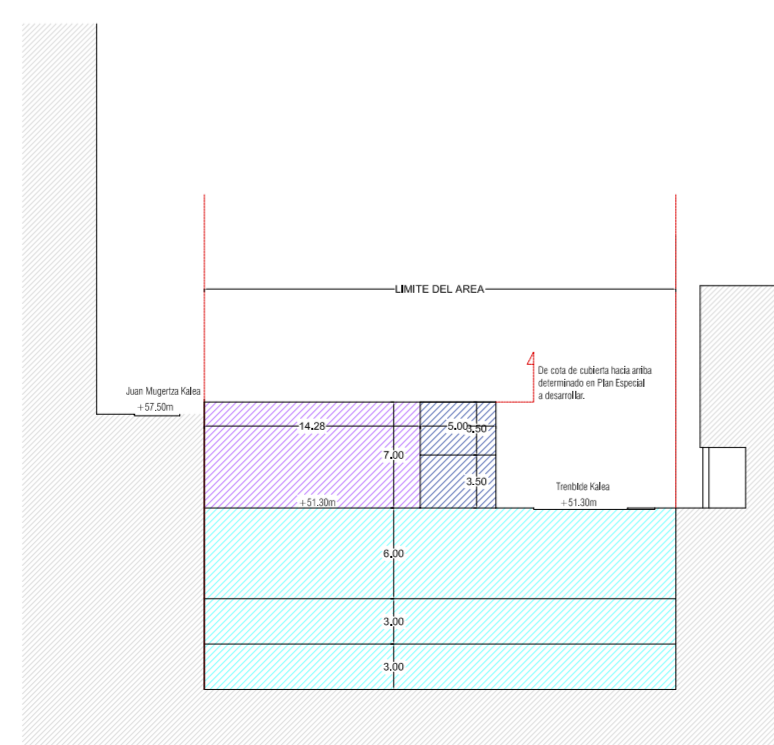
-1 SOTO PLANTA
E: 1/1.000



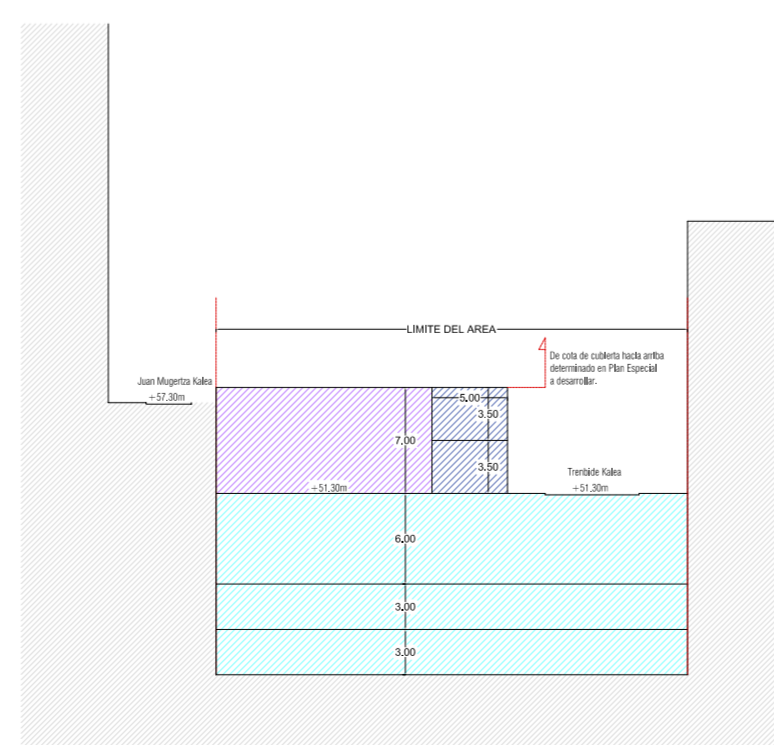
-2 ETA -3 SOTO PLANTAK
E: 1/1.000



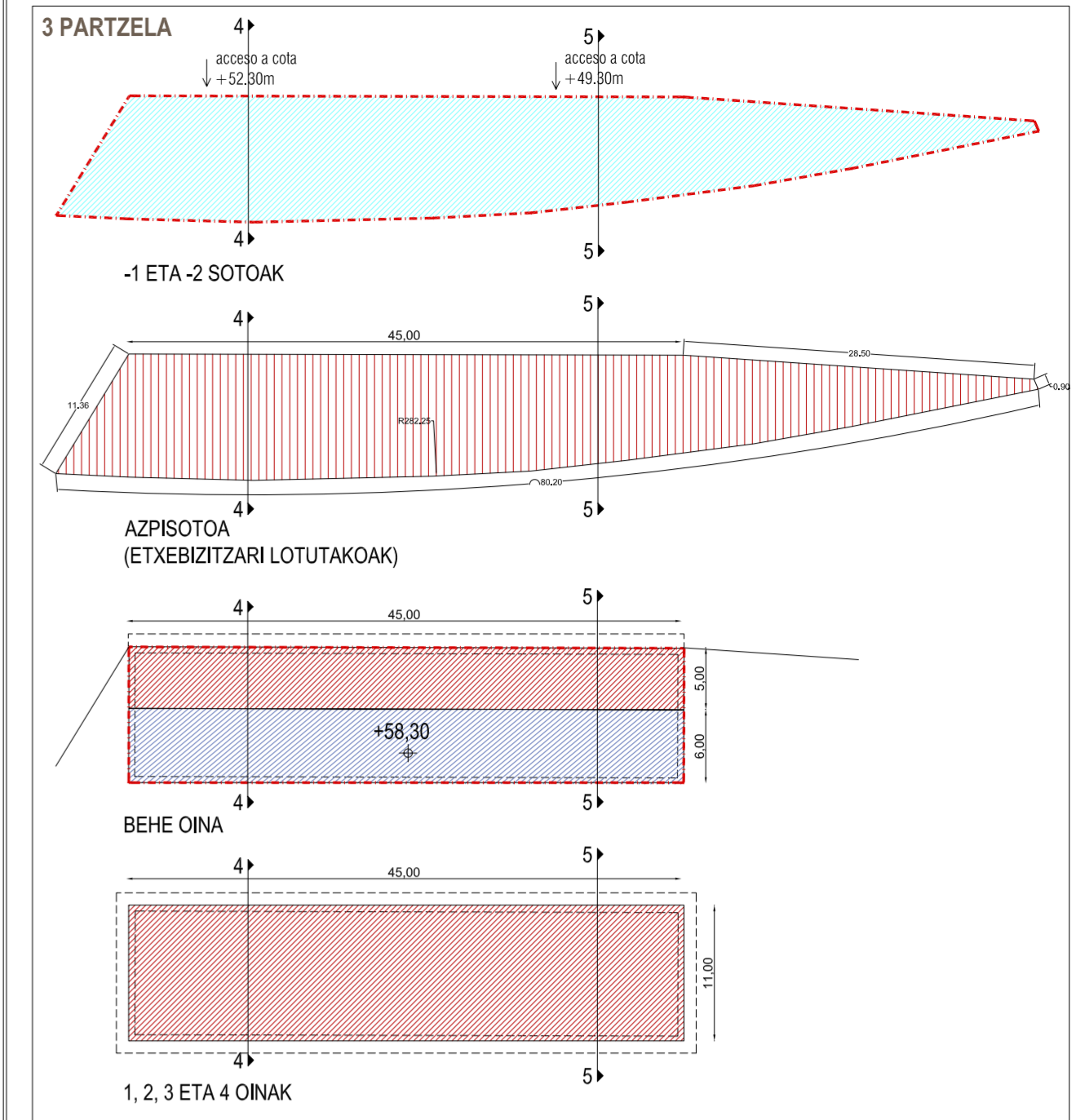
1 EBAKETA
E: 1/500



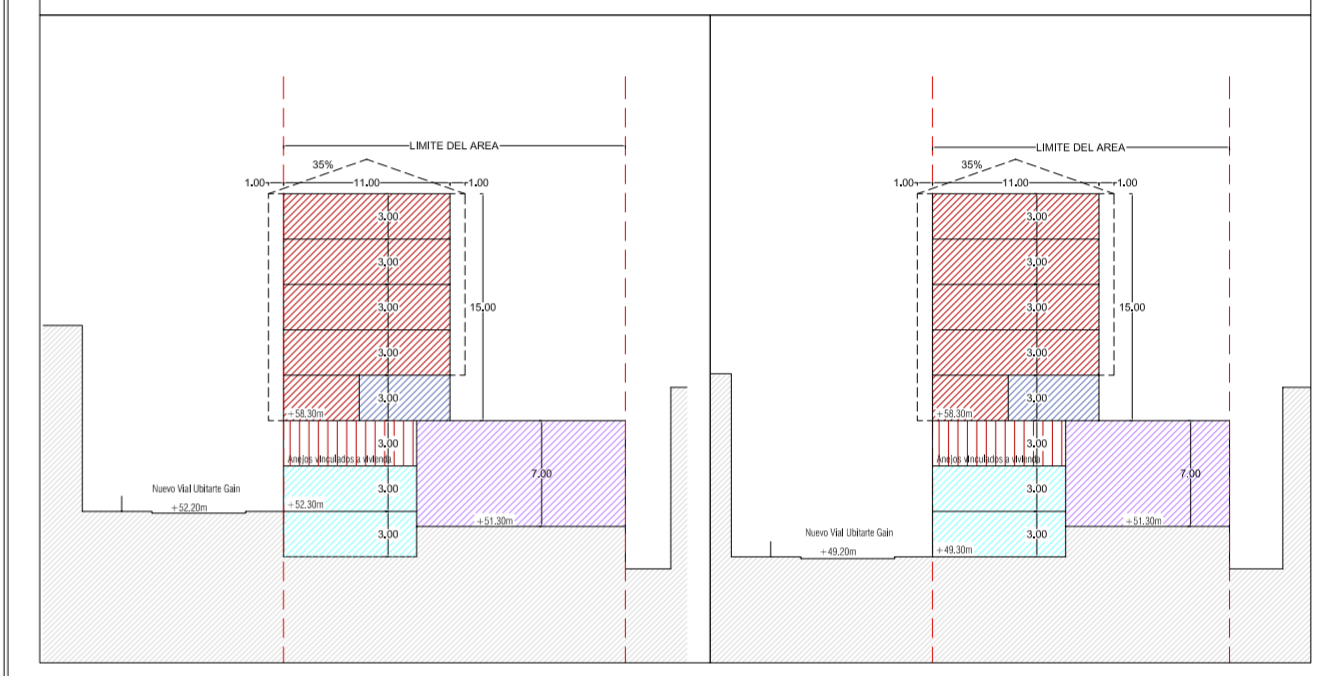
2 EBAKETA
E: 1/500



3 EBAKETA
E: 1/500



3 PARTZELA



4 EBAKETA
E: 1/500

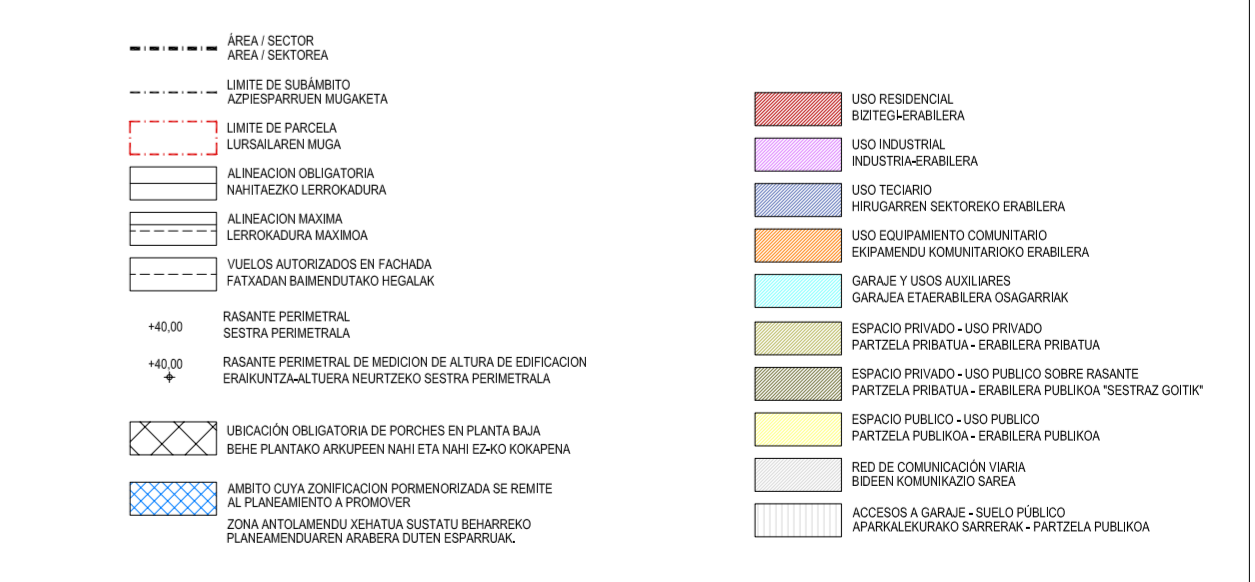
5 EBAKETA
E: 1/500

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "1.E - Trenbide 1" Eremua

EREMUAREN AZALERA:		9.750 m2	
1 PARTZELA	AZALERA TERTZIARIOA PROFILA ALTUERA	2 PARTZELA	AZALERA TRENBIDEA PROFILA ALTUERA
1.200 m2 2.400 m2(t) II 7m.		5.197m2 - I 7m.	
4 PARTZELA*	AZALERA TERTZIARIOA EKIPAMENDUA	5 PARTZELA**	AZALERA TERTZIARIOA* TRENBIDEA* APARKALEKUA* PROFILA ALTUERA
5.680 m2 6.600 m2(t) 2.800 m2(t)		7.500m2 2.070 m2(t) 450 m2(t) 19.980 m2(t) III 12m.	
3 PARTZELA	AZALERA ETXEBIZITZA TERTZIARIOA APARKALEKUA LAGUNGARRIAK PROFILA ALTUERA	592 m2 2.040 m2(t) 270 m2(t) 1.184 m2(t) 592 m2(t) III/IV 15m.	

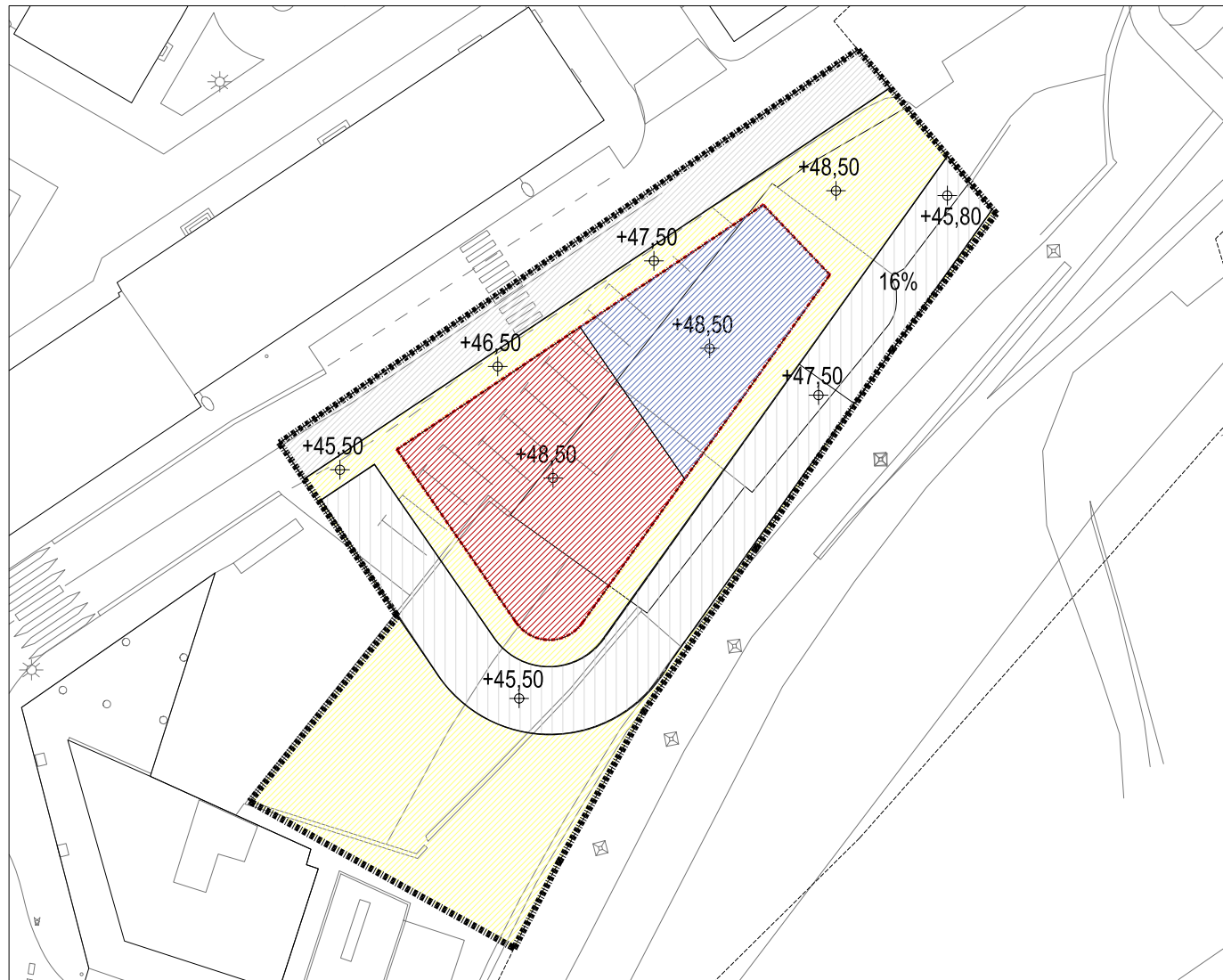
*PARTZELA PLAN BEREZI BATEN BIDEZ GAUZATUKO DA
**AZALERAK ORIENTAGARRIAK DIRA
*GAIKAZAL AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA EZ DA DEBEKATZEN



1. Erabilera, jabetza eta erailkizte baldintzak, "1.E - Trenbide 1" Eremua

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar



EREMUAREN AZALERA: 1.635 m2
PARTZELAREN AZALERA: 450 m2(t)

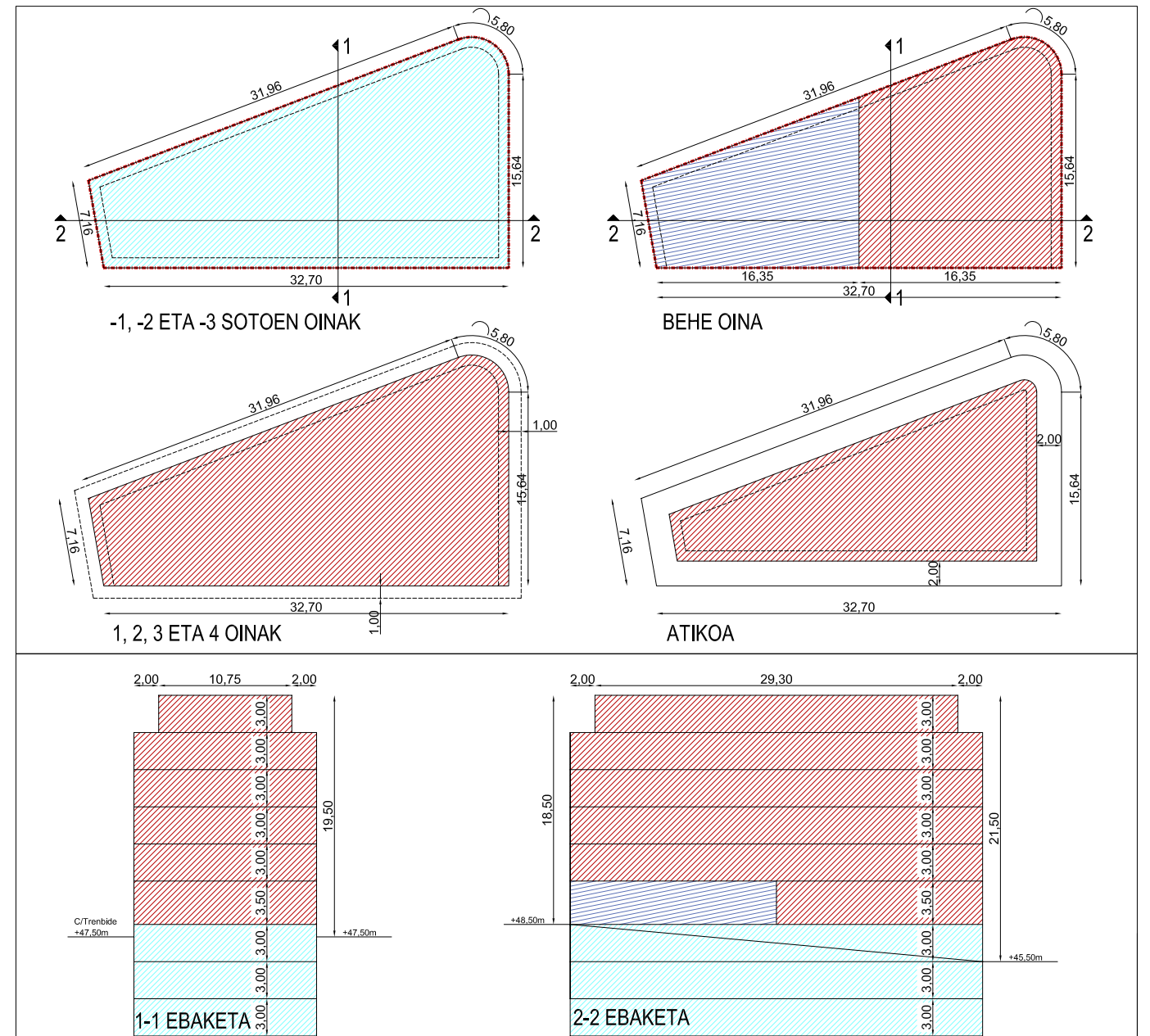
ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA: 2.380 m2(t)
TERTZIARIO ERAIKIGARRITASUNA: 180 m2(t)
ETXEBIZITZA KOPURUA: 27 (10VPO eta 17 Libre)
PROFILA: V(a)/III
ALTUERA MAXIMOA: EBAKETEN ARABERA

<ul style="list-style-type: none"> AREA / SEKTOREA LIMITE DE SUBÁBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICO'A "SESTRAZ GOITIK" ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICO'A - ERABILERA PUBLICO'A RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLICO'A
--	---	--

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "1.F - Trenbide 2" Eremua



<ul style="list-style-type: none"> LIMITE DE SUBÁBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICO'A "SESTRAZ GOITIK" ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICO'A - ERABILERA PUBLICO'A RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
--	---	--

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

1. Erabilera, jabeago eta eraikitze baldintzak, "1.F - Trenbide 2" Eremua

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

2- MAALA-PEDRO MUGURUZA



2-MAALA-PEDRO MUGURUTZA

Esparruen zerrenda

2.A-Maala

2.B-Usetxe

2.C-Mugurutza

2.D-Meliton

Grafikoak

“1.1. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“1.2. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Orokorra”

“1.3. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Xehatua”

“1.4. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“2.A-MAALA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Bernardo Ezenarro kalea, Ermuaranbide Etorbidea, Maalako biribilgunea, Uparitzaga Kalea eta Pedro Mugurutza kaleek osaturiko eremua da.

Eremua etxebizitza multzo blokeen bidez antolauta dago, eta 24.546 m²-ko azalera hartzen du.

Iparraldetik “2.B- Usetxe” eta “1.A-Alde Zaharra” esparruengatik, Hegoalde eta Ekialdetik Trenbide sistema orokorragatik eta Mendebaldetik “1.D- Ezenarro” Esparruagatik mugatua dago Eremua.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.11-Maala 1” eta “3.12 Maala 2” esparruekin eta ondorengo Arau hauen Maala 2-3 eta Usetxe sektorei dagozkien behin betiko 2.006-ko maiatzean onartu ziren eraldatze puntualarekin ia bat datoz.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Uparitzaga kalean gauzatu beharreko babestutako etxebizitzaren hirigintza paramentroak kontsolidatu, Maala 2-3 eta Usetxe sektorei dagozkien behin betiko 2.006-ko maiatzean onartu ziren Arauen eraldatze puntualari dagokionez.

Pedro Mugurutza 2. kalean kokaturiko eraikinaren ordezkatzeko fitxa proposatu, eraikinaren lerrokadurak eraldatuz, Uparitzagako guneen arteko lotura hobetuz, bai eta bere enparantza berrira, Pedro Mugurutzara eta San Lazarora.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/2.A Gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(20.057 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

1.1.1- Azpierenmua “2.A.1-Pedro Mugurutza 2”	(Superficie 357,70 m ²)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Gainazalean: 1.000 m²(t) (12 etxebizitza)

“2.A-MAALA” ESPARRUA

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzaileak:

- Eraikuntza berria: VI(bc)/I. Altuera maximoa 19 m-koa izango da.

Okupazio maximoa 182 m²-koa da behe solairuan eta erantsitako fitxa grafikoan aipatutakoa aintzakotzat hartu beharko du.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

b) Erabilera tertziariorako eraikigarritasuna : 182 m²(t) behe solairuan

c) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Etxebizitzarako eraikigarritasunaren osotasuna Etxebizitza librearen erregimenari lotuta egongo da. Edozen kasutan, ondoko eraikinarekiko argi eta ikuspegi mirabetza errespetatu beharko da. (Ermuaranbide kaleko 1. zenbakia)

1.1.2- “2.A.2-Uparitzaga 16” azpieremua (593,23 m²-ko azalera)

A.- Eraikitzeko baldintzak

Maala 2-3 eta Usetxe sektorei dagozkien behin betiko 2.006-ko maiatzean onartu ziren Arauen eraldatze puntuala kontsolidatu egiten da, zeinek hurrengo parametroak zehazten dituen.

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Gainazalean: 1.300 m²(t) (16 etxebizitza) + 325 m²(t) etxebizitzari lotuta.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzaileak:

- Eraikuntza berria: V(bc)/I. Altuera maximoa erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoa izango da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

b) Komunitate ekipamendurako zuzendutako eraikigarritasuna: 593,23 m²(t) behe solairuan

c) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Etxebizitzarako eraikigarritasunaren osotasuna Babes Ofizialeko Etxebizitza erregimenari lotuta egongo da.

“2.A-MAALA” ESPARRUA

1.1.3- Gainontzeko eremua (19.106,70 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetatik aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.10/2.A Gunea– Sistema Orokorra –Komunikabide sarea”	(3.547m ² -ko azalera)
--	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.30/2.A Gunea – Sistema Orokorra –Bidegorri sarea”	(570 m ² -ko azalera)
--	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.4.- “F.10/2.A” Gunea– Espazio Libreen Sistema Orokorra	(372 m ² -ko azalera)
--	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “F.10- Espazio Libreen Sistema Orokor sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

**“2.A-MAALA” ESPARRUA****IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua.****A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuaren tipologiak zehazteko baldintzak.****- “2.A.1- Pedro Mugurutza 2”:**

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxan biltzen dira.

- “2.A.2- Uparitzaga 16”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxan biltzen dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Oro har, zonakatzeko xehatuaren mugatze baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpizoneen tipologiak kontsolidatu egiten dira

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.**- “2.A.1- Pedro Mugurutza 2”:**

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

- “2.A.2- Uparitzaga 16”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.2.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

- “Gainontzeko eremua”:

Egun ageri den eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.**- “2.A.1- Pedro Mugurutza 2”:**

Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

- “2.A.2- Uparitzaga 16”:

Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.**- “2.A.1- Pedro Mugurutza 2”:**

Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

“2.A-MAALA” ESPARRUA

- “2.A.2- Uparitzaga 16”:
Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

“Gainontzeko eremua”:
Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

“2.A.1- Pedro Mugurutzaga 2” eta “2.A.2- Uparitzaga 16” azpierenentzako obra osagarrien proiektua zehaztu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieren bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua areharri silizeoen gainean kokatzen da, lutita maila txikiekin, Flysch beltzaren parte direnak eta grabitate fluxuek utzitakoak itsas giro nahiko sakonetan. Eremuaren osotasuna potentzialki uholdagarriak diren esparruen barne kokatzen da, gainazaleko uren drenaiarako zailtasun handiarekin, gainazal

“2.A-MAALA” ESPARRUA

topografikoarekiko maila piezometriko hurbilak ageri bait direlako (alubialak), bai eta material iragazkaitzak ageri direlako topografia azpi horizontalarekin. eremu honek uholde arazoak izan ditzake bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera)

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00124, 20032-00091, 20032-00109, 20032-00108).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

“2.1. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzorua kategorizazioa”

“2.2. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Orokorra”

“2.3. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Xehatua”

“2.4. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

- “2.A.1. Pedro Mugurutza 2” Fitxa

- “2.A.2. Uparitzaga 16” Fitxa

“2.B-USETXE” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Deba ibaia eta 1. eta 31. zenbakien arteko Pedro Mugurutza kaleko eraikuntza zerrendaren artean sortutako eremua.

Eremua etxebizitza multzo blokeen bidez antolatua dago, eta 16.993 m²-ko azalera hartzen du.

Iparraldetik Deba ibaiagatik, Ekialdetik “2.C-Mugurutza” esparruagatik, Hegoaldetik Trenbide Sistema Orokorragatik eta Mendebaldetik “1.A- Alde Zaharra” esparruagatik mugatua dago eremua.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.11-Maala 1” eta “3.12 Maala 2” esparruekin eta ondorengo Arau hauen Maala 2-3 eta Usetxe sektorei dagozkien behin betiko 2.006-ko maiatzean onartu ziren eraldatze puntualarekin ia bat datoz.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

u, Maala 2-3 eta Usetxe sektorei dagozkien behin betiko 2.006-ko maiatzean onartu ziren Arauen eraldatze puntualari dagozkion hirigintza paramentroak kontsolidatu.

Erantsitako fitxa grafikoan aipaturiko eta 9. eta 25. zenbakien arteko Pedro Mugurutza kaleko lokalen erabilerarako ordezkatzeko fitxa bat proposatu, etxebizitza edo erabilera tertziarioa sustatzeko helburuarekin, bai eta Deba ibaiaren gaineko pasealeku bat sortzeko helburuarekin, Usetxe kaletik hasi (CIP) eta Herriko Antzokira arte.

Era berean, Usetxe kaleko 1. zenbakian ageri den gainazal gaineko eraikina ezabatzea eta gainazal azpikoa mantentzea proposatzen da.

Modu honetan Deba ibai ondoko gunen txiki librea sotzen da, horrela Deba ibaiaren gunen uholdagarria hartzen duen gainazaleko eraikinaren zatia ezabatuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/2.B Gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(15.417 m ² -ko azalera)
1.1.1- “2.B.1-Pedro Mugurutza 9-25” azpieremua	(5.380 m ² -ko azalera)

“2.B-USETXE” ESPARRUA

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrekarekin esparru honetarako alde zuzenetatik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz. Beti ere jabari publiko hidraulikoko 5m-ko menpekotasun zabalera minimoa errespetatzen dela bermatuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Erantsitako fitxa grafikoan ageri diren lokalen erabilera aldaketa bermatuko da, beti ere Araudi orokorrak lokalen bilakatzerako ezartzen dituen irizpideak bete behar direlarik.

Deba ibaiaren gaineko 3 m-ko zabalera duen pasabidea eraikiko da +43m kotan ezarria gutxi gora behera, zeinen bidez eraikinen atzekaldeak lotuko diren.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.1.2- Gainontzeko eremua (10.037 m² -ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainazalean eta azpian egun dagoen hirigintza eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.10/2.B Gunea – Sistema Orokorra –Komunikabide sarea”	(1.576m ² -ko azalera)
---	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

“2.B-USETXE” ESPARRUA

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “2.A.1- Pedro Mugurutza 7-25”:
 Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxan biltzen dira.

- “Gainontzeko eremua”:
 Oro har, zonakatzeko xehatuaren mugatze baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpizoneen tipologiak kontsolidatu egiten dira

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- “2.A.1- Pedro Mugurutza 7-25”:
 Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

- “Gainontzeko eremua”:
 Egun ageri den eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “2.A.1- Pedro Mugurutza 7-25”:
 Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

“Gainontzeko eremua”:
 Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- “2.A.1- Pedro Mugurutza 7-25”:
 Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

“Gainontzeko eremua”:
 Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

“2.B-USETXE” ESPARRUA

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieremu bakoitzaren berezko ezarpenzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Usetxe kaleko 1. zenbakiko eraikineko gainazal gaineko eraikinaren zatia ordenazioz kanpo joko da.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua areharri silizeoen gainean kokatzen da, lutita maila txikiekin, Flysch beltzaren parte direnak eta grabitate fluxuek utzitakoak itsas giro nahiko sakonetan. Eremuaren osotasuna potentzialki uholdagarriak diren esparruen barne kokatzen da, gainazaleko uren drenaiarako zailtasun handiarekin, gainazal topografikoarekiko maila piezometrikoko hurbilak ageri bait direlako (alubialak), bai eta material iragazkaitzak ageri direlako topografia azpi horizontalarekin. Eremu honek uholde arazoak izan ditzake bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera)

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

“2.B-USETXE” ESPARRUA

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00111, 20032-00110, 20032-00112, 20032-00114, 20032-00113, 20032-00115, 20032-00117 y 20032-00116).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europearrantzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VIII.- GRAFIKOAK

“2.1. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzoruaren kategorizazioa”

“2.2. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Orokorra”

“2.3. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Xehatua”

“2.4. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“2.C-MUGURUTZA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Deba ibaia eta Pedro Mugurutza kaleko eraikuntza zerrendaren artean sortutako eremua, “Pedro Mugurutza Etxebizitzak” bezala ezagutzen diren etxebizitza eraikinak Artetxe kaleko 1. eta 28. zenbakien artean hartzen dituela.

Eremuak 10.890 m²-ko azalera hartzen du eta Iparraldetik Deba ibaiagatik, Ekialdetik “2.D-Meliton” esparruagatik, Hegoaldetik Trenbide Sistema Orokorragatik eta Mendebaldetik “2.B- Usetxe” esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.23-Mugurutza” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaen kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/2.C Gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(9.842 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrearekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

“2.C-MUGURUTZA” ESPARRUA

1.2.- “E.10/2.B Gunea – Sistema Orokorra –Komunikabide sarea”	(1.048m ² -ko azalera)
---	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Baldintza hauek “1.1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

E.- Jabari baldintza orokorrak

Ageri diren jabari baldintzak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

“2.C-MUGURUTZA” ESPARRUA

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieroemu bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua areharri silizeoen gainean kokatzen da, lutita maila txikiekin, Flysch beltzaren parte direnak eta grabitate fluxuek utzitakoak itsas giro nahiko sakonetan. Eremuaren osotasuna potentzialki uholdagarriak diren esparruen barne kokatzen da, gainazaleko uren drenaiarako zailtasun handiarekin, gainazal topografikoarekiko maila piezometrikoko hurbilak ageri bait direlako (alubialak), bai eta material iragazkaitzak ageri direlako topografia azpi horizontalarekin. eremu honek uholde arazoak izan ditzake bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera)

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatutako kontutan hartu beharko dira.

“2.C-MUGURUTZA” ESPARRUA

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

“2.1. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzorua kategorizazioa”

“2.2. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Orokorra”

“2.3. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Xehatua”

“2.4. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“2.D-MELITON” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Pedro Mugurutza kaleko orubea mugatzen duen eremua, Pedro Mugurutzako etxebizitzaren artean eta Melitongo eraikinaren artean. Pedro Mugurutza kaleko 37. eta 75. zenbakien arteko eraikina hartzen ditu.

Eremuak 3.840 m²-ko azalera hartzen du eta Iparraldetik Deba ibaiagatik, Ekialdetik Melitongo zubiagatik eta “5.B-Olazarreta 2” esparruagatik, Hegoaldetik Trenbide Sistema Orokorragatik eta Mendebaldetik “2.C-Mugurutza” esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.24-Meliton” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Ekipamendurako eraikin berri bat eta etxebizitzarako eraikin berri bat gauzatu nahi dira erantsitako fitxa urbanistikoan proposatutako antolakuntzaren bidez, edota Plangintza Berezi baten idaztearen bidez.

Pedro Mugurutza kaleko 37. eta 75. zenbakien arteko eraikinetarako ordezkatzeko fitxa bat proposatzen da. Gaur egun, eraikin hauek aparkalekuak eta tamaina handiko sei etxebizitza biltzen dituzte inolako balio historikorik ez duen eraikin batean.

Horren ondorioz, gaur egungo beharrak asetu ditzakeen etxebizitza eraikin berri egokiago baten bidez ordezkatzeko aukera zabalik uzten da, gainera, Deba ibai ondoko pasealeku berdeari bukaera egokia ematea bermatu dezakeena.

Ekipamendurako partzela berri baten bidez mugatuko da Pedro Mugurutza etxebizitza multzoa, eta Deba ibai ondoko berdegune publikoa sortzea bermatuko du. Deba ibaiarekiko 15m atzeratu beharko da Euskal Herriko Autonomi Erkidegoko Ibai erten eta ubideen antolakuntza lurralde plangintza sektoriala betetzearren.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/2.D Gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	² (3.365 m ² -ko azalera)
--	--

A.- Eraikitzeko baldintzak

- | | |
|--|--|
| a) Gainazaleko hirigintza eraikigarritasuna: | 2.295 m ² (t) Etxebizitzarako |
| | 1.200 m ² (t) komunitaterako ekipamendurako |

Erantsitako fitxa grafikoan zehaztutako parametroak dituzten bi partzela aske proiektatzen dira.

“2.D-MELITON” ESPARRUA

- 1. Partzela 2.295 m²(t) Etxebizitzarako (27 etxebizitza libre)
- 2. Partzela 1200 m²(t) komunitate ekipamendurako

b) Eraikinen forma arautzen duten parametro erregulatuak:

- 1. Partzela V(bc) 16m
- 2. Partzela IV 18m

Gainazal azpiko eraikigarritasuna ez da mugatzen.

EHAE-ko ibai eta ubideen arroen antolatze lurralde plangintza sektorialak eremu honetarako Deba ibaiarekiko 15m-ko erretiroa ezartzen du. Baina araudi honen F.3.2 atalak dio badauden eraikinen mantentze, eraldatze edo ordezkatzeko ekintzetarako, bere izaera adierazgarria dela. Hortaz, 2 partzelak 15m-ko erretiroa bete beharko du, 1 partzelaren kasuan derrigorrezkoa ez delarik.

Edozein kasutan, parametro hauek Plan Berezi baten idaztearen bidez eraldatu ahal izango dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).
- b) Ekipamendu erabilerarako eraikigarritasuna :1.200m²(t) 2. partzelan
- c) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Eraikitako etxebizitzaren osotasuna erregimen libreko etxebizitzak dira.

1.2.- “E.10/2.D Gunea – Sistema Orokorra –Komunikabide sarea”	(420m ² -ko azalera)
---	---------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.30/2.D Gunea – Sistema Orokorra –Bidegorri sarea”	(55 m ² -ko azalera)
--	---------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

“2.D-MELITON” ESPARRUA

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak dira, eta Plan Berezi baten idaztearen bidez eraldatu ahal izango dira.

D.- Eraikitze eta partzelazio baldintza partikularrak.

Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak dira, eta Plan Berezi baten idaztearen bidez eraldatu ahal izango dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieremu bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

“2.D-MELITON” ESPARRUA

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazior kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua areharri silizeoen gainean kokatzen da, lutita maila txikiekin, Flysch beltzaren parte direnak eta grabitate fluxuek utzitakoak itsas giro nahiko sakonetan. Eremuaren osotasuna potentzialki uholdagarriak diren esparruen barne kokatzen da, gainazaleko uren drenaiarako zailtasun handiarekin, gainazal topografikoarekiko maila piezometrikiko hurbilak ageri bait direlako (alubialak), bai eta material iragazkaitzak ageri direlako topografia azpi horizontalarekin. Eremu honek uholde arazoak izan ditzake bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera)

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, uholdagarritasuna faktorerik aipagarriena da, eta eraikigarritasun baldintza oso ez faboragarriak egotearen erantzule baita ere.

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

“2.1. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Gaur egunto egoera, mugatzea, sailkapena eta lurzorua kategorizazioa”

“2.2. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Orokorra”

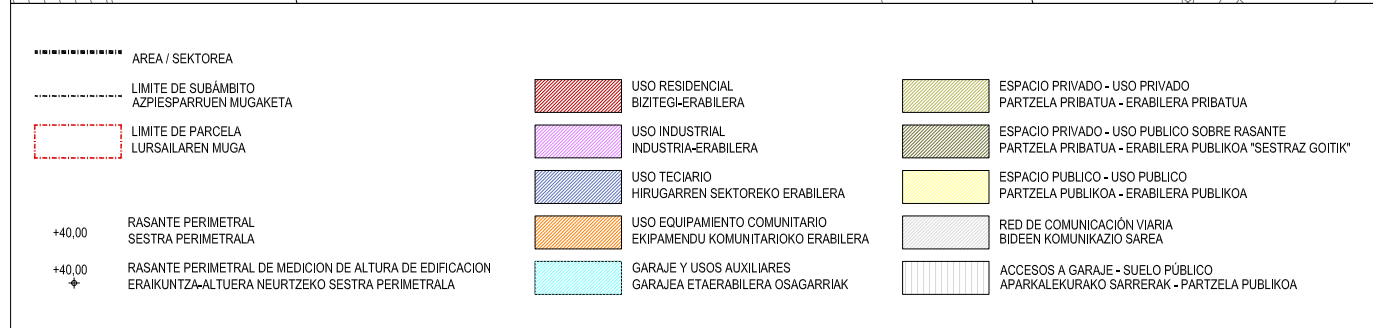
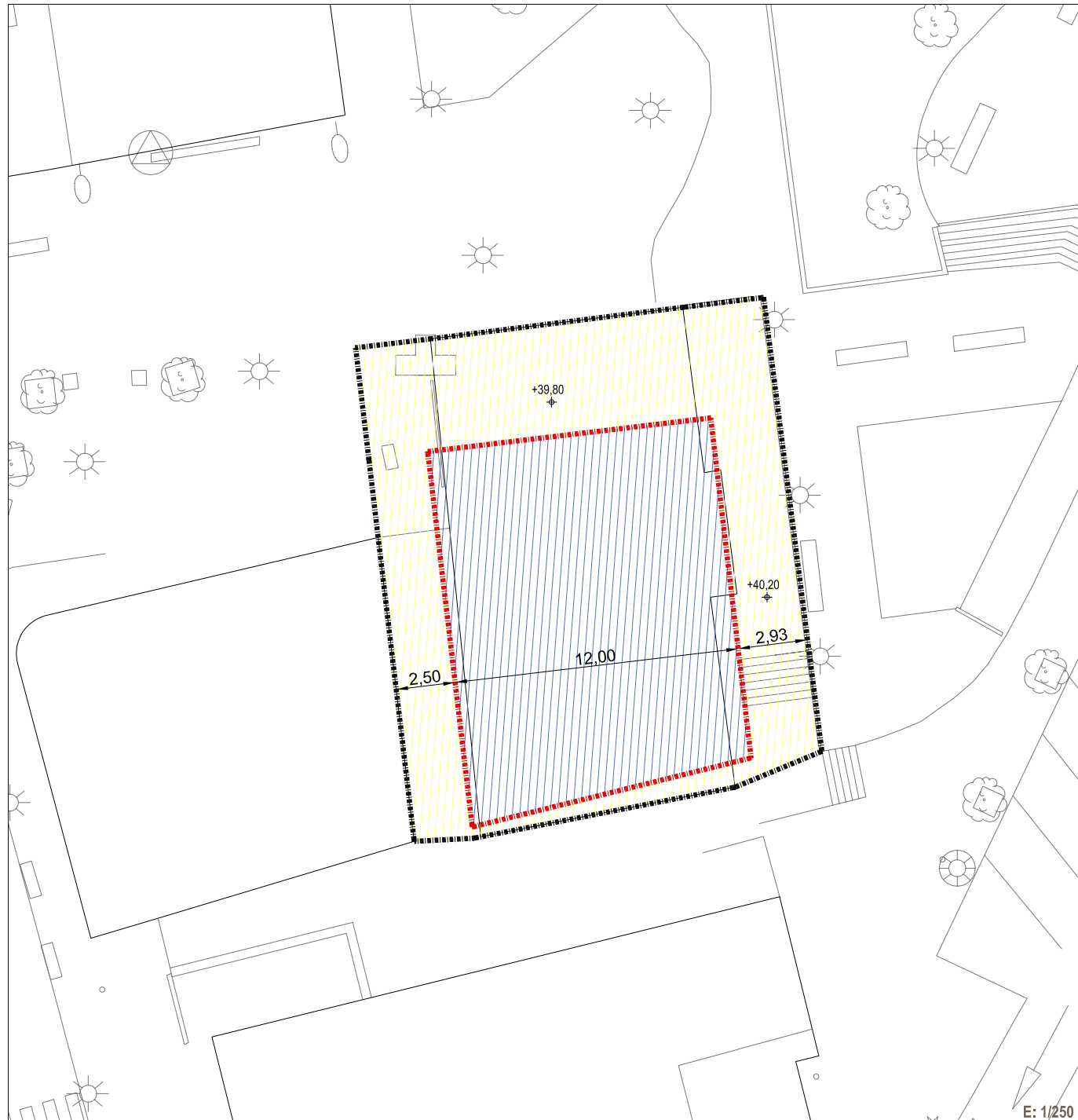
“2.3. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Zonakatze Xehatua”

“2.4. Planoa: Maala – Pedro Mugurutza. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“2.D. Meliton” Fitxa

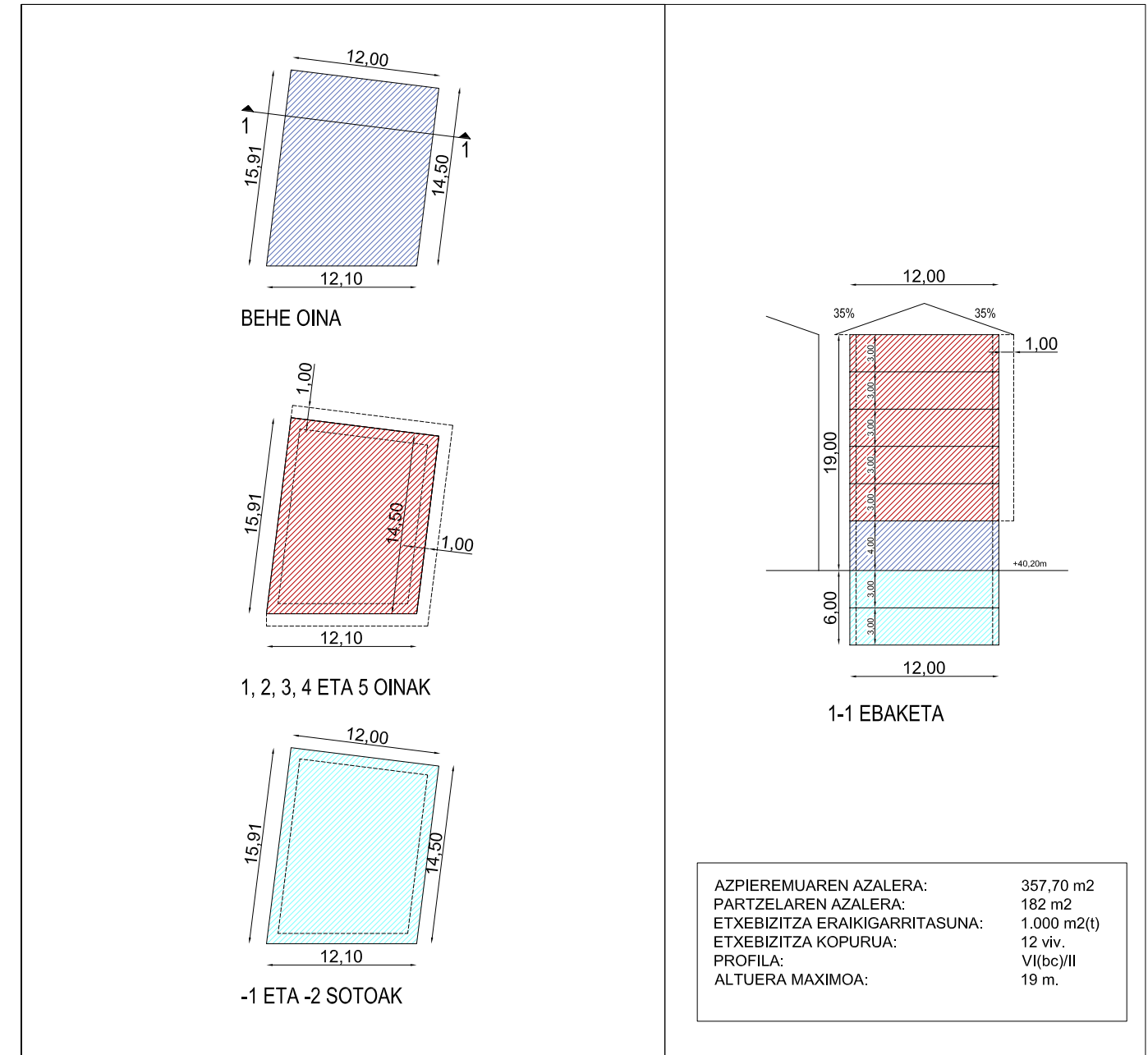
Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "2.A.1 - Pedro Mugurutz 2" Azpieremua

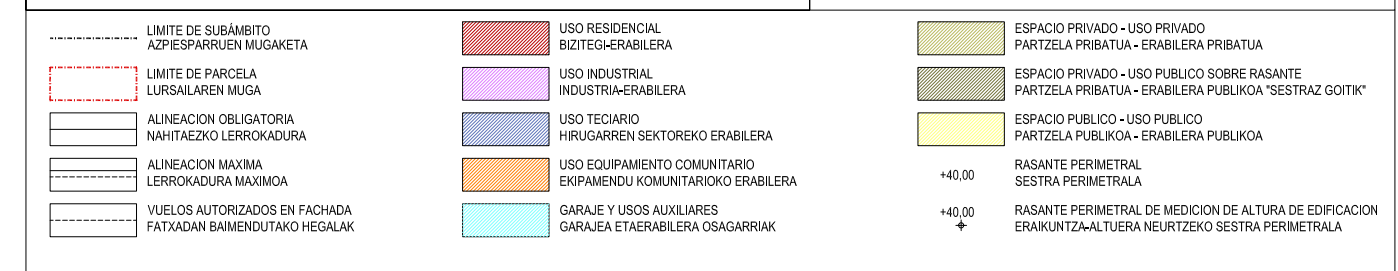


Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "2.A.1 - Pedro Mugurutz 2" Azpieremua



AZPIEREMUAREN AZALERA:	357,70 m2
PARTZELAREN AZALERA:	182 m2
ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA:	1.000 m2(t)
ETXEBIZITZA KOPURUA:	12 viv.
PROFILA:	VI(bc)/II
ALTUERA MAXIMOA:	19 m.



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



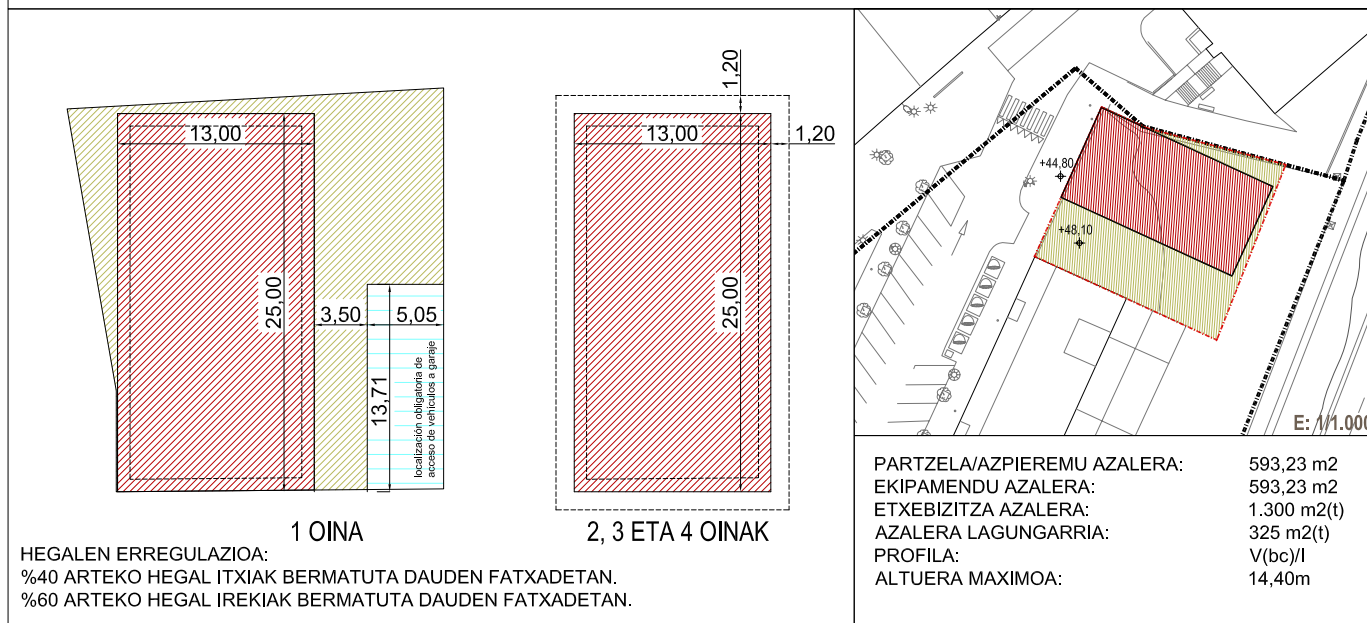
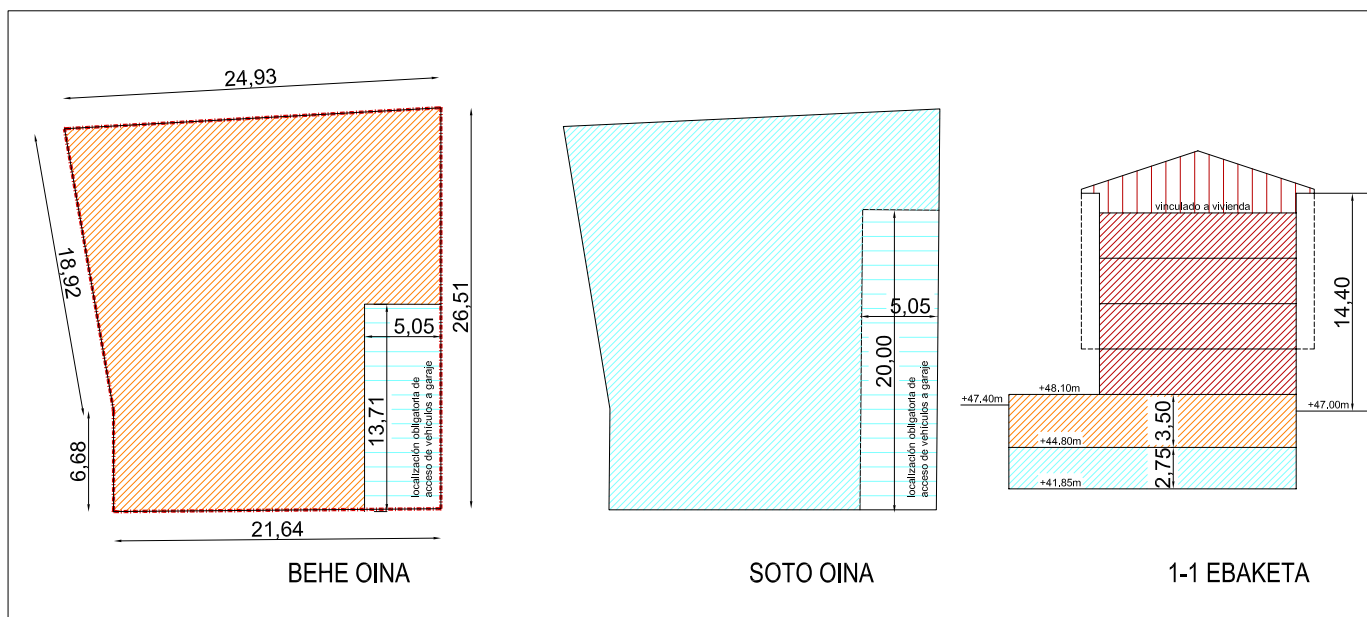
E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "2.A.1-Pedro Mugurutz 2" Azpieremua

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "2.A.2 - Uparitzaga 16" Azpieremua



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



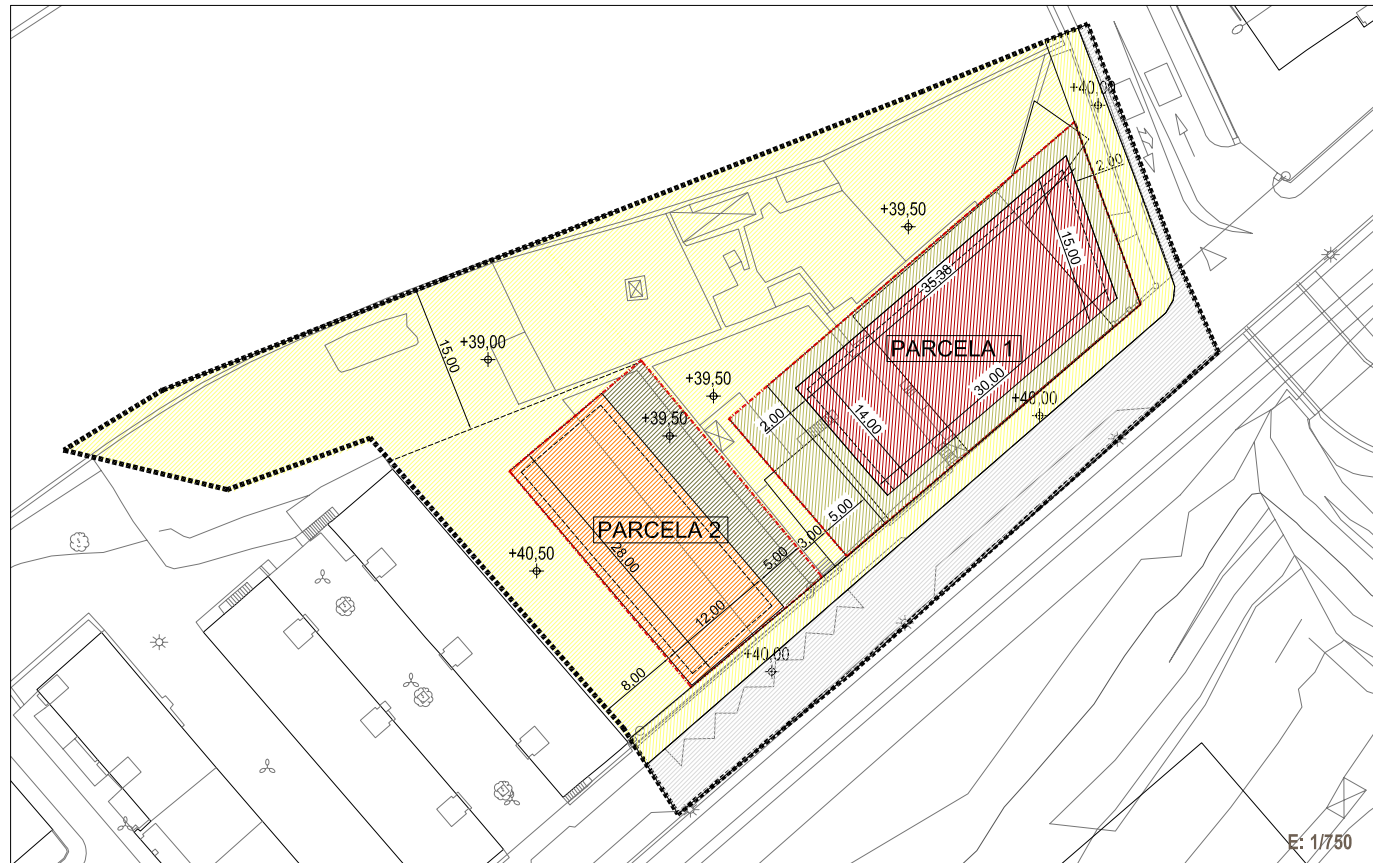
E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "2.A.2-Uparitzaga 16" Azpieremua

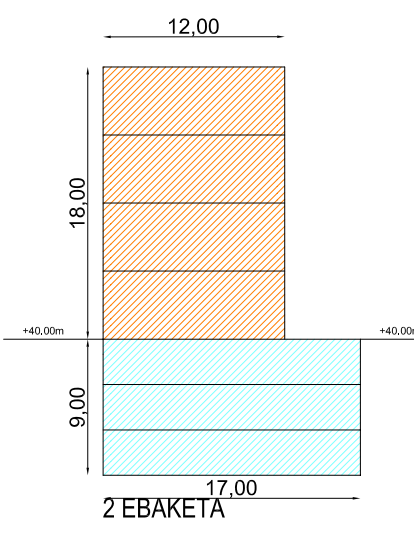
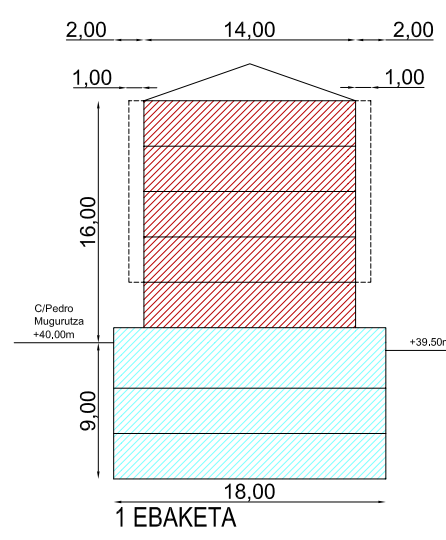
Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "2.D - Meliton" Eremua
HURRENGO FITXA URBANISTIKOIA PLAN BEREZI BATEN BIDEZ ORDEZKATU DAITEKE



E: 1/750



EREMUAREN AZALERA: 3.840 m ²	
1 PARTZELA	
AZALERA	752 m ²
ETXEBIZITZA	2.295 m ² (t)
KOPURUA	27 libre
PROFILA	V(bc)
ALTUERA	16m.
2 PARTZELA	
AZALERA	476 m ²
ETXEBIZITZA	1.200 m ² (t)
PROFILA	IV
ALTUERA	18m.

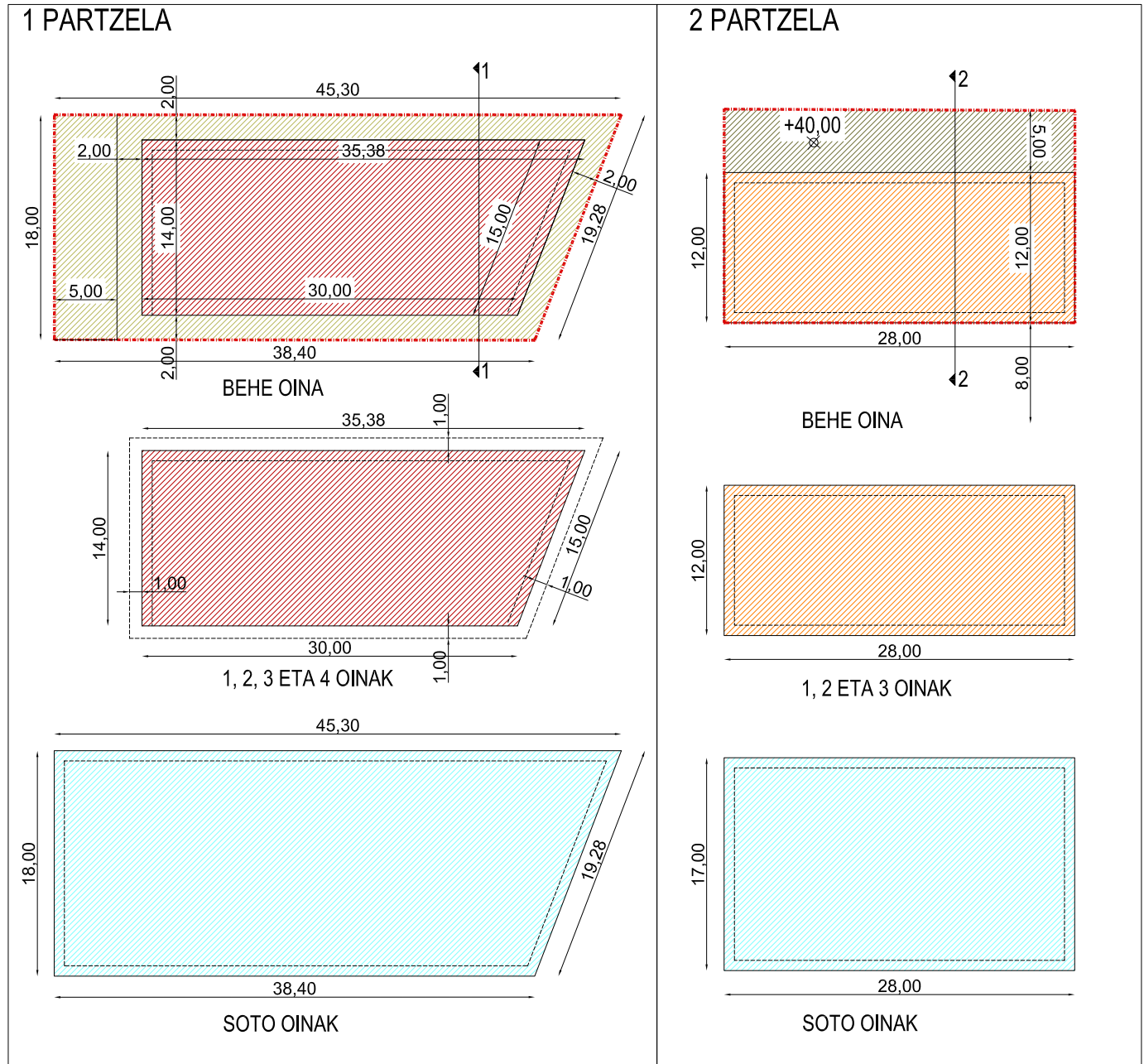
GAINAZAL AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA EZ DA MUGATUKO, 3 SOTO GEHIENEZ

- AREA / SEKTOREA
- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA
- RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
- USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA
- USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA
- RED DE COMUNICACION VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
- ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOIA

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "2.D - Meliton" Eremua
HURRENGO FITXA URBANISTIKOIA PLAN BEREZI BATEN BIDEZ ORDEZKATU DAITEKE



- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA
- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA
- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
- USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA
- USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA
- RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "2.D - Meliton" Eremua

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

3-SAN ROKE - BASARTE - MINTXETA



3-SAN ROKE-BASARTE-MINTXETA

Esparruen zerrenda

3.A-Kamiñerokoa

3.B-Arregitorre 2

3.C-Arregitorre 1

3.D-Ubitarte Gain

3.E-San Roke

3.F-Mintxeta

3.G-Erretsundi

3.H-Basarte IMH

Grafikoak

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.A-KAMIÑEROKOA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“3.A-Kamiñerokoa” esparrua hirigunean kokatzen da, Sallobente-Ermuaran auzorako bidean. 12.445 m²-ko azalera du.

Eremu hau, komunikazio bideei dagokienez, Ermuaranbideko bideari lotzen zaio, eta bi komunikabide azpiegitura garrantzitsu batzuen artean estuturik gelditzen da, Euskotren trazatua Iparraldetik eta A8 Autobidea Hegoaldetik hain zuzen ere.

Esparruaren Mendebaldeko muga Ermuaranerrekak mugatzen du, Ekialdeko muga Autobideak eta Ikastolako orubeek mugatzen dutelarik.

Esparru hau erabilerarik gabeko industria eraikuntzengatik okupaturik dago, zeintzuk antolakuntzaz kanpo jotzen diren, hauetariko baten batek errekaen babes gunea ere okupatzen duela.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “Kamiñerokoa 1” eta “Kamiñerokoa 2” esparruekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “1. Gaur egungo egoera. Mugatzea, (eremuak eta azpierrezak) sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Hiriguneko degradaturiko guneak berreskuratzeko hiri estrategiarekin jarraitu, industria astuna hirigunetik poligono industrialetara lekualdatzea sustatuz.

Pabilioi industrial zaharrak botatzea, hauetariko asko hutsik eta erabilerarik gabe daudelarik, errekaen babes gunea libratu eta leuntzeko.

Errekarekin batera dihoan bide traza berria proposatzea paseo batean San Lazaro bideraino eta Maalako biribilgunearekin lotuz.

Hego Mendebaldera zuzenduriko plaza berri bat sortzea, gunearen etorkizuneko bizilagunentzako elkartzeko gunea izango dena, bai eta komertzial gune garrantzitsu bat antolakuntzaren beheko aldea eta ikastolaren arteko mailakatzeak sortzen duen plataformetako baten artean.

Etorkizuneko antolatze xehatua plangintza berezi baten bidez eraldatu ahal izango da, eta ARSPI (uholde arrisku potentzial bereziko esparrua) ES018 GIP DEB 04 uholde arrisku gestio plangintzak dioenarekin bateragarria izan beharko da.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/3.A gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	2 (10.670 m ² -ko azalera)
---	--

“3.A-KAMIÑEROKOA” ESPARRUA

A.- Eraikitze baldintzak

- a) Gainazaleko irigintza eraikigarritasuna: 11.000 m²(t)

Hiru partzela aske proiektatu egiten dira, fitxa grafikoan ezartzen diren parametroak dituztenak.

- 1. Partzela 3.500 m²(t) etxebizitzarako 1.100 m²(t) tertziariorako
- 2. Partzela 3.100 m²(t) etxebizitzarako 570 m²(t) tertziariorako
- 3. Partzela 4.400 m²(t) etxebizitzarako 625 m²(t) tertziariorako

- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulazaileak:

- 1. Partzela VI(a)/III-VII(a)/III 22,50-25,50m
- 2. Partzela VI(a)/III 22,50m
- 3. Partzela IX(a)/III 31,50m

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

- b) Erabilera tertziariorako eraikigarritasuna: 2.295 m²(t) Partzelen osotasunean

Ekipamendurako eraikigarritasuna: 264 m²(t) 1. Partzelan

- c) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- Etxebizitzarako eraikigarritasun berria: 11.000 m² (t)

BOE	2.200 m ² (t) 3. Partzelan
ETM	2.200 m ² (t) 3. Partzelan
Librea	6.600 m ² (t) 1. eta 2. Partzeletan

1.2.- “E.30/3.A gunea– Sistema Orokorra –Bidegorri sarea”	(445 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.10/3.A gunea– Sistema Orokorra –Komunikabide sarea”	(1.330m ² -ko azalera)
--	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

“3.A-KAMIÑEROKOA” ESPARRUA

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira, urbanizazio gabezia edo eskasiagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako aurreko epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako aurreko epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

E.- Jabari baldintza orokorrak

Ageri diren jabari baldintzak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira, urbanizazio gabezia edo eskasiagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

“3.A-KAMIÑEROKOA” ESPARRUA

Urbanizazio ekintzen programa zehaztu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Esparrua Urbanizazio ekintzen programa baten objektu izango da.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Baldintza hauek dagokien Urbanizazio ekintzen programan zehaztutakoak izango dira.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea sektoreari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzaz kanpo jo diren eraikinak “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan grafiatuta ageri dira.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoen eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00088, 20032-00087, 20032-00086, 20032-00089, 20032-00090, 20032-00085, 20032-00084).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.



“3.A-KAMIÑEROKOA” ESPARRUA

VII.- GRAFIKOAK

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.A.Kamiñerokoa” Fitxa

“3.B-ARREGITORRE 2” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Erretxindi kaleko behe aldeko eta “3.A- Kamiñerokoa” eremura arteko kale eta eraikin multzoak sortzen dute eremu hau.

Eremua Etxebizitza multzo blokeen bidez antolatua dago, hauen gehiengoa eraikuntza berrikoa izanik.

Eremuak 21.820 m²-ko azalera du eta Iparraldetik trenbidearengatik, Mendebaldetik “3.C- Arregitorre 1” esparruagatik, Ekialdetik “3.A- Kamiñerokoa” esparruagatik eta Hegoaldetik udalerrria zeharkatzen duen A-8 autobideagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.11- Arregitorre 1” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaen kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Eremuko eraikinen eraikigarritasun eta altuera kontsolidatu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/3.B gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(Superficie 21.820 m ²)
---	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrekarekin esparru honetarako aldez aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartzuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

Egun ageri diren forma parametroak kontsolidatu egiten dira.

“3.B-ARREGITORRE 2” ESPARRUA

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeak kontsolidatutako lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

E.- Jabari baldintza orokorrak

Ageri diren jabari baldintzak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

“3.B-ARREGITORRE 2” ESPARRUA

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoen eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak.

Bioaniztasunari dagokionez, komunitate interesa duten habitat presentzia aipagarria da, behe altitudeko zega zelai xume eta brezo lehor europarrez osatuak, bere kontserbaziorako interesa dutenak.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

“3.B-ARREGITORRE 2” ESPARRUA

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”
- “3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”
- “3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.C-ARREGITORRE 1” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Arregitorre eta Juan Mugertza kaleen inguruko eta Erretsundi kaleko behe aldeko inguruko eraikin eta kale multzoak osaturiko eremua.

Eremua etxebizitza multzo blokeen bidez dago antolatua ia bere osotasun guztian, eraikuntza zaharrak berriagoak direnekin tartekatuz, nahiz eta gehiengoa 70 eta 80. hamarkadetan eraikiak izan.

Aipagarria da baita ere Arreiturre institutua, “Meka”-ren institutua edota Olaizagako polikiroldegia bezalako ekpamenduen presentzia.

Eremuak 56.076 m²-ko azalera du eta Iparraldetik “1.E- Trenbide 1” esparruagatik, Ekialdetik “3.B- Arregitorre1” esparruagatik eta Mendebaldetik 3.D- Ubitarte Gain” eta “3.G- Erretsundi” esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.11- Arregitorre 1” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Eremuko eraikinen eraikigarritasun eta altuera kontsolidatu.

Olaizagako polikiroldegia hedapena baimendu egiten da, 9.200 m²(t)-ko azalera lortuz, zeinen barrenean azpiegitura berriak gauzatu ahalko lirateke, halanola igerileku estaliak, frontoiak, rokodromoak...

Beste alde batetik, Plangintza Berezi baten bidez garatu beharreko eraikigarritasunak finkatu egiten dira, polikiroldegia “N.U..5-Azkue Behea” partzelara lekualdatuko balitz.

Juan Mugertza kalea eraberritu eta “1.E- Trenbide 1” esparruko garapen berriari moldatu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/3.C gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(56.076 m ² -ko azalera)
1.1.1- “3.C.1-Olaizaga Kirolgunea” azpieroemua	(5.300 m ² -ko azalera)

“3.C-ARREGITORE 1” ESPARRUA

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

Gaur egun eraikina 3.935 m² inguruko eraikigarritasuna du eta 2.343 m²(t)-ko eraikigarritasun berria finkatuko da, bai eta bestelako eraikuntza parametroak erantsitako fitxa grafikoan.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendua” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.1.2- “3.C.2-Olaizaga Etxebizitzarako” azpierenua (5.300 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

- a) Hirigintza eraikigarritasun osoa: 9.180 m²(t)
- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Plangintza Berezi baten idazteari zuzentzen zaio

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).
- b) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- Etxebizitzarako eraikigarritasun berria: 9.180 m² (t)

BOE	1.836 m ² (t)
ETM	1.826 m ² (t)
Libreak	3.525 m ² (t)

1.1.3- “3.C.3-gainontzeko esparrua” azpierenua (50.776 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

- a) Hirigintza eraikigarritasuna

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

“3.C-ARREGITORRE 1” ESPARRUA

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “3.C.1-Olaizaga Kirolgunea”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

- “3.C.2-Olaizaga etxebizitzarako”:

Ondoren bultzatu beharreko Plangintza Berezian finkatuko dira.

- “3.C.3-Gainontzeko esparrua”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- “3.C.1-Olaizaga Kirolgunea”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

- “3.C.2-Olaizaga etxebizitza”:

Eraikigarritasuna 1.1.2.A.a atalean finkatutakoa izango da.

- “3.C.3-Gainontzeko esparrua”:

Eraikigarritasuna 1.1.3.A.a atalean finkatutakoa izango da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “3.C.1-Olaizaga Kirolgunea”:

“3.C-ARREGITORRE 1” ESPARRUA

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

- “3.C.2-Olaizaga etxebizitza”:
Ondoren bultzatu beharreko Plangintza Berezian finkatuko dira.

- “3.C.3-gainontzeko esparrua”:
Baldintza hauek 1.1.1.A.b atalean finkatutakoak izango dira.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- “3.C.1-Olaizaga Kirolgunea”:
Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

- “3.C.2-Olaizaga etxebizitza”:
Ondoren bultzatu beharreko Plangintza Berezian finkatuko dira baldintza hauek.

- “3.C.3-gainontzeko esparrua”:
Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

“3.C.1-Olaizaga” azpieroemuentzako obra osagarrien proiektua zehaztu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieroemu bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

“3.C-ARREGITORRE 1” ESPARRUA

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzaz kanpo jo diren eraikinak “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan grafiatuta ageri dira.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten ganean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen ganean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoaren eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak. Era berean, eremuaren sektore batean higadura prozesu larriak topa daitezke.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00070, 20032-00071).

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.C.1. Olaizaga Kirolgunea” Fitxa.

“3.D-UBITARTEGAIN” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

33.222 m² hiri orube marra batek osatutako eremua Elgoibarko kasko urbanoaren Hegoaldean kokatua eta honetatik Euskotrenen trenbide azpiegituragatik banatua.

Eremua Iparraldetik “1.E-Trenbide 1”, “1.F-Trenbide 2” eta “3.C-Arregitorre 1” esparruengatik, Hegoaldetik A-8 autobideagatik eta lurzoru ez urbanizagarriagatik, Ekialdetik A-8 autobideagatik eta Mendebaldetik Euskotren trenbideagatik mugatua dago.

Eremua gaur egungo Plan orokorrak ontzat ematen duen Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualarekin ia bat datoz.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Ubitartegain eta Ubitarteburuko sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualak dagozkien irizpideak kontsolidatu egiten dira, laburbilduz hurrengoak direnak:

Hiri tramaren hobekuntza Goikoerrotan zubi Arregi Torreko auzoarekin, bai errepidez, bai oinez lotuz, San Roke kalearen bidez.

Komunikazio ekimentu bertikal baten sorrera (igogailu eta eskailerak) antolakuntzaren ardatzean, zeinen bidez maila desberdintasun handia salbatzen lagunduko den Ubitarteburu eta Ubitartegainen artean.

Bi esparruetako topografiarekin bat datozen bolumenen antolaketa hobeagoa, bere kokapenarekiko eta inguruko benetako beharrekiko egokiagoak diren erabilerak finkatuz.

Beharrezkoak diren aparkalekuen eraikuntza, batez ere eraikuntzen sotoetan.

Etxebizitza eraikinen antolaketa lineala Ubitartegaineko bialaren inguruan eta bihurtuneetan mendi magaleko mailan zehar.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/3.D” gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(33.222 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko

“3.D-UBITARTEGAIN” ESPARRUA

2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualei dagozkien eraikigarritasunak kontsolidatu egiten dira, gainazal azpian izan ezik, non lau solairuetako sotoak eraiki ahal izango diren eta hirigintza eraikigarritasunari dagokionez ez diren konputagarri izango.

- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailleak:

Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualei dagozkien eraikinaren forma arautzen duten parametroak kontsolidatu egiten dira, gainazal azpian izan ezik, non lau solairuetako sotoak eraiki ahal izango diren.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendua” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira, urbanizazio gabezia edo eskasiagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualei dagozkien zehaztapenak kontsolidatu egingo dira.

4. Programazio eta gauzaterako erregimen orokorra:

Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualei dagozkien zehaztapenak kontsolidatu egingo dira.

5. Sistema orokorren sareko baldintza orokor erregulatzailleak:

Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualei dagozkien zehaztapenak kontsolidatu egingo dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Zehaztapenak Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualei dagozkienak dira.

“3.D-UBITARTEGAIN” ESPARRUA

2.- Hiri lurzoruaren kategorizazioa.

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira, urbanizazio gabetia edo eskasiagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Urbanizatzeko erregimena Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualetan zehaztutakoa da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Eremuan eragiteko baldintzak Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualetan zehaztutakoak eta honen ondorioz ondoren formulatutako proiektuetan zehaztutakoak izango dira garapen eta gauzatzeari dagokionez.

B.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualetan zehaztutakoak dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Baldintza hauek Ubitartegain eta Ubitarteburuko Arau Subsidiarioen U.E.U.3 unitateari dagokion behin betiko 2.003-ko irailan onartu ziren eraldatze puntualaren sektoreei dagozkien Arau Subsidiarioen eraldaketa puntualetan zehaztutakoak izango dira.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu.

“3.D-UBITARTEGAIN” ESPARRUA

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoaren eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak. Era berean, eremuaren sektore batean higadura prozesu larriak topa daitezke. Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00067, 20032-00068, 20032-00069).

Bioaniztasunari dagokionez, komunitate interesa duten habitat presentzia aipagarria da, behe altitudeko zega zelai xume eta brezo lehor europarrez osatuak, bere kontserbaziorako interesa dutenak.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaen kategorizazioa”

“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.E-SAN ROKE” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Basarte kalea, IMH azpiegituren eta Makina Erremintaren Museoaren arteko inguruan kokaturiko kale eta etxebizitza eraikinek osatutako eremua.

Eremuak 71.390 m²-ko azalera du eta Iparraldetik A-8 autobideagatik, Ekialdetik “3.H. Basarte IMH” esparruagatik, Hegoaldetik “3.F-Mintxeta” y “9.F-Alkorta” esparruengatik eta Mendebaldetik “3.C-Arregitorre” esparruagatik eta lur ez urbanizagarrian dagoen “N.U.5-Azkue Behea” esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.30-San Roke” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaen kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Eremuko eraikinen eraikigarritasun eta altuera kontsolidatu.

Mintxetako kirolgunearen sarreraren ondoan azpiero berria sortzen da, komunitate ekipamenduari zuzendua eta 1.500 m²-ko azalera duena.

Ermuaranerretatik Ermuaranbide paretik abiatu eta Mintxetako kirolgune azpiegiturretaraino dihoan bidegorri baten gauzatzea proposatzen da gainera.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/3.E gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	2 (70.533 m ² -ko azalera)
--	--

1.1.1.- “3.E.1-Basarte 16-18” azpiero	2 (1.560 m ² -ko azalera)
---------------------------------------	---

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Era orientagarrian erabilera tertziariorako 2.500 m²(t)-ko eraikigarritasuna eta ekipamendurako 1.500 m²(t)-ko eraikigarritasuna duen eraikin laukizuzen baten eraikitzea proposatzen da, erantsitako fitxan bere okupazio maximoa zehazten delarik.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

“3.E-SAN ROKE” ESPARRUA

Era orientagarrian erantsitako fitxan ageri diren parametroak proposatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendua” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.1.2- “Gainontzeko eremua” (69.830 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Edificabilidad urbanística

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.30/3.A gunea – Sistema Orokorra –Bidegorri sarea” (857 m²-ko azalera)

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeak kontsolidatutako lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “3.E.1-Basarte 16-18”:

“3.E-SAN ROKE” ESPARRUA

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

- “Gainontzeko eremua”

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- “3.E.1-Basarte 16-18”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa izango da.

- “Gainontzeko eremua”

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta “1.1.2.A.a” atalean azaldutakoa izango da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “3.E.1-Basarte 16-18”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaltzen dira.

- “Gainontzeko eremua”

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.2.A.b” atalean azaltzen dira.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

-“3.E.1-Basarte 16-18”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

- “Gainontzeko eremua”

Egun Ageri diren eraikitze eta partzelazio baldintzak kontsolidatu egiten dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

“3.E.1-Basarte 16-18” azpierenmuarentzako obra osagarrien proiektua zehaztu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

“3.E-SAN ROKE” ESPARRUA

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzaz kanpo jo diren eraikinak “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan grafiatuta ageri dira.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilotze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoen eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez favoragarri eta oso ez favoragarriak egotearen erantzule direnak. Era berean, eremuaren sektore batean higadura prozesu larriak topa daitezke.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zorua kategorizazioa”

“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.E.1.Basarte n1 16-18” Fitxa.

“3.F- MINTXETA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Mintxetako kirolguneak 66.295 m²-ko azalera hartzen du San Roke auzo Hegoaldean, IMH institutu ondoan.

Kirol gune zabala da, bere baitan igerilekuak, kirol zelaiak eta aldagela eta harmaila erabilerak dituzten zenbait eraikin dituena.

Eremua Iparraldetik “3.E-San Roke”, “3.F-Alkorta” eta “N.U.5-Azkue Behea” sektoreengatik eta lur ez urbanizagarriagatik, eta Ekialdetik, Mendebaldetik eta Hegoaldetik lur ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Eremuak 66.295 m²-ko azalera hartzen du eta indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.65-Mintxeta” sektorearekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Eremuko eraikinen eraikigarritasun eta altuera kontsolidatu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “G.00/3.F gunea – komunitate ekipamendua”	(66.222 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrearekin esparru honetarako aldez aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendua” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

“3.F– MINTXETA” ESPARRUA

2. Hirigintza sailkapena:

Eremuaren orubeak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa izango da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaldutakoa izango da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

1.2.- “E.30/3.F gunea – Sistema Orokorra –Bidegorri sarea”	(73 m ² -ko azalera)
--	---------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Honen inguruan ez da aurreikuspenik ezartzen.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

“3.F- MINTXETA” ESPARRUA

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieremu bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoen eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak. Era berean, eremuaren sektore batean higadura prozesu larriak topa daitezke.

Bioaniztasunari dagokionez, komunitate interesa duten habitat presentzia aipagarria da, behe altitudeko zega zelai xume eta brezo lehor europarrez osatuak, bere kontserbaziorako interesa dutenak, eremuaren Ipar Ekialdeko mugan dauden harizti azidofilo edo baso mixto degradatuen fase baten presentziaz aparte.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.G-ERRETSUNDI” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Erretsundiko esparruak 59.582 m²-ko lurzoru urbanizagarri ez sektorizatuzko azalera hartzen du San Roke auzoaren ondoan, A-8 autobidearen Hegoaldean.

Eremua Iparraldetik A-8 autobideagatik eta “3.C-Arregitorre 1” esparruagatik, Mendebaldetik A-8 autobideagatik eta Ekialde eta Hegoaldetik lur ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

2/2.006 Legeak ezartzen duenaren arabera, lurzoru erreserba bat finkatzen da gunen gain.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “1.10/3.G gunea – Lurzoru erreserba”	(59.582 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

Sektore honetan ez dira ezarri.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “1.10-Lurzoru erreserba” gunen orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeak sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Ez da ezarri.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Ez dira honen inguruan aurreikuspen erregulatzaileak zehaztu.

“3.G-ERRETSUNDI” ESPARRUA

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira honen inguruan aurreikuspen erregulatuak zehaztu.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren sektore batean higadura prozesu larriak topa daitezke.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00072).

Bioaniztasunari dagokionez, komunitate interesa duten habitat presentzia aipagarria da, behe altitudeko zega zelai xume eta brezo lehor europarrez osatuak, bere kontserbaziorako interesa dutenak, harizti azidofilo edo baso mixto degradatu edo gazteen fase baten presentziaz aparte.

Eremuaren zati bat Lurralde Plangintza sektorialaren araberrako ekoizpen handiko nekazaritza lurren gainean kokatzen da.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik, bai eta bertako baso autoktonoen babestea bermatzea.

VII.- GRAFIKOAK

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.H– BASARTE-IMH” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“3.H-Basarte-IMH” esparrua San Roke auzoa eta Sallobente-Ermuaraneko aisialdi guneen inguruan kokatua dago.

Eremua Iparralde eta Ekialdetik “3.C-Ibarra” esparruagatik, Hegoaldetik “3.E-San Roke” eta “3.F-Alkorta” eta Mendebaldetik “3.E-San Roke” esparruagatik mugatua dago.

Izaera luzea duen partzela bat da, komunitate ekipamenduko erabilerara zuzendua, 15.563 m²-ko azalera duena, eta MHI institutuko handitzearen azpiegiturak hartuko dituenak bere baitan.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.56-Sallobente-Ermuaran” sektore urbanizagarri zaharraren zati bat betetzen du..

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Partzelak Makina Erreminta Institutuaren handipenerako azpiegiturak hartuko ditu bere baitan.

Uholdagarritasuna aztertu beharko da, 100 urteko epearekin gainezka egin dezaketen eremuetan ezin izango delarik etxebizitza, komertzio eta industria eraikuntza erabilerarik ezarri, oztopo fisiko artifizialik gabeko gune libre bezala mantendu beharko direlarik gainera.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “G.00/3.H gunea – Komunitate ekipamendua”	(14.909 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Gainazalean: 3.000 m²(t)

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

-Eraikuntzaren profila I-II (Erantsitako fitxa grafikoan zehaztua)

-Eraikuntzaren altuera 9-11m (Erantsitako fitxa grafikoan zehaztua)

Eraikitzeke dagoen eraikina 12m-ko gutxieneko erretiroa errespetatu beharko du Sallobente-Ermuarango ubidearekiko, EHAE-ko ibai eta ubideen arroen antolatze lurralde plangintza sektorialak ezarritakoaren arabera.

“3.H– BASARTE-IMH” ESPARRUA

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendua” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.30/3.A gunea – Sistema Orokorra –Bidegorri sarea”	2 (654 m ² -ko azalera)
--	---------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza sailkapena:

Eremuaren orubeak lurzoru urbanizagarri sektorizatu bezala sailkatzen dira

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

Eremuaren garapen berriak EHAE-ko ibai eta ubideen arroen antolakuntza lurralde plangintza sektorialak ezarritako gutxienezko erretiroak errespetatu beharko ditu, esparru honetan 12m-koak izango direlarik hain zuzen.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa izango da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta “1.1.1.A.b” atalean azaldutakoa izango da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

“3.H- BASARTE-IMH” ESPARRUA

Sektoreak obra osagarrien proiektua zehaztu beharko du urbanizazioa inguruko garapenera moldatzeko.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieremu bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea sektoreari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoaren eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak.

Bioaniztasunari dagokionez, harizti azidofilo edo baso mixto atlantiko masa baten presentzia aipagarria da.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

“3.H– BASARTE-IMH” ESPARRUA

VII.- GRAFIKOAK

“3.1. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

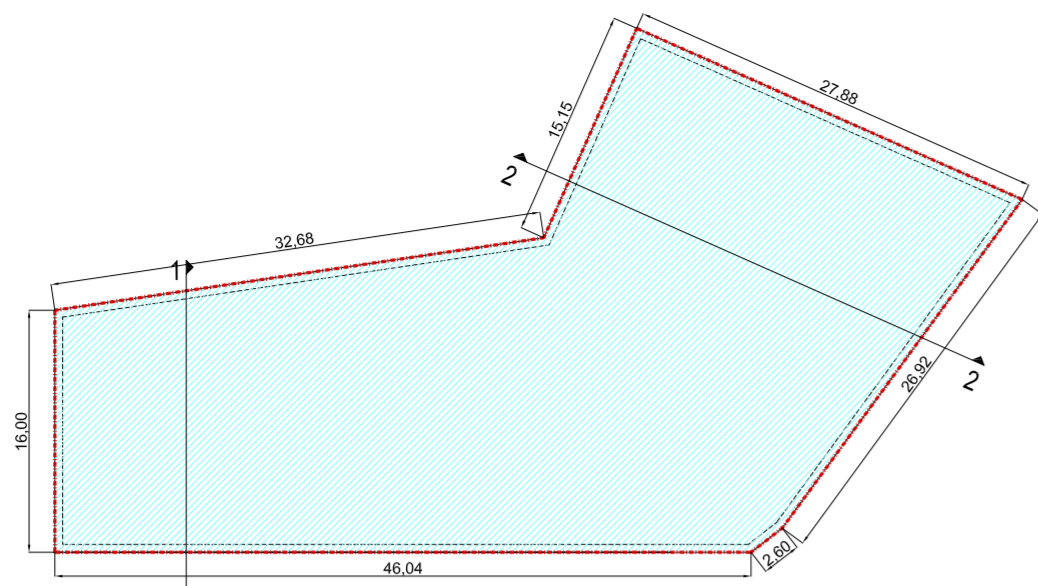
“3.2. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Orokorra”

“3.3. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonakatze Xehatua”

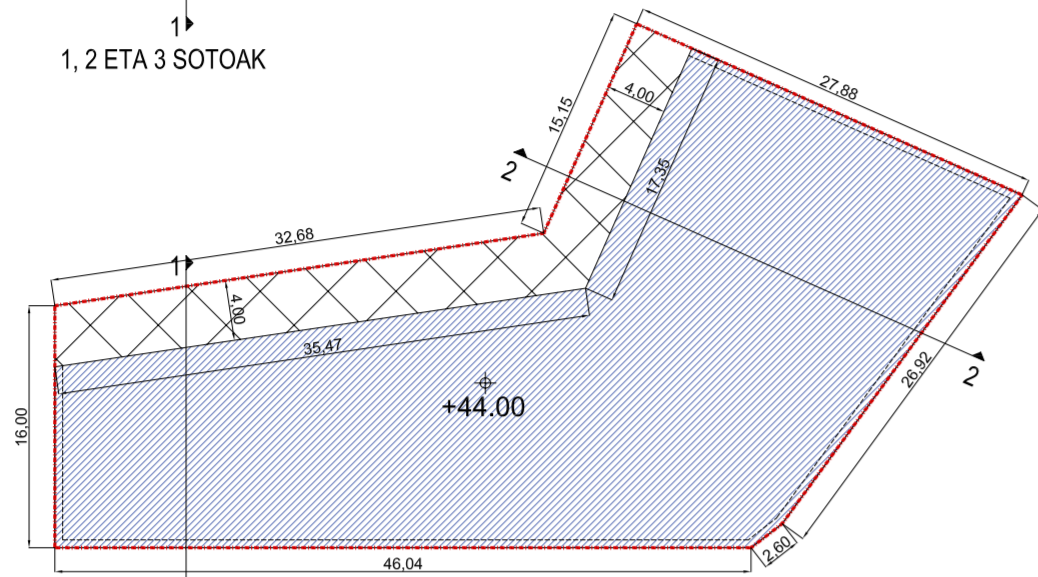
“3.4. Planoa: San Roke-Basarte-Mintxeta. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“3.H.1.Basarte MHI” Fitxa.

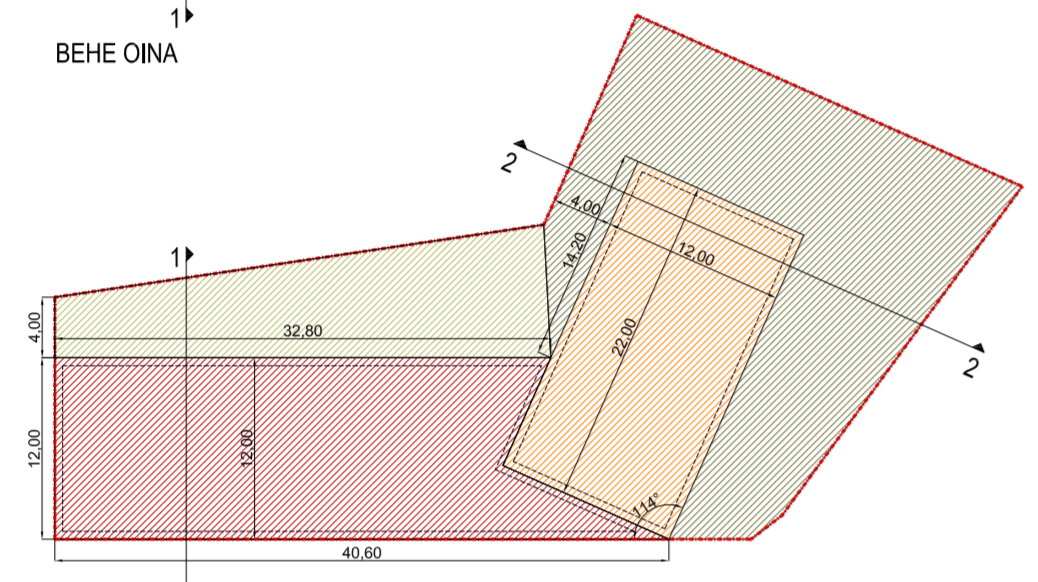
1 PARTZELA



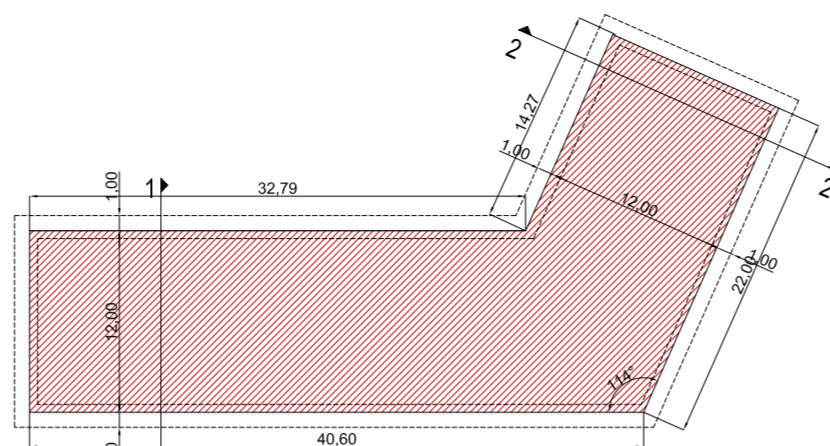
1,2 ETA 3 SOTOAK



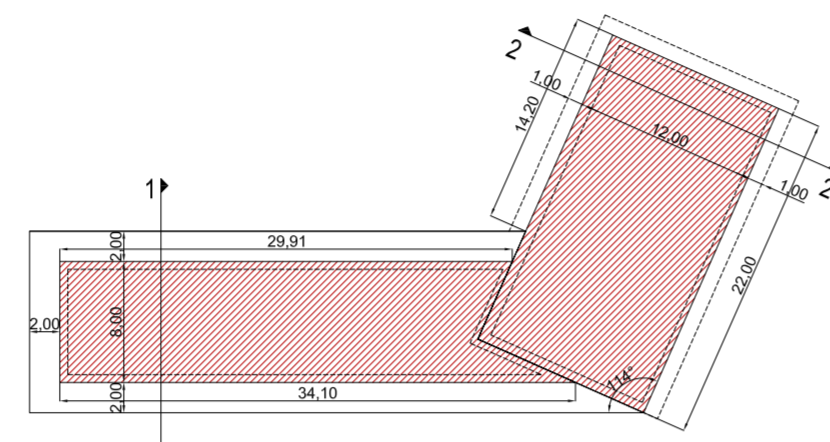
BEHE OINA



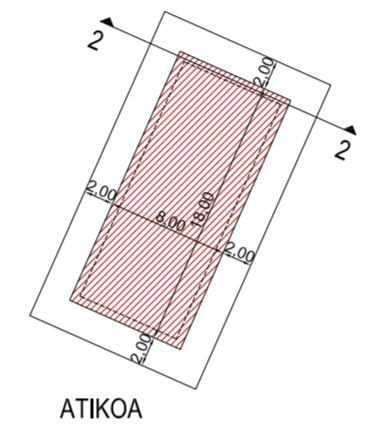
1 OINA



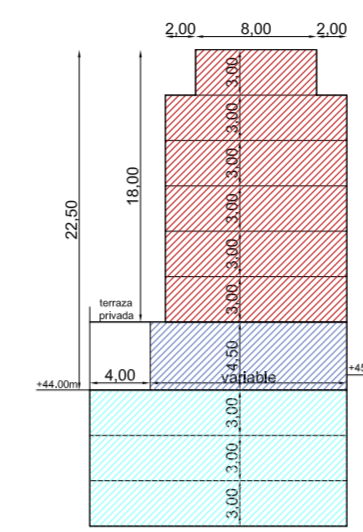
2-5 OINAK



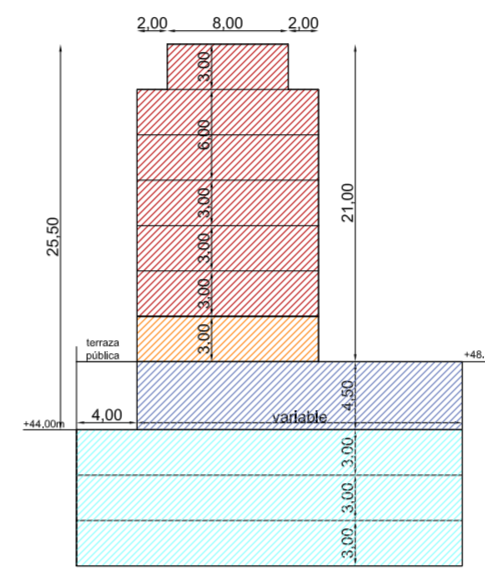
6 OINA



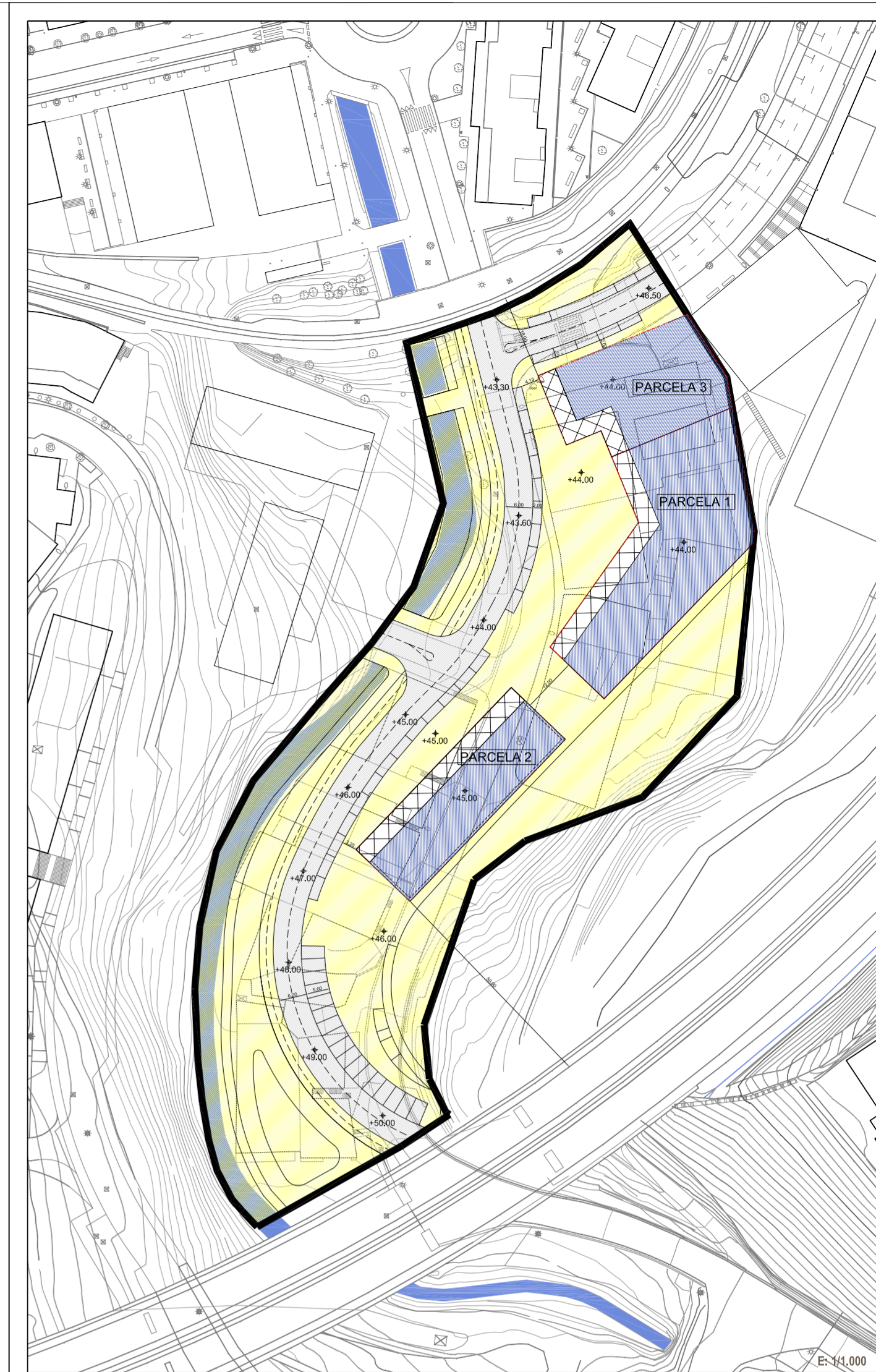
ATIKOA



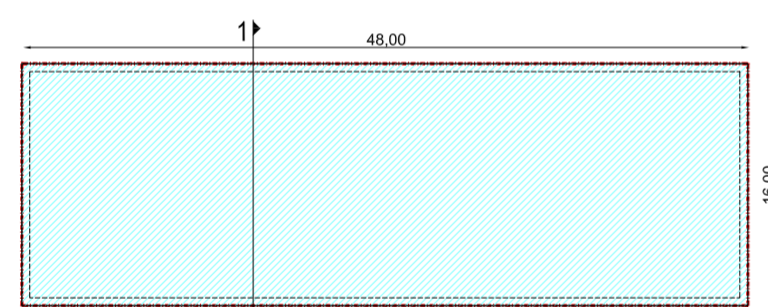
1-1 EBAKETA



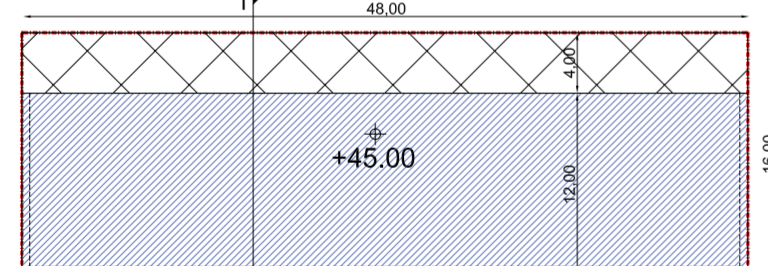
2-2 EBAKETA



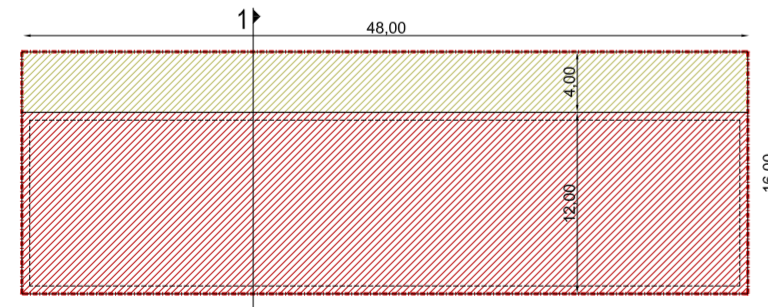
2 PARTZELA



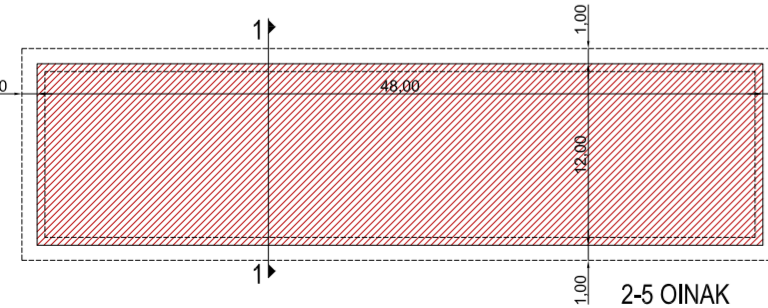
1,2 ETA 3 SOTOAK



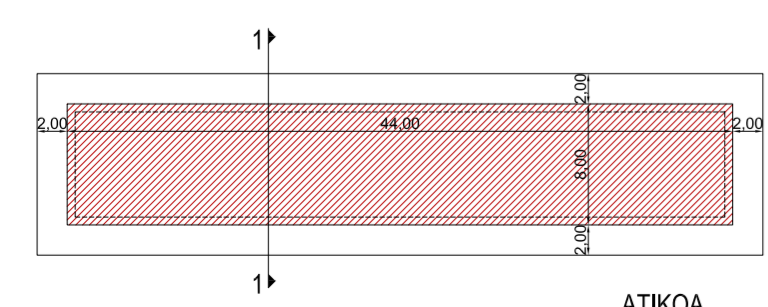
BEHE OINA



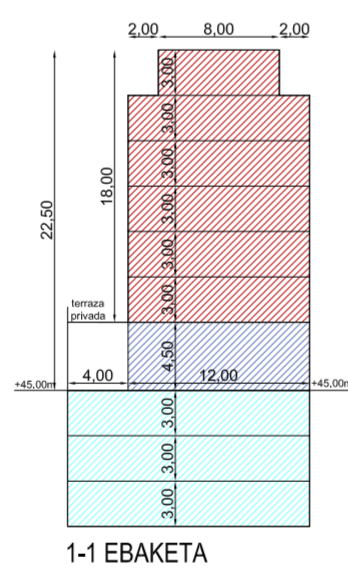
1 OINA



2-5 OINAK

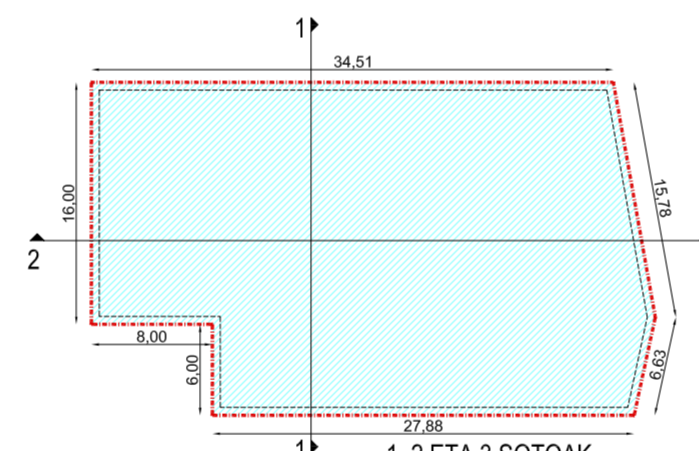


ATIKOA

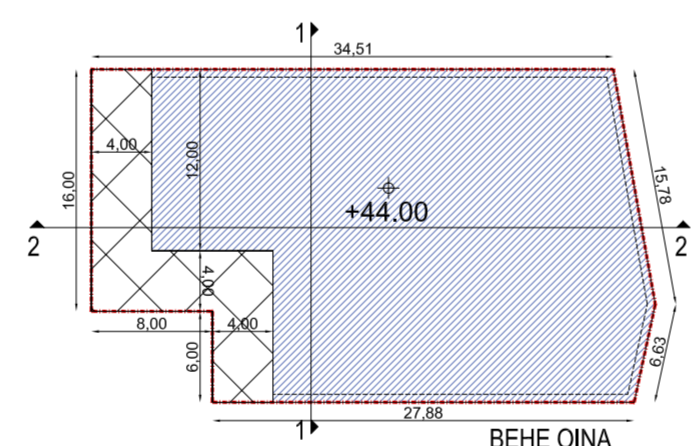


1-1 EBAKETA

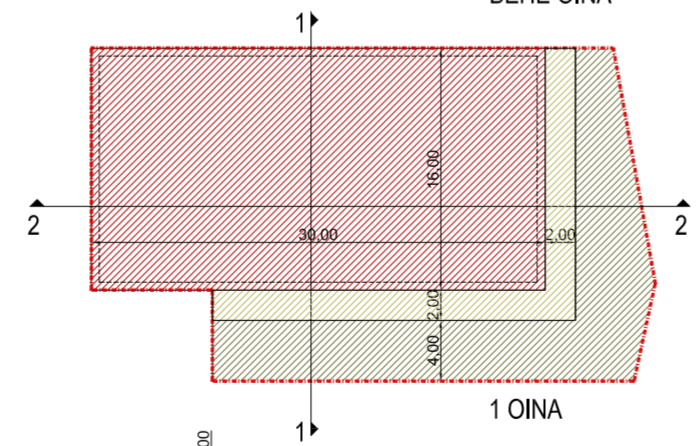
3 PARTZELA



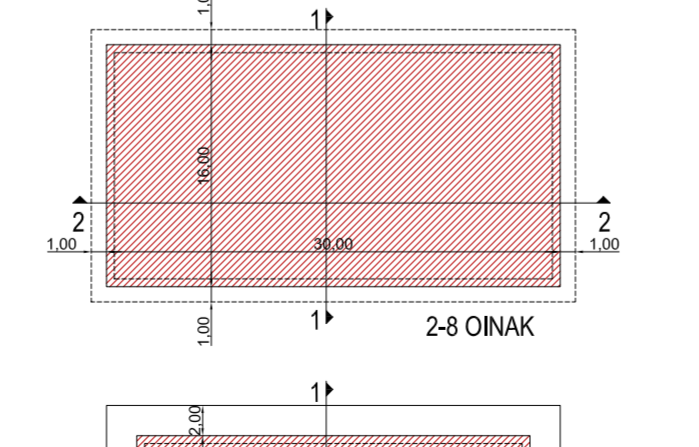
1,2 ETA 3 SOTOAK



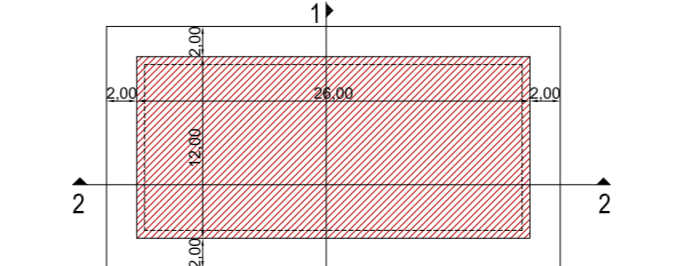
BEHE OINA



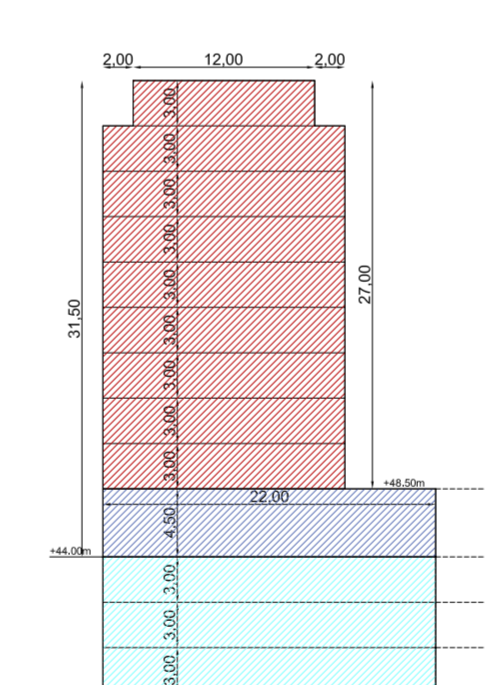
1 OINA



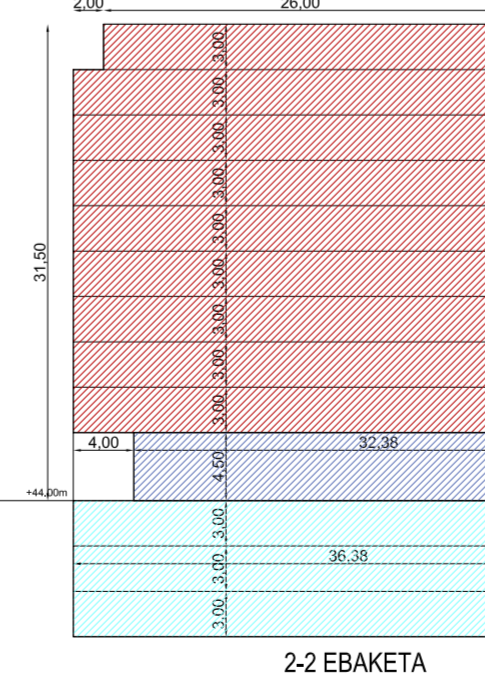
2-8 OINAK



ATIKOA



1-1 EBAKETA



2-2 EBAKETA

Elgoibarko Hiria Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "3.A - Kamiñerokoa" Eremua

EREMUAREN AZALERA: 12.445 m²

1 PARTZELA	2 PARTZELA	3 PARTZELA
AZALERA 1.300 m ²	AZALERA 768 m ²	AZALERA 746 m ²
ETXEBIZITZA 3.500 m ² (t)	ETXEBIZITZA 3.100 m ² (t)	ETXEBIZITZA 4.400 m ² (t)
TERTZIARIOA 1.100 m ² (t)	TERTZIARIOA 570 m ² (t)	TERTZIARIOA 625 m ² (t)
EKIPAMENDUA 264 m ² (t)	GARAJEA 2.300* m ² (t)	GARAJEA 2.238* m ² (t)
GARAJEAK 3.900* m ² (t)	ETXE KOPURUA 31 libre	ETXE KOPURUA 22 VPO
ETXE KOPURUA 35 libre	PROFILA VI(a)/III	22 VTM
PROFILA VII(a)/VII(a)/III	ALTUERA 22,50m.	PROFILA IX(a)/III
ALTUERA 22,50m-25,50m.		ALTUERA 31,50m.

* DATU ORIENTAGARRIA, GAINAZAL AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA EZ DA MUGATUKO

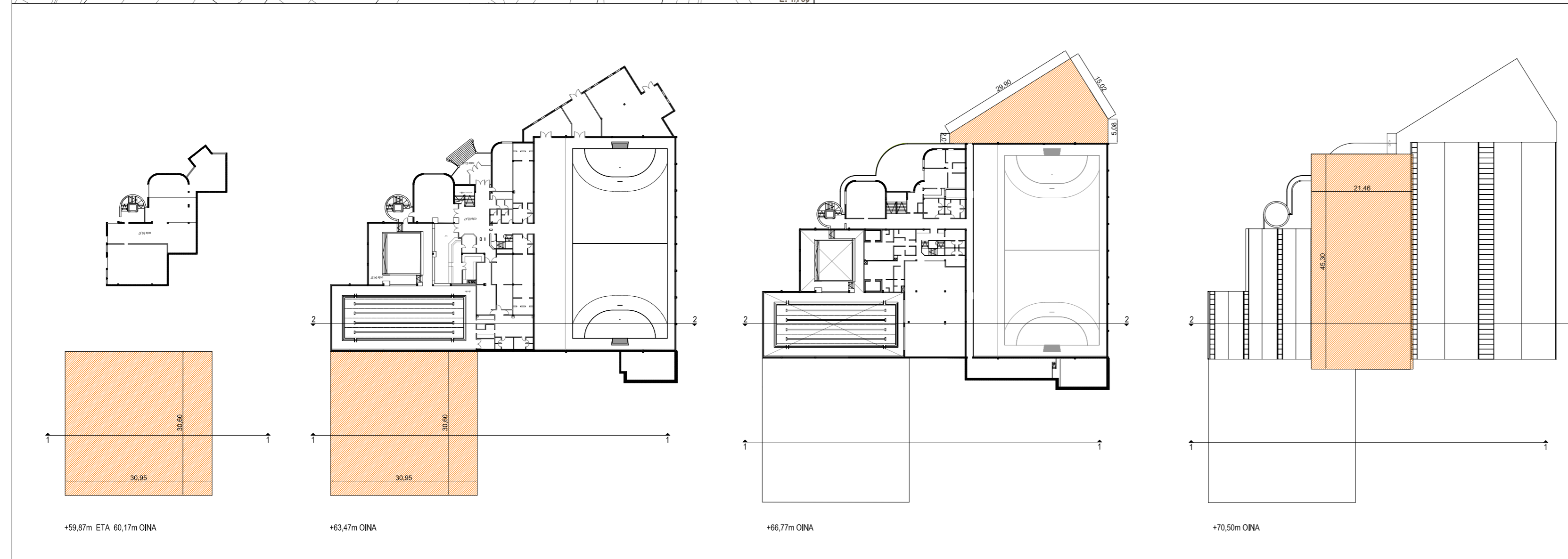
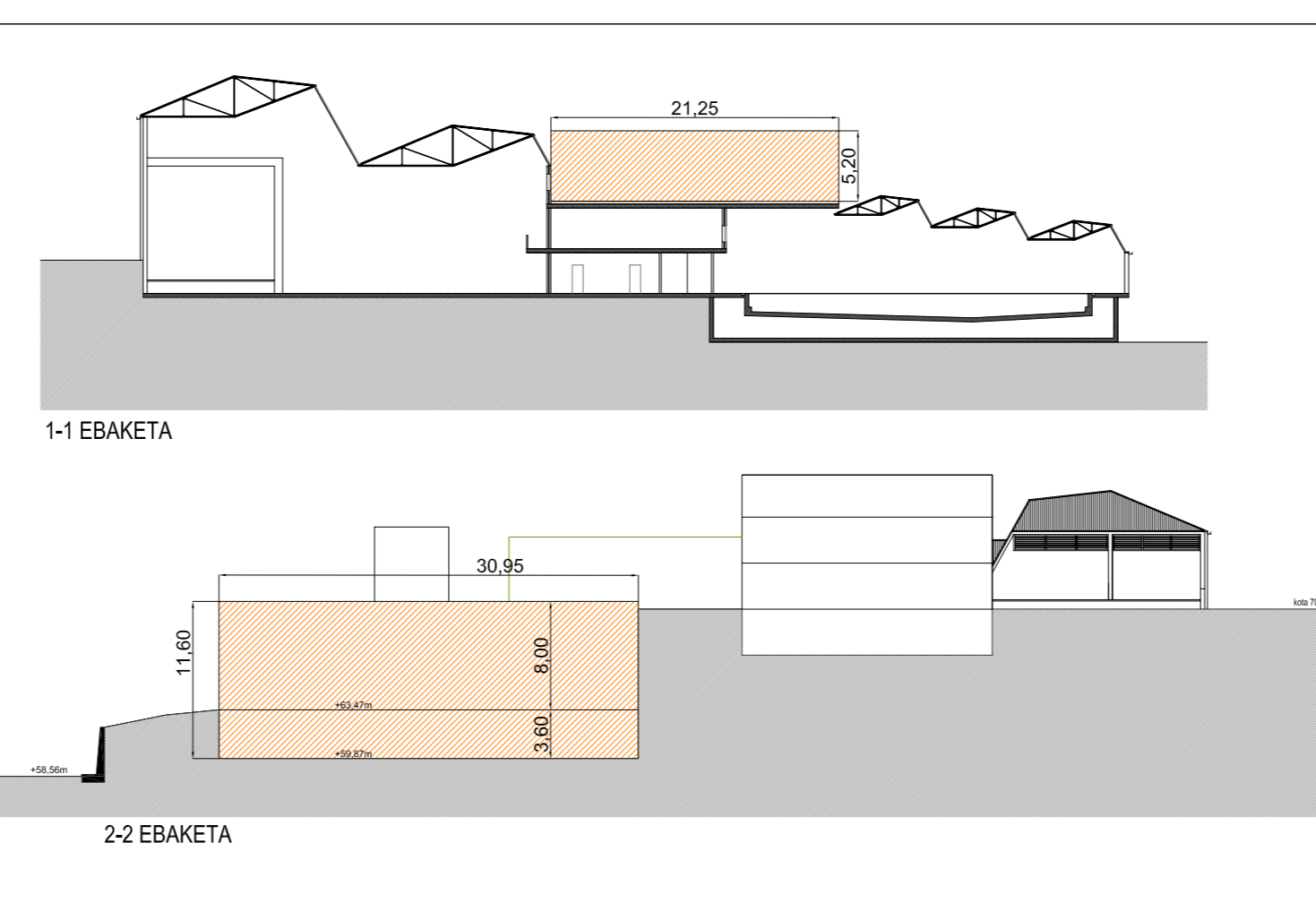
-----	ÁREA / SEKTOR	■	USO RESIDENCIAL
-----	ÁREA / SEKTOR	■	BIZTZE-ERABILERA
-----	LIMITE DE SUBAMBITO	■	USO INDUSTRIAL
-----	NOZ-ESPARRUA MUGAKETA	■	INDUSTRIA-ERABILERA
-----	LIMITE DE PARCELA	■	USO TERCARIO
-----	LURTSALAREN MUGA	■	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
-----	ALINEAZION OBLIGATORIA	■	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
-----	ALINEAZION OBLIGATORIA	■	ESPARRUA KOMUNITARIO ERABILERA
-----	ALINEAZION MAXIMA	■	GARAJE Y USOS AUXILIARES
-----	LERROKADURA MAXIMA	■	GARAJE ETXERABILERA OSAGARRIAK
-----	VIELOS AUTORIZADOS EN FACHADA	■	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
-----	FRANQUICIA BARRERATZIO HERRAK	■	PARTELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
-----	FASATITE PERIMETRAL	■	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO
-----	SESTRA PERIMETRAL	■	PARTELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICA
-----	FASATITE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION	■	TREDO DE COMUNICAZION (HARRA)
-----	ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRAL	■	BEHEEN KOMUNIKAZIO SAREA
-----	LIBERAZION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA	■	ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO
-----	BEHE PLANTAKO ARKUPUEEN NAHI ETA NAHI EKOZKO KOKAPENA	■	APARRALEKURAKO SARRERAK - PARTELA PUBLICA

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "3.C.1 - Olaizaga Kirolgune" Azpierenmua

AZPIEREMUAREN AZALERA:	5.300 m ²
BADAGOEN EKIPAMENDUA :	3.935 m ²
EKIPAMENDU BERRIA :	2.343 m ²
PROFILA	PLANO ARABERA
ALTUERA	PLANO ARABERA

-----	ÁREA / SECTOR ÁREA / SEKTOREA	■	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA
-----	LIMITE DE SUBAMBITO AZPIEREMUAREN MUGAKETA	■	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
-----	LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	■	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
+40,00	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA	■	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
+40,00	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	■	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
⊗	UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAKO ARKUPEEN NAHI ETA NAHI EZKO KOKAPENA	■	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
		■	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOITIK"
		■	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOA - ERABILERA PUBLIKOA
		■	RED DE COMUNICACION VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
		■	ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOA



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



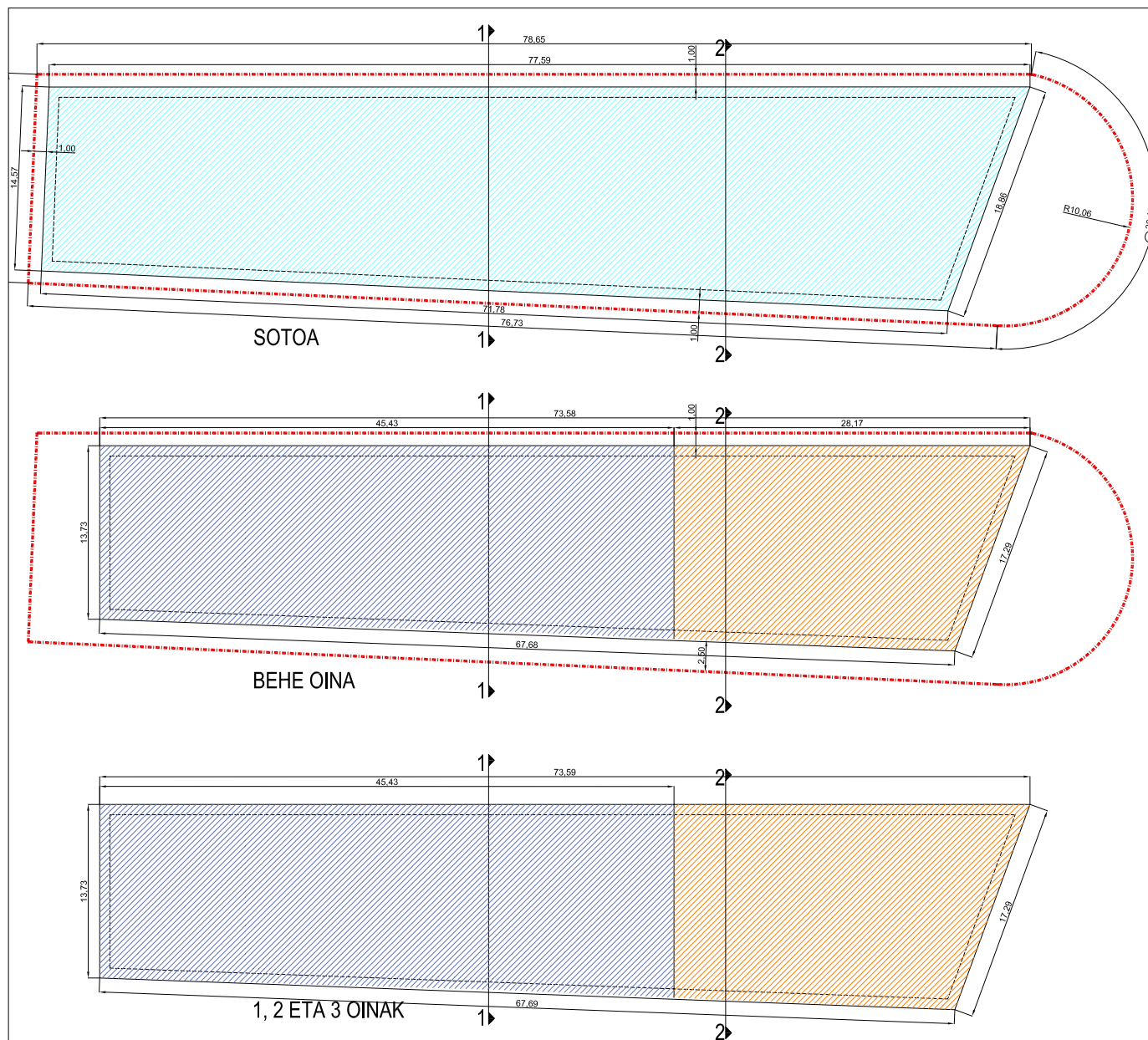
E: 1/500

1. Erabilera, jabego eta eraikitze baldintzak, "3.C.1 - Olaizaga Kirolgune" unitatea

E: 1/750

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

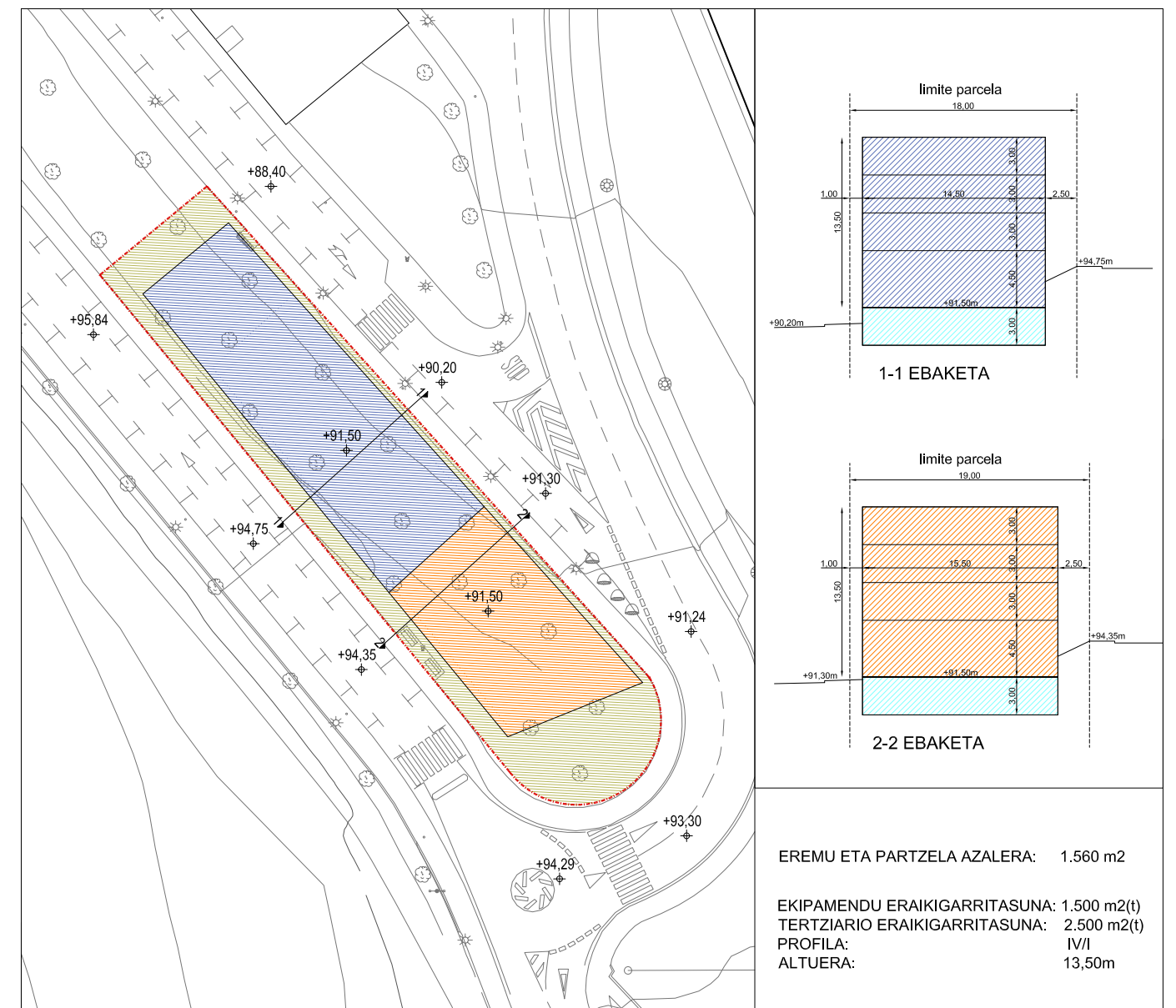


ÁREA / SECTOR ÁREA / SEKTOREA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOAK "SESTRAZ GOITIK"
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO PARTZELA PUBLIKOAK - ERABILERA PUBLIKOAK
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAMBENDUTAKO HEGALAK		

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "3.E.1 - Basarte nº16-18" Azpierrezua



ÁREA / SECTOR ÁREA / SEKTOREA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOAK "SESTRAZ GOITIK"
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO PARTZELA PUBLIKOAK - ERABILERA PUBLIKOAK
+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOAK

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012






















E: 1/500

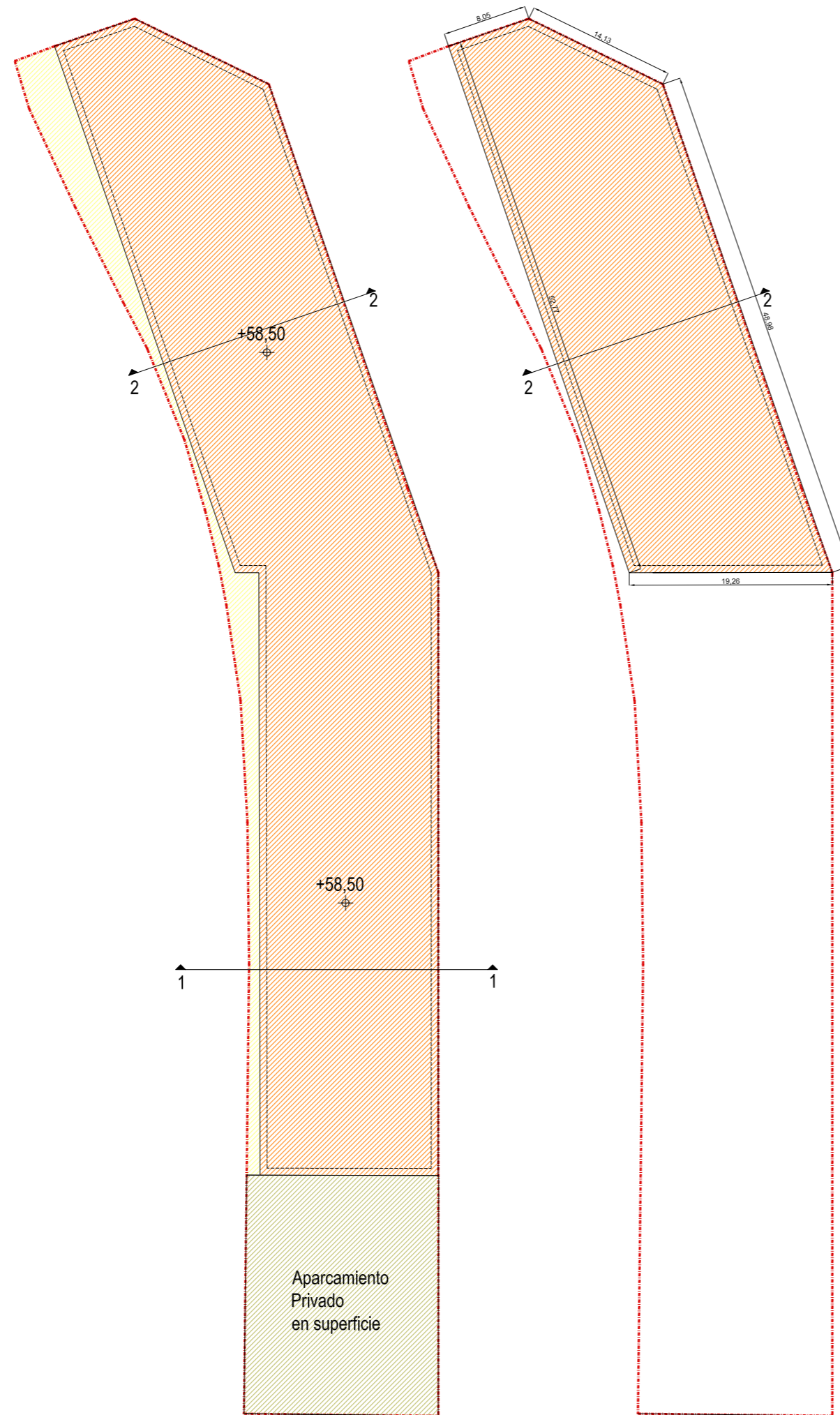
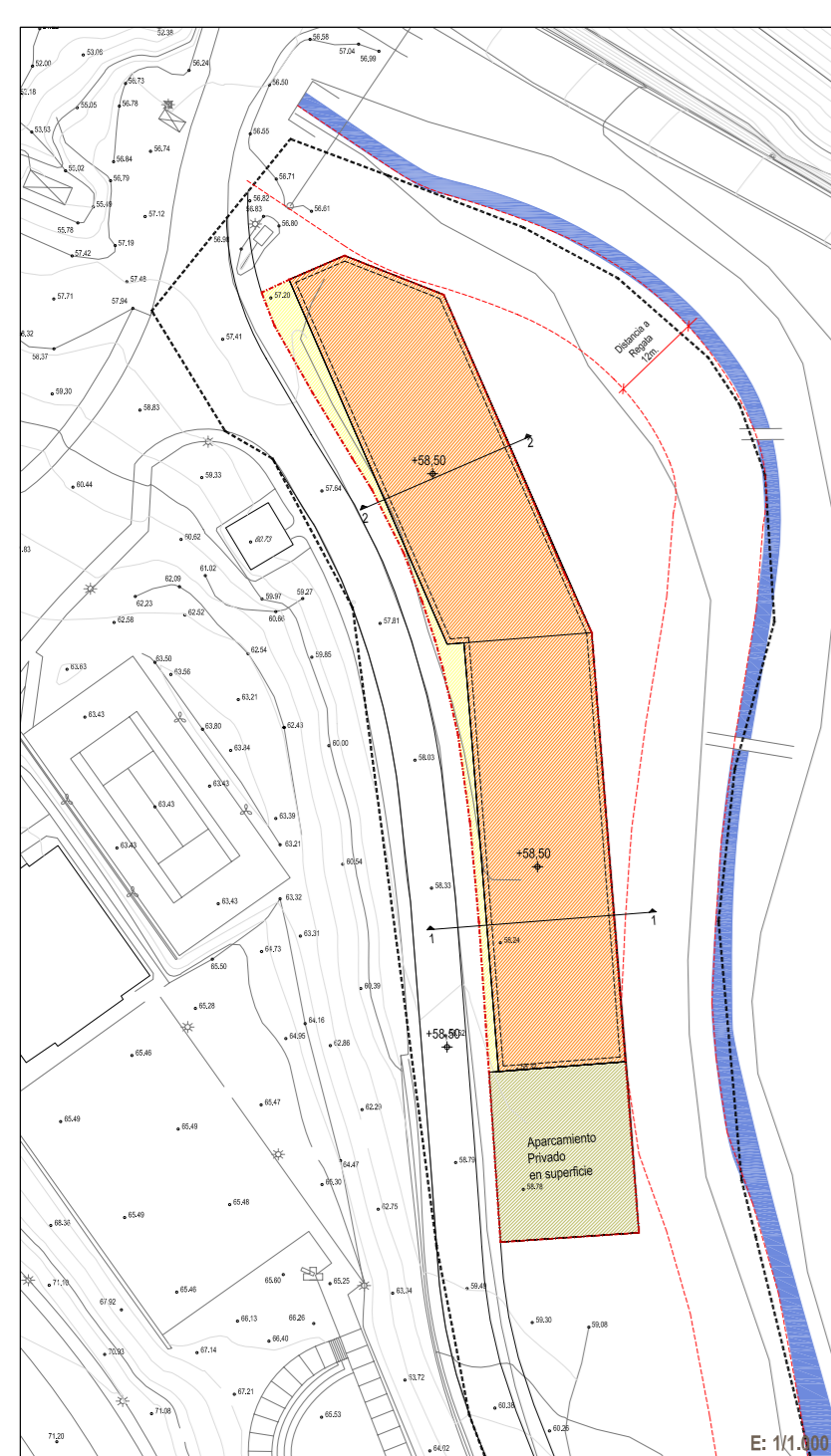
1. Antolatze baldintzak, "3.E.1 - Basarte nº16-18" Azpierrezua

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "3.H - Basarte IMH" Eremua

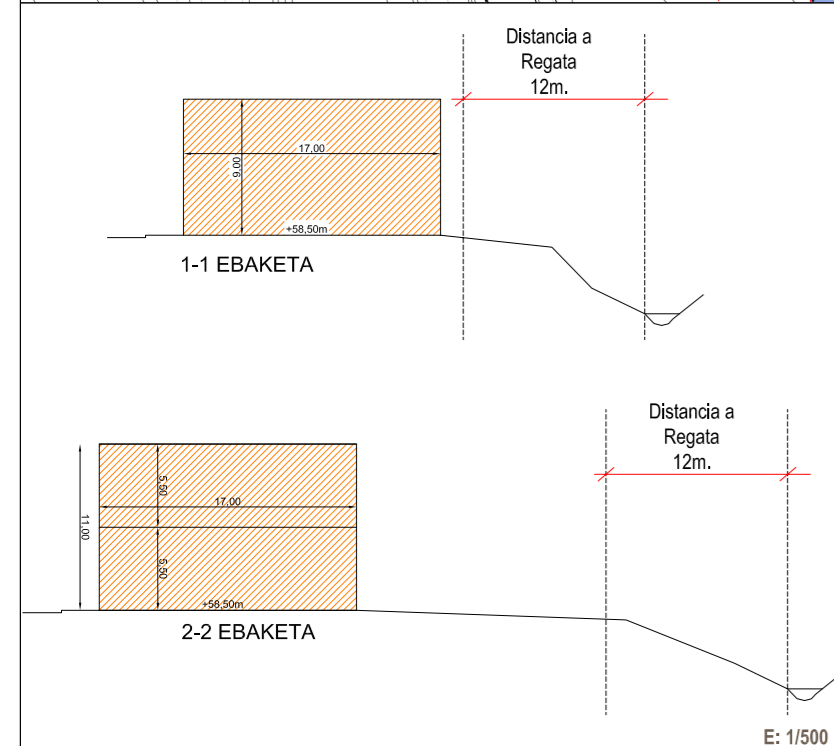
EREMUAREN AZALERA:	15.563 m ²
PARTZELA AZALERA:	2.532 m ²
EKIPAMENDU BERRIA:	3.000 m ² (t)
(ESTALKI AZPIKO 100m ² -KO ERAIKIGARRITASUNA BARNE)	
PROFILA	I ETA II
ALTUERA	9m ETA 11m

 ÁREA / SECTOR AREA / SEKTOREA	 USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA
 LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	 USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
 LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	 USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
 ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	 USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
 ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	 GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
 VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	 ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA	 ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	 ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
 UBICACIÓN OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAKO ARKUPEEN NAHITAEZKO KOKAPENA	 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
	 ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLICOA



BEHE OINA

1 OINA



E: 1/500

E: 1/500

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan.s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "3.H - Basarte IMH" Eremua

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA
4-URRUZUNO



4-URRUZUNO

Esparruen zerrenda

4.A-Urruzuno 1

4.B-Urruzuno 2 eta 3

Grafikoak

- “4.1. Planoa: Urruzuno. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “4.2. Planoa: Urruzuno. Zonakatze Orokorra”
- “4.3. Planoa: Urruzuno. Zonakatze Xehatua”
- “4.4. Planoa: Urruzuno. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“4.A-URRUZUNO 1” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Elgoibar Ikastolatik Gabriel Kurutzelaegi kaleko 16. zenbakira arteko kaleak berak osatzen duen eremua.

Eremuak 45.216 m²-ko azalera aurkezten du, eta Iparraldetik Euskotrenen trazatuagatik eta Hegoaldetik A-8 autobideagatik mugatua dago.

“4.A - Urruzuno 1” eremuak ikastetxe dotazio garrantzitsua du bere baitan, ikastetxe erabilerarako Elgoibar Ikastola, ia 3.000 m²(t)-ko azalerarekin. Beste alde batetik, esparrua 20 etxebizitzatako 8 blokeen eraikuntzarekin osotu da, bakoitzak baju komertzial edota dotazionalak dituela, 6. eta 8. zenbakietan Gaztelekua eta Ludoteka topatu bai daitezke, Elgoibarko Udalak kudeatuak.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.31-Urruzuno 1” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “4.1. Urruzuno. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Pedro Migel Urruzuno Ikastolaren kontsolidazioa, bai eta eremuko gainontzeko etxebizitza eraikinena ere.

Ikastolako patio eta kirol guneen berrantolaketa bermatzea, bai eta egungo frontoia ordezkatzeko duen beste baten proposamena, ondoko etxebizitza ekintzarekiko koherenteagoa den elkarri antolatutako ordenazioa garatu dadin.

Etxebizitza gunea eta autobidearen arteko 50m-ko urruntze zerrendan finkatutako kirolgune garrantzitsua sortzea, berdegunearen presentzia handiarekin.

- Pedro Mugurutza eta Gabriel Kurutzelaegi kaleen arteko muga fisikoari irtenbidea eman (bai eta Iñiguez Karkizao kale jarraikin) Igoailuen bidezko pasabide garai baten bidez. Kale hauek paraleloki dihoazte Euskotrenen trenbidearen alde bidetatik ia 550 metroko luzeran inolako komunikazio loturarik gabe.

Gune hauetako bizilagunek 270 metroko gutxieneko distantzia ibili behar dute trenbidearen beste aldeko guneetara igaro ahal izateko ertzetan kokaturiko lur azpiko pasabideen bitartez, gehiegizkotzat jotzen dena.

Gainera, ingurua ikasleengatik oso erabilia da (Elgoibar Ikastola), eta hori gutxi ez balitz, Urruzuno sektorean 196 etxebizitza berri gehituko zaizkio, bai eta Elgoibarko gizartearentzako erakartasun handia izango duen parke periurbano bat ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/4.A gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(45.216 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

“4.A-URRUZUNO 1” ESPARRUA

1.1.1- “3.A.2-Ikastola” azpieremua (15.359 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Era orientagarrian hiru plataformatan antolatzen den 2.500 m²(t)-ko ekipamendu azalera eta 1.130 m²(t) aparkaleku azalera aprobetxamenduak dituen eraikina proposatzen da partzela eraikigarri batean mugatua, bere okupazio maximoa erantsitako hirigintza fitxan zehazten delarik.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Era orientagarrian aipatutako formaren parametroak erantsitako hirigintza fitxan zehazten dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendua” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.1.2- “Gainontzeko eremua” (29.587 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

“4.A-URRUZUNO 1” ESPARRUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “4.A.1-Ikastola”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “4.3. Urruzuno. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Oro har, zonakatzeko xehatuaren mugatze baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpizunetako tipologiak kontsolidatu egiten dira
Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “4.3. Urruzuno. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- “4.A.1-Ikastola”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azalduko da.

- “Gainontzeko eremua”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.2.A.a” atalean azalduko da aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “4.A.1-Ikastola”:

Baldintza hauek erantsitako fitxan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azalduko dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Baldintza hauek erantsitako fitxan eta aurreko III epigrafeko “1.1.2.A.b” atalean azalduko dira.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- “4.A.1-Ikastola”:

Baldintza hauek erantsitako fitxan azalduko dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da honi buruzko aurreikuspenik zehazten.

“4.A-URRUZUNO 1” ESPARRUA

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Ikuspuntu hidrogeologikotik ikusita, esparruaren barne urez betetzeko arazoak izan ditzakeen gunen zabal bat dago, litologia detritikoen tartekatze baten gainean bait dago, fisurazioagatik iragazkortasun baxua duen mendiko magalean pilatutako ale xeheko morfologia batean.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoen eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak. Era berean, eremuaren sektore batean higadura prozesu larriak topa daitezke.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutako eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “4.1. Planoa: Urruzuno. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “4.2. Planoa: Urruzuno. Zonakatze Orokorra”
- “4.3. Planoa: Urruzuno. Zonakatze Xehatua”
- “4.4. Planoa: Urruzuno. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”



“4.A-URRUZUNO 1” ESPARRUA

- “4.A.1. Ikastola” Fitxa.

“4.B-URRUZUNO 2 ETA 3” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Eremua, 34.624 m²-ko azalera duena, Elgoibarko kasko urbanoaren Hego Ekialdean kokatzen da. Bilbo-Behobia autobidea eta Euskotren trenbideen arteko malda garrantzitsua duen orube zerrenda bat da.

Eremua 1.996 urteko Plangintza Partzialaren Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 azpisektoreekin ia bat dator (Blas Urbizu Arkitektoak idatzia) hirugarren azpisektorea – Urruzuno 1 – guztiz gauzatua gaur egun.

Oraingo Plangintza Orokorra Zomad Arkitektoak S.L. eta Jose Maria Abad letradoak idatzitako Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 azpisektoreak antolatzeko Plan Partzialaren eraldaketek planteatutako zehaztapenak onartzen ditu, eta hauen arteko ezadostasunik sortuez gero, onartutako plan partzialesan zehaztutakoak izango du lehentasuna.

Esparruaren barne ordenazioz kanpo jo diren zenbait eraikuntza ageri dira, bi etxebizitza eraikin salbu, 62 eta 3 etxebizitzatakoak, Urruzuno 1.-ko esparruaren ondoan lehenengoa eta Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 Azpiesparruen artean bigarrena.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “4.1. Urruzuno. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Onartutako Plan Partzialaren eraldaketaren irizpideak kontsolidatu egiten dira, laburbilduz hurrengoak direnak:

- 196 etxebizitza berriren sorrera bermatzea (BOE 72 etxebizitza berri eta 124 etxebizitza libre berri), aprobetxamendua Urruzuno 2-ko azpisektorean pilatuko duen etxebizitza kolektibo tipologia baten bidez, Urruzuno 3 azpisektorean hiri parke garrantzitsu bat libratzearen.
- Eremuaren barne 1.764 m²-ko gutxieneko azalera duen Gune Libreen Sistema Orokorra Sailkatu, Plangintza Partzialaren eraldaketa puntualak planteatutako 98 etxebizitza berri gehiago dituen antolakuntzak sortu duen betebeharra bete ahal izateko Urruzuno 2 eta 3.2. Bide Sarea azpisektoreetan.
- Biala jarraitu (Iñiguez Karkizao kalea) trenbide azpiko pasabidearen loturaraino eta industrial gunearen arteko lotura bideraino.
- Aurreko araudiak proposatutako aparkaleku ratioa etxebizitzarekiko (1,22) mantendu.
- Oinezkoen lotura konpondu trenbidearen azpiko bi puntutan: Geltokiaren ondoan kokatutako enparantzan Pedro Mugurutz eta Albitzuriko sarbiderako iada gauzatua dagoen lur azpiko pasabidean.
- Urruzuno 3 azpisektore zaharrea kokaturiko dimentsio handiko hiri parke baten sorrera, oinezkoentzako beharrezkoak diren sarbideak dituen.

Honetaz gain, Plangintza Orokorra Iñiguez Karkizao 1-5 eraikineko ordezkatzearen aukera ematen du, antolakuntza berria ondoko blokeetara atzeratu dadin.

Gainera, eremua zeharkatuko duen bidegorri baten gauzatzea aurreikusten da, zeinen bidez Melitoneko biribilgunea Albitzuriko poligonoarekin lotuko den.

“4.B-URRUZUNO 2 ETA 3” ESPARRUA

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “F.10/4.B” gunea – Gune libreen sistema orokorra	(1.764 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

Eraikitze baldintza orokorrak plangintza honek “F-10-Gune libreen sistema orokorra” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “F-10-Gune libreen sistema orokorra” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.30/4.B gunea – Sistema Orokorra –bidegorri sarea”	(310 m ² -ko azalera)
--	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “A.20/4.B” gunea - Etxebizitarako eraikuntza irekia”	(32.550 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

1.1.1- “4.B.1-Iñizez Karkizao 1-5” azpieroemua	(4.792 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

- a) hirigintza eraikigarritasuna : 7.200 m²(t) etxebizitarako
78 etxebizitza erregimen libreen

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Arau partikular hauen “4.B.1-Iñizez Karkizao 1-5” eraikitze baldintzak 1. zehaztutakoak dira.

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

Etxebizitarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa (handitzea):

Eraikitako etxebizitzaren osotasuna erregimen libreko etxebizitzak dira.

“4.B-URRUZUNO 2 ETA 3” ESPARRUA

1.1.2- “Gainontzeko eremua” (27.758 m²-ko azalera)

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna (Urruzuno 2 eta 3 azpisektoreen Plangintza Partzialaren moldaketak zehaztutakoa kontsolidatu egiten da), ondoren laburbilduko dena:

- Gainazalean:

Etxebizitza eraikigarritasun berria:-	BOE: 6560 m2(t)	72 etxebizitza
	- Libre: 12.060 m2(t)	124 etxebizitza
Kontsolidatutako eraikigarritasuna:	4.281 m2(t)	65 etxebizitza
Tertziariorako	98 m2	
Gizarte ekipamendurako	249 m2	

- Gainazal azpian:

Gainazal azpian baimendutako eraikigarritasuna, gune globalean gainazalean baimendutakoaren %60-a izango da, bertan zehaztutako baldintzekin. Hala ere, zehaztapen hau gainditzen duen aurretik badagoen gainazal azpiko eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

1, 2 eta 3 eraikinen profila PB+5+atikoa+BC-koa da. 4. eraikinaren profila PB+6+atikoa+BC-koa da. 5. eraikinaren profila PB+7+atikoa+BC-koa da. Araudi profilak dagokion planoan marrazturik daude.

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Egun indarrean dagoen Plangintza Partzialaren moldaketak zehazten dituen irizpideak kontsolidatu egiten dira, Plangintza honek onartzen dituenak.

4. Programazio eta gauzatze erregimen orokorra:

Egun indarrean dagoen Plangintza Partzialaren moldaketak zehazten dituen irizpideak kontsolidatu egiten dira, Plangintza honek onartzen dituenak.

“4.B-URRUZUNO 2 ETA 3” ESPARRUA

5. Bertako sare sistemen baldintza orokor erregulatzailerak:

Egun indarrean dagoen Plangintza Partzialaren moldaketak zehazten dituen irizpideak kontsolidatu egiten dira, Plangintza honek onartzen dituenak.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “4.B.1-Iñigez Karkizao 1-5”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “4.3. Urruzuno. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

- “Gainontzeko eremua”:

Egun indarrean dagoen Plangintza Partzialaren moldaketak zehazten dituen irizpideak kontsolidatu egiten dira, Plangintza honek onartzen dituenak.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- “4.B.1-Iñigez Karkizao 1-5”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azalduko da.

- “Gainontzeko eremua”:

Egun indarrean dagoen Plangintza Partzialaren moldaketak zehazten dituen irizpideak kontsolidatu egiten dira, Plangintza honek onartzen dituenak.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “4.B.1-Iñigez Karkizao 1-5”:

Baldintza hauek erantsitako fitxan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azalduko da.

- “Gainontzeko eremua”:

Egun indarrean dagoen Plangintza Partzialaren moldaketak zehazten dituen irizpideak kontsolidatu egiten dira, Plangintza honek onartzen dituenak.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- “4.B.1-Iñigez Karkizao 1-5”:

Baldintza hauek erantsitako fitxan azalduko da.

- “Gainontzeko eremua”:

Egun indarrean dagoen Plangintza Partzialaren moldaketak zehazten dituen irizpideak kontsolidatu egiten dira, Plangintza honek onartzen dituenak.

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion baldintzak Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 azpisektoreen Plangintza Partzialaren Moldaketaren barne ageri dira, Plangintza Orokor honek onartutakoak.

“4.B-URRZUNO 2 ETA 3” ESPARRUA

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Urbanizazio erregimenari dagozkion baldintzak Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 azpisektoreen Plangintza Partzialaren Moldaketaren barne zehazturik daude, Plangintza Orokor honek onartutakoak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Eremuan eragiteko baldintzak Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 azpisektoreen Plangintza Partzialaren Moldaketaren barne zehaztutakoak dira, bai eta aurrekoaren garapenari dagokionez ondoren gauzatu izan diren proiektuetakoak ere, garapen eta gauzatzeari dagokionez.

“4.B.1-Iñigez Karkizao 1-5” azpieroaren kasuan Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzei dagokionez, Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 azpisektoreen Plangintza Partzialaren Moldaketaren barne zehaztutakoak izango dira, Plangintza orokorrak onartutakoak.

“4.B.1-Iñigez Karkizao 1-5” azoieremuari dagokionez, ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriari dagokionez, bere gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eraikin hauek Urruzuno 2 eta Urruzuno 3 azpisektoreen Plangintza Partzialaren Moldaketaren barne zehazten direnak izango dira, Plangintza orokorrak onartutakoak.

“4.B-URRUZUNO 2 ETA 3” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Ikuspuntu hidrogeologikotik ikusita, esparruaren barne urez betetzeko arazoak izan ditzakeen gune zabal bat dago, litologia detritikoen tartekatze baten gainean bait dago, fisurazioagatik iragazkortasun baxua duen mendi magalean pilatutako ale xeheko morfologia batean.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu bat bai Deba ibaiko, bai Ermuaranerrekako pilatze alubialen gainean kokatzen da, uholde eta urez betetzeko fenomenoaren eragina izan dezakeela horren ondorioz, eraikigarritasun baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direnak. Era berean, eremuaren sektore batean higadura prozesu larriak topa daitezke. Eremu honek uholde arazoak izan ditzake, 1.000 urteko itzultze epe barruan (Uholdeak sahiesteko plangintza integralaren arabera).

Bioaniztasunari dagokionez, aipagarria da landaretza paraklimazikoko harizti azidofilo edo baso mixto atlantikoek osatutakoa. Eremu honetan proposatutako antolakuntza landaretza masa urbano honen zati garrantzitsu baten desagertzea suposatuko du.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “4.1. Planoa: Urruzuno. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “4.2. Planoa: Urruzuno. Zonakatze Orokorra”
- “4.3. Planoa: Urruzuno. Zonakatze Xehatua”
- “4.4. Planoa: Urruzuno. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5” Fitxa.




















Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

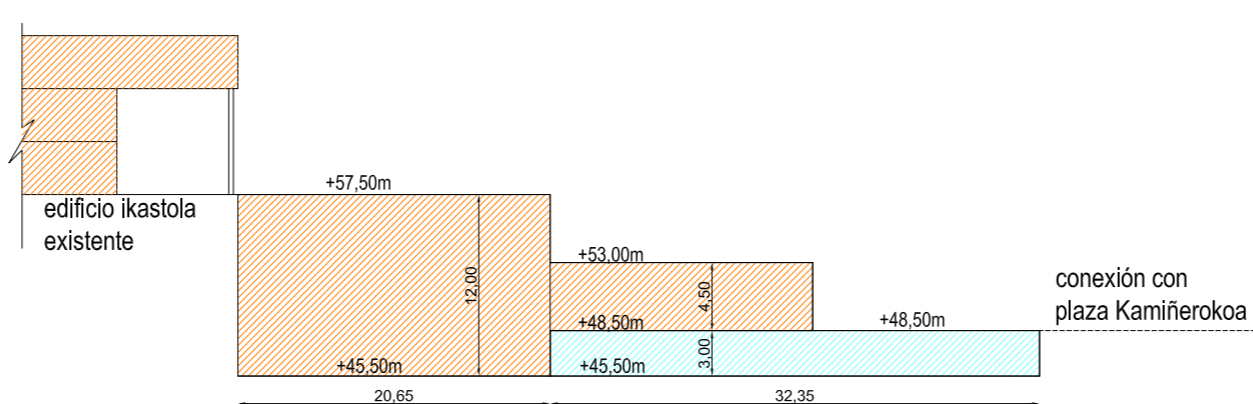
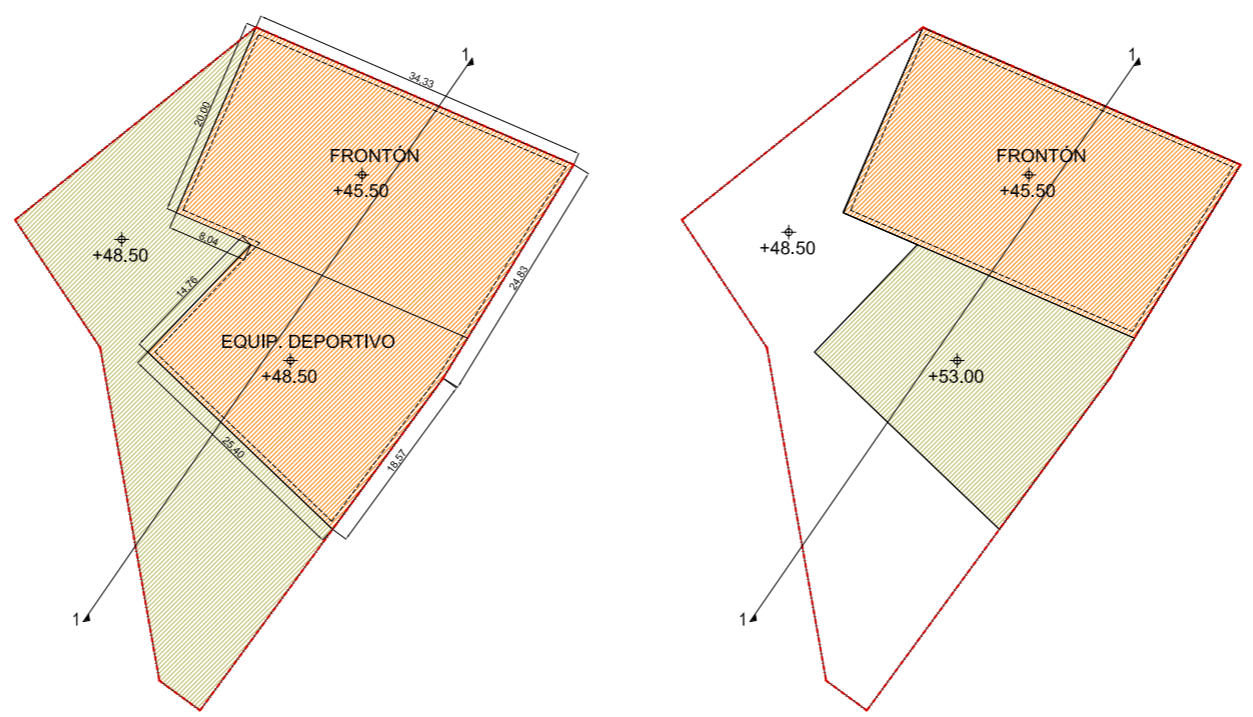
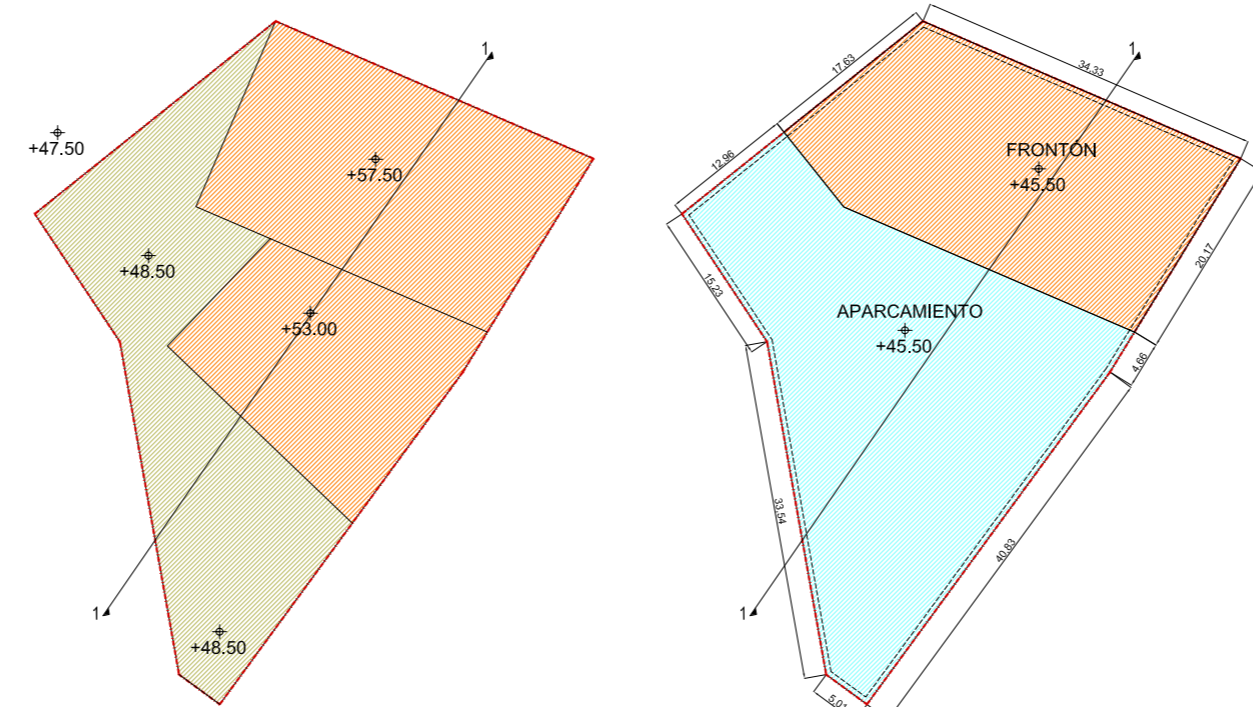
Subámbito "4.A.1 - Ikastola" Azpieroemua

EREMUAREN AZALERA: 45.216 m²
AZPIEREMUAREN AZALERA: 15.359 m²

1 PARTZELA

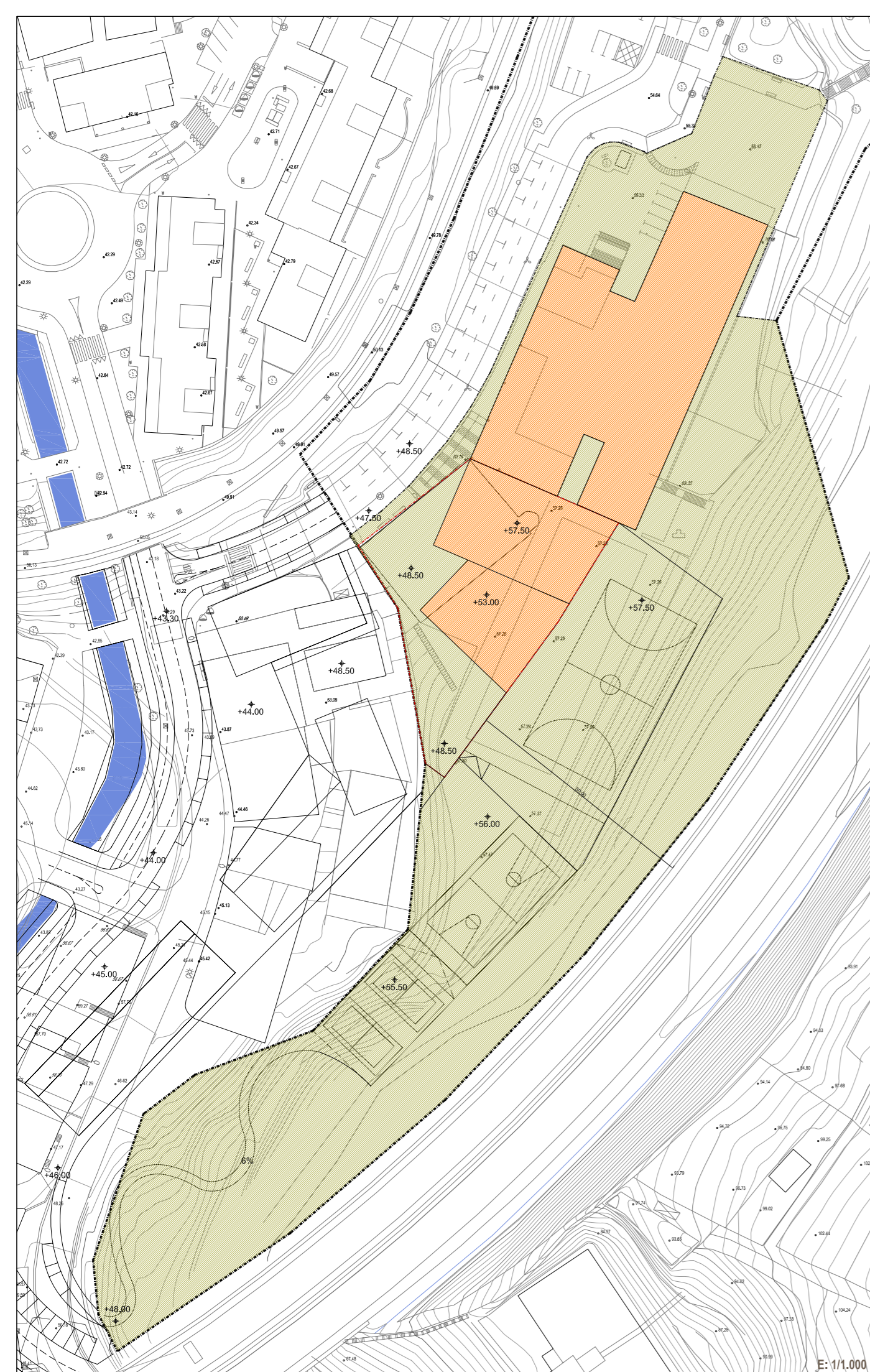
AZALERA 1.872 m²
EKIPAMENDU BERRIA 2.500 m²(t)
GARAJEA 1.130 m²(t)
PROFILA EBAKETA ARAB.
ALTUERA EBAKETA ARAB.

	ÁREA / SECTOR AREA / SEKTOREA		USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA
	LIMITE DE SUBAMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA		USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
	LIMITE DE PARCELA NAHITAEZKO LERROKADURA		USO TECIARIO HRUGAREN SEKTOREKO ERABILERA
	ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA		USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
	ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA		GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA		ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
	UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAKO ARKUPEEN NAHI ETA NAHI EZ-KO KOKAPENA		RED DE COMUNICACION VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
			ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLICOA



E: 1/750

E: 1/500



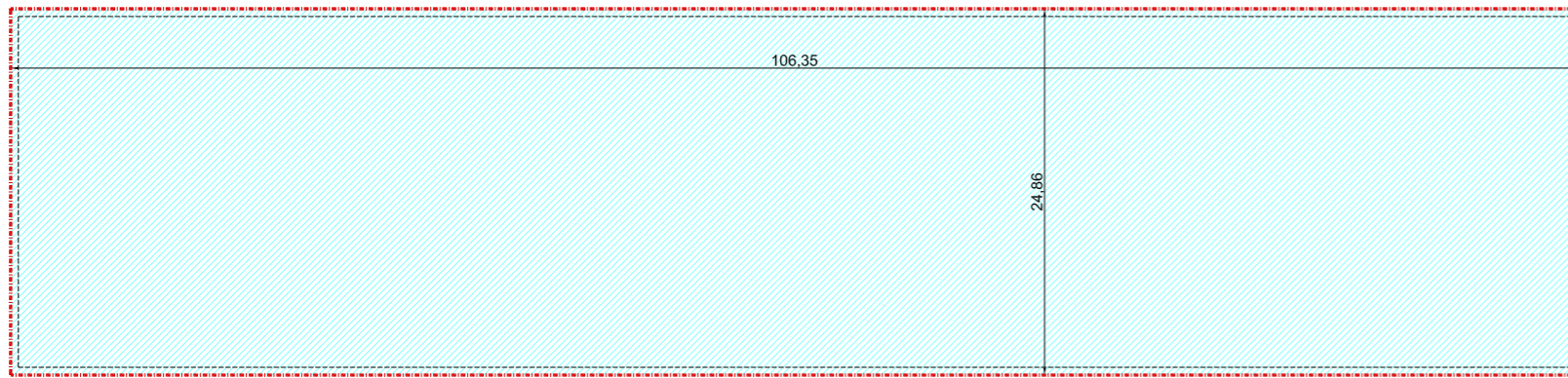
E: 1/1.000

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

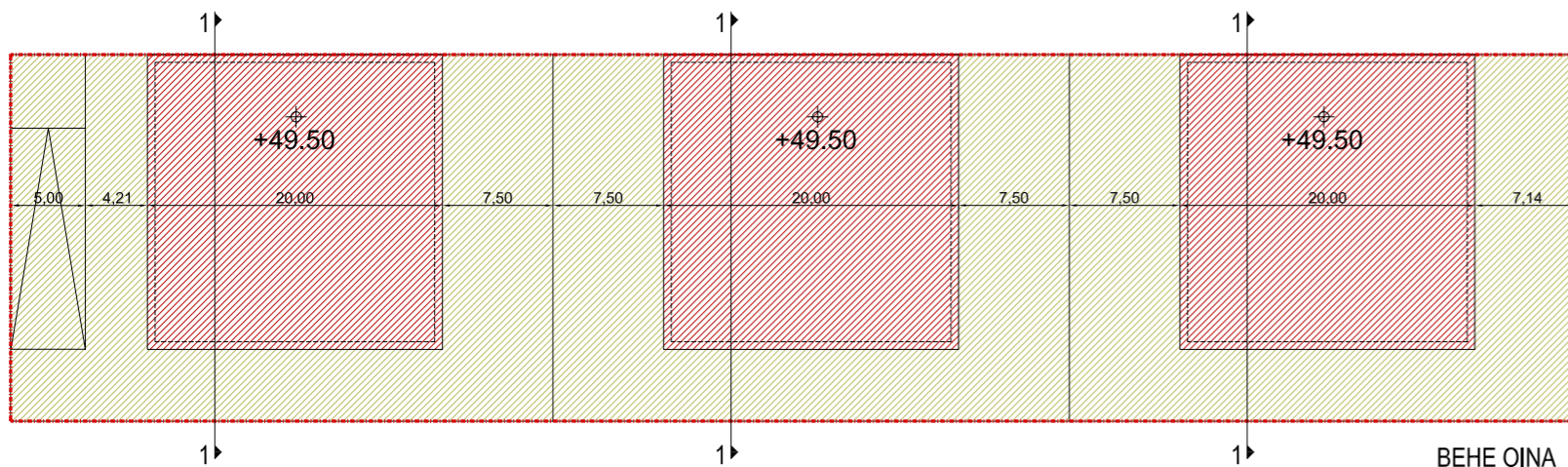


E: 1/500

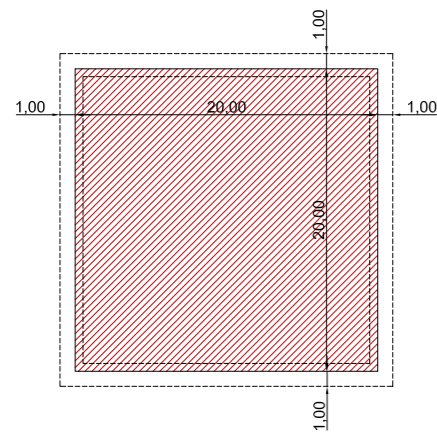
1. Erabilera, jabetgo eta eraikitze baldintzak, "4.A.1 - Ikastola" Azpieroemua



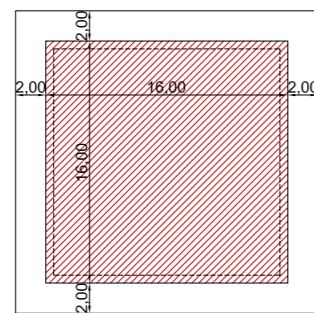
1 ETA 2 SOTOAK



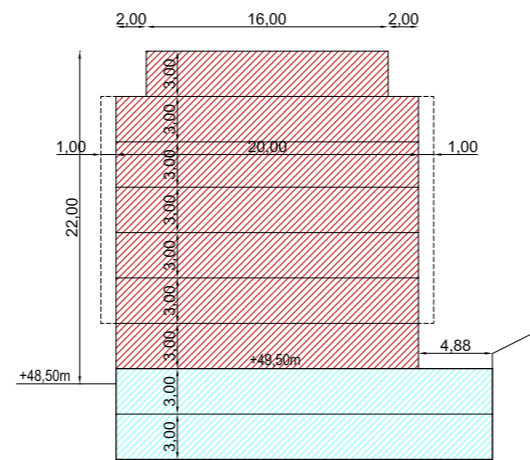
BEHE OINA



1-5 OINAK



ATIKOA



1-1 EBAKETA

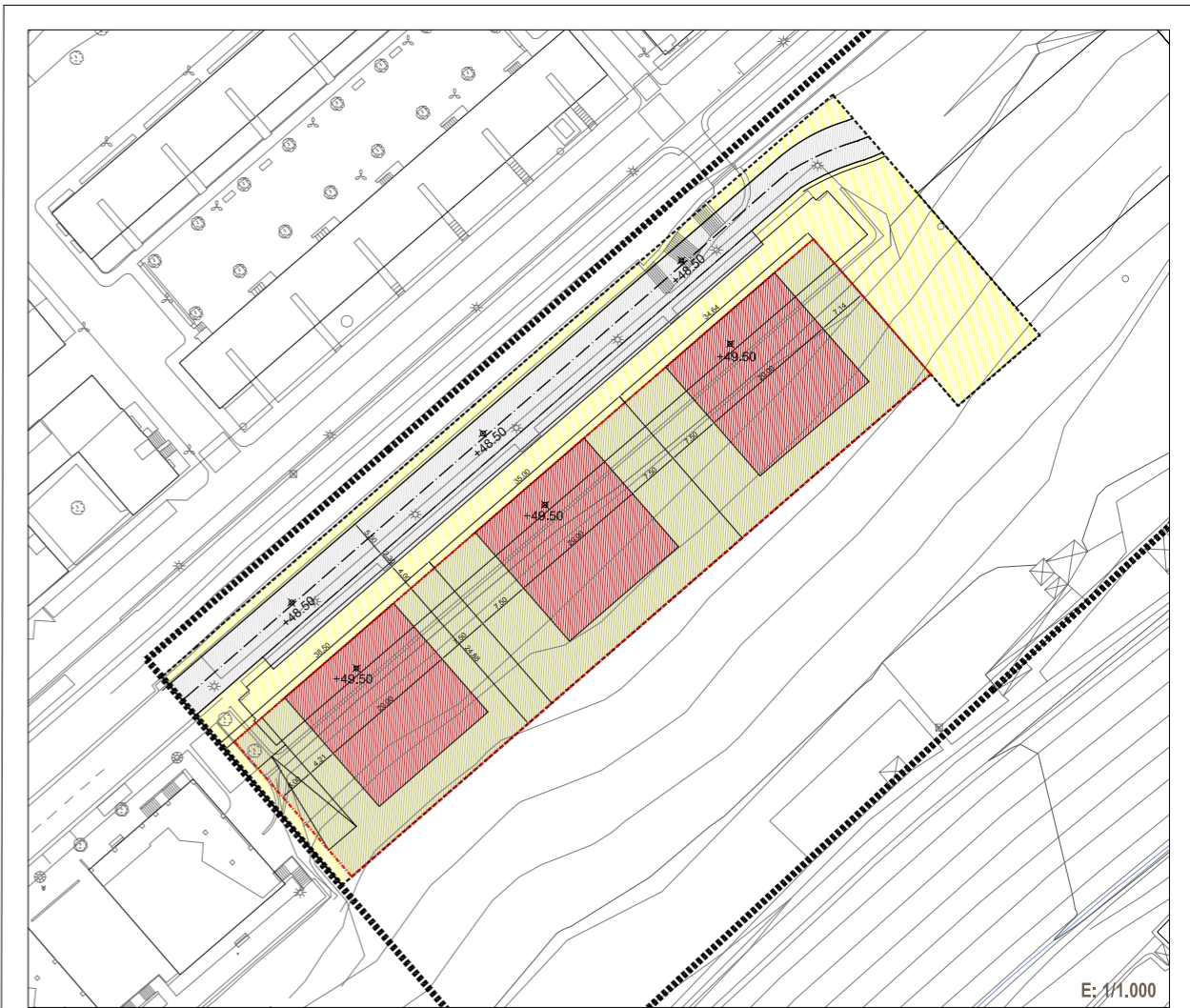
EREMUAREN AZALERA: 34.624 m²
 AZPIEREMUAREN AZALERA: 4.792 m²

1 PARTZELA

AZALERA 2.643 m²
 ETXEBIZITZA 7.200 m²(t)
 ETXE KOPURUA 78 libre
 PROFILA VI(a)/II
 ALTUERA 22 m.

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "4.B.1 - Iñiguez Karkizao 1-5" Azpieroemua



E: 1/11.000

- ÁREA / SECTOR
 ----- ÁREA / SEKTOREA
- LIMITE DE SUBÁMBITO
 ----- AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- LIMITE DE PARCELA
 ----- LURSAIAREN MUGA
- ALINEACION OBLIGATORIA
 ----- NAHITAEZKO LERROKADURA
- ALINEACION MAXIMA
 ----- LERROKADURA MAXIMOIA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
 ----- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL
 ----- SESTRA PERIMETRALA
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
 ----- ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
- UBICACIÓN OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA
 ----- BEHE PLANTAKO ARKUPEEN NAHI ETA NAHI EZ-KO KOKAPENA
- USO RESIDENCIAL
 ----- BIZITEGI-ERABILERA
- USO INDUSTRIAL
 ----- INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TECIARIO
 ----- HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
 ----- EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES
 ----- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
 ----- PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE
 ----- PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO
 ----- PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA
- RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
 ----- BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
- ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO
 ----- APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOIA



2.012 AZAROA
 NOVIEMBRE 2.012

E: 1/500

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA
5-OLAZARRETA



5-OLAZARRETA

Esparruen zerrenda

5.A-Olazarreta 1

5.B-Olazarreta 2

Grafikoak

- "5.1. Planoa: Olazarreta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa"
- "5.2. Planoa: Olazarreta. Zonakatze Orokorra"
- "5.3. Planoa: Olazarreta. Zonakatze Xehatua"

“5.A-OLAZARRETA 1” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Pedro Mugurutz kalearen inguruan Deba ibaia eta A-8 autobidearen artean kokaturiko etxebizitza eta kale multzoak osaturiko eremua.

Eremua etxebizitza multzo blokeen bidez osaturik dago, eraikuntza zaharragoa duten eraikinak berriagoekin tartekatuz. Eremuak 13.598 m²-ko azalera du eta Iparraldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik, Ekialdetik lurzoru ez urbanizagarriagatik eta “4.B-Urruzuno 2 eta 3” esparruagatik, Mendebaldetik Deba ibaiagatik eta “5.B-Olazarreta 2” esparruagatik eta Hegoaldetik “4.B-Urruzuno 2 eta 3” esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.27- Olazarreta” sektorearekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “5.1- Olazarreta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

- Eremuko eraikinen eraikigarritasun eta altuera kontsolidatu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/5.B gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(13.598 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako aldez aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

“5.A-OLAZARRETA 1” ESPARRUA

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “5.3.Olazarreta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

E.- Jabari baldintza orokorrak

Ageri diren jabari baldintzak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

“5.A-OLAZARRETA 1” ESPARRUA

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieremu bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua litologia detritikoen tartekatze baten gainean kokatzen da, fisurazioagatik iragazkortasun baxua duen mendi magalean pilatutako ale xeheko morfologia batean, urez betetzeko fenomenoek agerpena erraztuko duena. Ikuspuntu hidrogeologikotik ikusita, litologia detritikoen tartekatze gune baten aurrean gaude, arearri eta lutita flyschoiden tartekatze batean (flysch beltza) arearri askorekin, porositateagatik iragazkortasun baxuko izaera duena.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremu honek uholde arazoak izan ditzake, bai eta urez betetzeko arazoak eta eusteko gaitasun eta asentu arazoak ere, bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera).

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00119, 20032-00120, 20032-00121, 20032-00122 eta 20032-00123).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibarretik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.



“5.A-OLAZARRETA 1” ESPARRUA

VII- GRAFIKOAK

- “5.1. Planoa: Olazarreta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “5.2. Planoa: Olazarreta. Zonakatze Orokorra”
- “5.3. Planoa: Olazarreta. Zonakatze Xehatua”

“5.B-OLAZARRETA 2” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Pedro Mugurutza kalearen inguruan Deba ibaia eta A-8 autobidearen artean kokaturiko eraikin industrial multzoak osaturiko eremua.

Eremuak 4.956 m²-ko azalera du eta Iparraldetik eta Ekialdetik “5.A-Olazarreta 1” esparruagatik, Mendebaldetik Deba ibaiagatik eta Hegoaldetik zubiagatik eta “2.D-Melitón” esparruagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.50- Olazarreta” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “5.1- Olazarreta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizatzea” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

- Eremuko eraikinen eraikigarritasun eta altuera kontsolidatu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/5.B gunea – erabilera industrial”	(4.956 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrearekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailleak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera industrial” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

“5.B-OLAZARRETA 2” ESPARRUA

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “5.3.Olazarreta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

E.- Jabari baldintza orokorrak

Ageri diren jabari baldintzak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

“5.B-OLAZARRETA 2” ESPARRUA

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatuztat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua litologia detritikoen tartekatze baten gainean kokatzen da, fisurazioagatik iragazkortasun baxua duen mendi magalean pilatutako ale xeheko morfologia batean, urez betetzeko fenomeno agerpena erraztuko duena. Ikuspuntu hidrogeologikotik ikusita, litologia detritikoen tartekatze gune baten aurrean gaude, arearri eta lutita flyschoiden tartekatze batean (flysch beltza) arearri askorekin, porositateagatik iragazkortasun baxuko izaera duena. Eremu honek uholde arazoak izan ditzake, bai eta urez betetzeko arazoak eta eusteko gaitasun eta asentu arazoak ere.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremu honek uholde arazoak izan ditzake, bai eta urez betetzeko arazoak eta eusteko gaitasun eta asentu arazoak ere, bai 10, 100, zein 1000 urtetako itzultze epeetan (Uholdeak sahisteko Plangintza Integralaren arabera).

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00118).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibarretik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatuztat kontutan hartu beharko dira.

“5.B-OLAZARRETA 2” ESPARRUA

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “5.1. Planoa: Olazarreta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “5.2. Planoa: Olazarreta. Zonakatze Orokorra”
- “5.3. Planoa: Olazarreta. Zonakatze Xehatua”

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

6-URAZANDI



6-URAZANDI

Esparruen zerrenda

6.A-Urazandiberri

6.B-Urazandi

6.C- Urazandigain

6.D-Urazandi Mendebaldea

6.E- Pilar

Grafikoak

“6.1. Planoa: Urazandi. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

“6.2. Planoa: Urazandi. Zonakatze Orokorra”

“6.3. Planoa: Urazandi. Zonakatze Xehatua”

“6.4. Planoa: Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“6.A-URAZANDIBERRI” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“6A-Urazandiberri” esparrua Urazandi auzoko Hegoaldean kokatua dago, N-634 errepidearen Iparraldean.

Eremua Iparraldetik “6.B-Urazandi” sektorea eta lurzoru ez urbanizagarriatik mugatua dago, Hegoaldetik N-634 errepideagatik, Ekialdetik “N.U.4- Lerungain” lurzoru ez urbanizagarriko sektoreagatik eta Mendebaldetik “6.B-Urazandi” esparruagatik mugatua dago.

Eremuak 55.890 m²-ko azalera du eta indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.40-Urazandi 3”, “3.41-Urazandi 4”, “3.42-Urazandi 5” eta “3.43-Urazandi 6” esparruekin ia bat dator.

Eremu hau, komunikazio bideei dagokienez, CN-634 errepideari lotzen zaio, eta Maala gunee inguruko erdi biribilguneti sarbidea badu honekiko.

Esparru hau erabilerarik gabeko eraikin industrialengatik okupaturik dago, zeintzuk antolakuntzaz kanpo jo diren, bai eta Elgoibarko gasolindegia, zein beste esparru batean kokatuko den.

Eremua bi azpierzatan zatituko da, 47.235 m² eta 8.655 m²-ko azalera, Deba kaleari eta Urazandi kaleari dagozkielarik hurrenez hurren, bakoitzaren gauzatzea alde bakoitzetik bermatuko duena.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “6.1. Urazandi. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Urazandi ondotik Deba ibaia igarotzerakoan sortzen duen frontea konpondu eta berreskuratu, ibaia berreskuratzea bermatuko duen ibai ertzeko pasealekua sortuz.

Gunea berreskuratu, pabilioi industrial zaharrak botaz, hauetariko asko erabilerarik ez dutelarik.

Urazandi auzorako sarbidea hobetu, biribilguneko eta sarbide nagusiko berrikuntzarekin.

Enparantza garai baten bidezko gune librea sortu, orientazio egokiena duena, auzoaren bilera eta aisialdi gune bilakatu dadin.

CN-634 errepidearen ondoko komunitate ekipamendu berri bat sortu, zeinek udalaz gaineko izaera duen ekipamenduren bat har dezakeen bere baitan.

Biribilgunearen ondoan erabilera tertziarioa izango duen eraikin bat sortzea, ekipamenduaren parean.

Gasolindegia lekuz aldatu, oinezkoaren erlazioa pasealekuarekin eta ibaiarekin baldintzatu ez dezan.

Etorkizuneko antolatze xehatua plangintza berezi baten bidez eraldatu ahal izango da, eta ARSPI (uholde arrisku potentzial bereziko esparrua) ES018 GIP DEB 04 uholde arrisku gestio plangintzak dioenarekin bateragarria izan beharko da.



“6.A-URAZANDIBERRI” ESPARRUA

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/6.A gunea – Etxebizitarako eraikuntza irekia” (47.584 m²-ko azalera)

1.1.1.- “6.A.1-Deba kalea” azpideremua (47.235 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Kontsolidatutako eraikigarritasuna Deba 2. kalean dagoen eraikina kontsolidatuko da.

- Eraikigarritasun berria: 41.835 m²(t) etxebizitarako
 8.760 m²(t) tertziariorako

Erantsitako orrialdean zehazturiko parametroak dituzten sei partzela aske proiektatzen dira:

- 1. Partzela	8.200 m ² (t) etxebizitarako	0 m ² (t) tertziariorako
- 2. Partzela	9.200 m ² (t) etxebizitarako	0 m ² (t) tertziariorako
- 3. Partzela	9.200 m ² (t) etxebizitarako	0 m ² (t) tertziariorako
- 4. Partzela	7.865 m ² (t) etxebizitarako	1.710 m ² (t) tertziariorako
- 5. Partzela	7.370 m ² (t) etxebizitarako	2.050 m ² (t) tertziariorako
- 6. Partzela	5.000 m ² (t) tertziariorako	

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailerak:

- Kontsolidatutako eraikigarritasuna Egun ageri den eraikuntzak dituen forma parametroak mantendu egingo dira.

- Eraikigarritasun berria: Erantsitako fitxetan zehazten da

- 1. Partzela	VI(a)/II-X(a)/II	22-31m
- 2. Partzela	VII(a)/II-IX(a)/II	25-31m
- 3. Partzela	VII(a)/II	25m
- 4. Partzela	VII(a)/II-X(a)/II	Erantsitako fitxa grafikoan ebaketa ikusi
- 5. Partzela	VIII(a)/I-XI(a)/I	Erantsitako fitxa grafikoan ebaketa ikusi

"6.A-URAZANDIBERRI" ESPARRUA

- 6. Partzela III/II 12-24m

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).
- b) Etxebizitarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - etxebizitarako eraikigarritasun berria: 41.835 m² (t)

BOE	9.200 m ² (t) 3. partzelan
ETM	9.200 m ² (t) 2. partzelan
Libre	23.435 m ² (t) gainontzeko partzeletan

Fitxa grafikoan erabilera tertziariorako zuzendua dagoen zazpigarren partzela bat aurreikusten da, zeinetan gasolindegia erabiltzeko kokalekua finkatzen den. Partzela hau proiektu zehatz baten bidez gauzatu da.

1.1.2- "6.A.2-Urazandi kalea" azpieroemua (8.655 m²-ko azalera)

- a) Hirigintza eraikigarritasuna
- Eraikigarritasun berria: 4.165 m²(t) etxebizitarako 4.500 m²(t) ekipamendurako
- Erantsitako orrialdean zehazturiko parametroak dituzten bi partzela aske proiektatzen dira:
- 1. partzela 4.165 m²(t) etxebizitarako
 - 2. partzela 4.500 m²(t) ekipamendurako
- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:
- Eraikuntza berria: Erantsitako fitxetan zehazten da
 - 8. partzela VI(a)/II 22m
 - 9. partzela IV/III 18m

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).
- b) Etxebizitarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa: Etxebizitza libreak 8. partzelan.

1.2.- "E.30/6.A gunea – Sistema Orokorra –Bidegorri sarea"	(946 m ² -ko azalera)
--	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "E.30-Bidegorri Sarea" gune orokorrerako

“6.A-URAZANDIBERRI” ESPARRUA

ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.10/6.A gunea – Sistema Orokorra – Komunikabide Sarea”	(7.396m ² -ko azalera)
--	-----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-komunikabide sarea” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “6.A.1-Deba kalea”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “6.3. Urazandi. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

- “6.A.2-Urazandi kalea”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “6.3. Urazandi. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- “6.A.1-Deba kalea”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa izango da.

- “6.A.2-Urazandi kalea”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa izango da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “6.A.1-Deba kalea”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaltzen dira.

- “6.A.2-Urazandi kalea”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaltzen dira.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- “6.A.1-Deba kalea”:

“6.A-URAZANDIBERRI” ESPARRUA

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

- “6.A.2-Urazandi kalea”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Urbanizazio ekintza programa zehaztu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Esparrua urbanizazio ekintza programa baten objektu izango da.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Urbanizazio ekintza programa barrenean zehaztutakoak izango dira.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea sektoreari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzaz kanpo jo diren eraikinak “6.4. Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan grafiatuta ageri dira.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua Flysch beltzaren osagarri diren lutita maila eskaxak dituzten areharri silizeoen gainean kokatzen da, itsaso ingurugiro nahiko sakonetan fluxu grabitazionalek pilatutako materialak direlarik. Ikuspuntu hidrogeologikotik ikusita, litologia detritikoen tartekatze gune baten aurrean gaude, arearri eta lutita flyschoideen tartekatze batean (flysch beltza) arearri askorekin, porositateagatik iragazkortasun baxuko izaera duena. Egoera hauek, Deba ibaiarekiko duen gertutasunari gehituta, uholde fenomenoaren agerpena eragin dezake.

“6.A-URAZANDIBERRI” ESPARRUA

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneez %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Deba ibaiaren arroarekiko gertuen dagoen gunea ibaiaren lur uhaldagarrien 100 eta 1.000 urteko itzultze epeen mugen barrenean dago.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00105, 20032-00106, 20032-00102, 20032-00083, 20032-00082, 20032-00081, 20032-00080, 20032-00103, 20032-00073, 20032-00074, 20032-00075, 20032-00092, 20032-00093, 20032-00076, 20032-00077, 20032-00078, 20032-00107, 20032-00104 eta 20032-00079).

Bioaniztasunari dagokionez, bere kontserbaziorako interesgarria den harizti azidofilo baten landaretza masa garrantzitsua topa daiteke.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europearrarentzako gunea interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “6.1. Planoa: Urazandi. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “6.2. Planoa: Urazandi. Zonakatze Orokorra”
- “6.3. Planoa: Urazandi. Zonakatze Xehatua”
- “6.4. Planoa: Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “6.A.Urazandiberri” Fitxa.

“6.B-URAZANDI” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

CN-634 errepidetik hasi eta Urazandi kaleko igoera bordeatzen duten eraikin multzoak osatzen duen eremua Aita Agirre ikastolako aparkalekuak suposatzen duen zaku hondoraino.

Eremua ia bere osotasun guztian 70. hamarkadan eraikitako etxebizitza multzo blokeen bidez antolatua dago, eraikuntza hauek berriagoak direnekin tartekatuz.

Eremuak 54.695 m²-ko azalera du eta Iparraldetik lurzoru ez urbanizagarriatik eta “6.C-Urazandigaina” esparruagatik, Hegoaldetik “6.A-Urazandiberri”, “6.E- Pilar” eta CN-634 errepideagatik, Ekialdetik “6.A-Urazandiberri” eta lurzoru ez urbanizagarriatik eta Mendebaldetik “6.C-Urazandigaina”, “6.D-Urazandi Mendebaldea” eta “6.E-Pilar” esparruengatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.25-Urazandi 1” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “6.1. Urazandi. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

- Eremuko eraikinen eraikigarritasun eta altuera kontsolidatu.

- Urazandiko auzoa Santa Klarako auzoarekin lotuko duen bide lotura sortzea bermatu, “6.D-Urazandi Mendebaldea” eremu berria zeharkatuko duena. Horretarako, Urazandi kaleko 21. zenbakian dagoen eraikina antolakuntzaz kanpo joko da.

- Beharrezkoak diren loturak gauzatu udalerraren hirigunearekiko irisgarritasuna bermatzeko, lotura berri hauek “6.A-Urazandiberri” esparruaren berrikuntzarekin koordinatuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/6.B gunea – Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(54.695 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrearekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

“6.B-URAZANDI” ESPARRUA

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulazaileak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “6.3.Urazandi. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

E.- Jabari baldintza orokorrak

Ageri diren jabari baldintzak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

“6.B-URAZANDI” ESPARRUA

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzaz kanpo jo den Urazandi kaleko 21. zenbakiko eraikina “6.4. Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan grafiatuta ageri da.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua Flysch beltzaren osagarri diren lutita maila eskaxak dituzten areharri silizeoen gainean kokatzen da, itsaso ingurugiro nahiko sakonetan fluxu grabitazionalek pilatutako materialak direlarik. Ikuspuntu hidrogeologikotik ikusita, litologia detritikoen tartekatze gune baten aurrean gaude, arearri eta lutita flyschoiden tartekatze batean (flysch beltza) arearri askorekin, porositateagatik iragazkortasun baxuko izaera duena. Egoera hauek, Deba ibaiarekiko duen gertutasunari gehituta, uholde fenomenoaren agerpena eragin dezake.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetarik maldak handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Deba ibaiaren arroarekiko gertuen dagoen gunea ibaiaren lur uholdagarrien 100 eta 1.000 urteko itzultze epeen muga barranean dago.

“6.B-URAZANDI” ESPARRUA

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00104).

Bioaniztasunari dagokionez, bere kontserbaziorako interesgarria den harizti azidofilo baten landaretza masa garrantzitsua topa daiteke eremuaren Ipar Ekialdeko ertzean eta Hego Mendebaldeko ertzean.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “6.1. Planoa: Urazandi. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “6.2. Planoa: Urazandi. Zonakatze Orokorra”
- “6.3. Planoa: Urazandi. Zonakatze Xehatua”
- “6.4. Planoa: Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“6.C- URAZANDIGAIN” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“6.C- Urazandigain” eremua Urazandiko auzoaren Iparraldean kokatzen da, trama urbanoa osatuz Urazandi kaleko 20. eta 41. zenbakien artean.

Esparruak malda jarraia erakusten du bai Iparraldearekiko, bai Mendebaldearekiko, +72,00m-ko kotatik hasi eta +106,00m-ko kotarainoko maila desberdintasuna emanik, egun eremuan inolako eraikinik ez dagoela.

Eremuak 9.336 m²-ko azalera du eta Iparraldetik eta Mendebaldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik, Ekialdetik “6.B-Urazandi” esparruagatik eta hegoaldetik “6.B-Urazandi” eta “6.D-Urazandi Mendebaldea” esparruengatik mugatua dago.

Plangintza Orokor honek indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpideak eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketa”-renak ere jaso egiten ditu, 2.003-ko maiatzean K-10 arkitekturak idatzitakoa azken hau, eta edozein kontraesanen bat sortuz gero, onartutako antolakuntzan ezarritakoak izango du lehentasuna.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.26-Urazandi 2” esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “6.1. Urazandi. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Onartutako Xehetasun Azterketaren irizpideak kontsolidatu egiten dira, laburbilduz hurrengoak direnak:

42 etxebizitzarako multzoaren garapena, bloke tipologian banatuak, bai eta adosatu eta bifamiliarretan ere.

Umeentzako aisialdirako ekipamendu baten eraikitzea bermatu, aldi berean aparkalekuen gaineko plataforma bat sortuz, guzti hau sektorearen azpiko gunean, eta kaletik gertu.

Urazandi kaleko eraikuntza berriko eraikinetara iritsi ahal izateko beharrezkoak diren barne komunikabideak osatu egingo dira.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.3.- “A.20/6.C” gunea - Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	² (9.336 m ² -ko azalera)
---	--

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

“6.C- URAZANDIGAIN” ESPARRUA

- Gainazalean:

- | | | |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|
| - Etxebizitzarako eraikuntza berria:- | Librea: 5.000 m2(t) | 42 etxebizitza |
| - Tertiariorako | 765 m2(t) | |

- Gainazal azpian:

Gainazal azpian baimendutako eraikigarritasuna, gune globalean gainazalean baimendutakoaren %60-a izango da, bertan zehaztutako baldintzekin. Hala ere, zehaztapen hau gainditzen duen aurretik badagoen gainazal azpiko eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

- Etxebizitza multzorako blokearen eraikinarako solairu gehiengoa PB+4 solairukoa da (30 etxebizitza).
- Banakako etxebizitzetarako solairu gehiengoa erdi soto+PB+goiko plantakoa da (10 etxebizitza)
- Banakako etxebizitza adosatuentzako solairu gehiengoa erdi soto+PB+goiko plantakoa da (2 etxebizitza).
- Parametro hauek indarrean dagoen plangintzak ezarritakoak dira Plangintza Orokor honen formulatze eta onartzeko garaian.

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpideak eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketan” azaldutako irizpideak kontsolidatu egiten dira, plangintza orokor honek onartuak.

4. Programazio eta gauzatzeko erregimen orokorra:

Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpideak eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketan” azaldutako irizpideak kontsolidatu egiten dira, plangintza orokor honek onartuak.

5. Bertako sare sistemen baldintza orokor erregulatzailak:

Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpideak eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketan” azaldutako irizpideak kontsolidatu egiten dira, plangintza orokor honek onartuak.

“6.C- URAZANDIGAIN” ESPARRUA

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagokion zehaztapenak Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpide eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketak” azaldutakoak dira, plangintza honek onartuak.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Urbanizaziorako erregimena Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpide eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketak” azaldutakoak dira, plangintza honek onartuak.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Eremuan eragiteko baldintzak Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpide eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketak” azaldutakoak dira, plangintza honek onartutakoak.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpide eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketa” dokumentuak dioena aintzat hartuko da, plangintza honek onartutakoa.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzei dagokienez, Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpide eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketa” dokumentuek zehaztutakoak izango dira, Plangintza orokorrak onartutakoak.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eraikin hauek Indarrean dauden Arau Subsidiarioek planteatzen dituzten irizpide eta “U.E.2 Urazandi sektoreko xehetasun azterketan” zehazten direnak izango dira, Plangintza orokorrak onartutakoak.

“6.C- URAZANDIGAIN” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua Flysch beltzaren osagarri diren lutita maila eskaxak dituzten areharri silizeoen gainean kokatzen da, itsaso ingurugiro nahiko sakonetan fluxu grabitazionalek pilatutako materialak direlarik.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneez %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, harizti azidofilo eta baso mixto atlantiko formazio paraklimazikoeak ageri dira, bere kontserbaziorako interesgarria den bertako baso formazio bati dagokiona.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “6.1. Planoa: Urazandi. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “6.2. Planoa: Urazandi. Zonakatze Orokorra”
- “6.3. Planoa: Urazandi. Zonakatze Xehatua”
- “6.4. Planoa: Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“6.D– URAZANDI MENDEBALDEA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“6D-Mendebaldea” esparrua Urazandi auzoaren Mendebaldean kokatzen da, Pilar eskola zahar gainean.

Eremua Iparraldetik “6.C- Urazandigain” sektoreagatik, Ekialdetik “6.B-Urazandi” eta “6.E- Pilar” esparruengatik, Hegoaldetik “6.E-Pilar” esparruagatik eta Mendebaldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Eremuak 1.585 m²-ko azalera du eta egun ez du inolako eraikuntzarik. Eremuak sarbidea izango du Urazandi kaletik, nondik etorkizunean Santa Klara auzoarekin lotuko duen biala abiatuko den.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “6.1. Urazandi. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Auzoaren trama urbanoa osatuko duen eremu berri ba da honako hau, “6.C-Urazandigain” esparruarekin batera garatuko dena, eta Urazandi eta Santa Klara auzoak osatu eta lotuko dituena.

BOE-ko erregimeneko 11 etxebizitza hartuko dituen eraikin baten eraikuntza proposatzen da, bloke isolatuko tipologia batean isolaturik bialaren ondoan.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/6.D gunea– etxebizitzarako eraikuntza irekia”	² (1.585 m -ko azalera)
---	---------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

- a) Hirigintza eraikigarritasuna:
 - Gainazalean: 935 m²(t)
- b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:
 - 622 m² –ko azalera duen partzela bat zehazten da
 - Eraikuntzaren profila IV/I (erantsitako fitxa grafikoan zehaztutakoa)
 - Eraikuntzaren altuera 13m (erantsitako fitxa grafikoan zehaztutakoa)
- c) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
 - BOE erregimeneko 11 etxebizitza

“6.D– URAZANDI MENDEBALDEA” ESPARRUA

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “6.3.Urazandi. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko “1.1.1.A.b” atalean azaldutakoa da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Eremu osorako urbanizazio proiektu bat zehaztu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

“6.D– URAZANDI MENDEBALDEA” ESPARRUA

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua Flysch beltzaren osagarri diren lutita maila eskaxak dituzten areharri silizeoen gainean kokatzen da, itsaso ingurugiro nahiko sakonetan fluxu grabitazionalek pilatutako materialak direlarik.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, harizti azidofilo eta baso mixto atlantiko formazio paraklimazikoeak ageri dira, bere kontserbaziorako interesgarria den bertako baso formazio bati dagokiona.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “6.1. Planoa: Urazandi. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “6.2. Planoa: Urazandi. Zonakatze Orokorra”
- “6.3. Planoa: Urazandi. Zonakatze Xehatua”
- “6.4. Planoa: Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

Izaskun



EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

ARABDI

ELGOIBARKO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra Plan General de Ordenación Urbana de ELGOIBAR



Behin-betiko onarpena

“6.D– URAZANDI MENDEBALDEA” ESPARRUA

- “6.D. Urazandi Mendebaldea” Fitxa.

“6.E-PILAR” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“6E-Pilar” esparruak izen berdineko eskola zaharra hartzen du, Urazandi auzoko Mendebaldean kokatua dagoena, CN-634 errepidearen gainean.

Eremua Iparraldetik “6.D-Urazandi Mendebaldea” eta lurzoru ez urbanizagarriagatik, Ekialdetik “6.B-Urazandi” esparruagatik, Mendebaldetik “7.A-Aizkorri 1” esparruagatik eta Hegoaldetik CN-634 errepideagatik mugatua dago.

Eremuak 6.026 m²-ko azalera du eta aipatu bezala erabilera ez duen Pilar eskolako eraikina du bere barne.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “6.1. Urazandi. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Auzoaren trama urbana osatuko duen eremu berri ba da honako hau, “6.C-Goi-Urazandi” esparruarekin batera garatuko dena, eta Urazandi eta Santa Klarako auzoak osatu eta lotuko dituen.

Hirugarren adinerako bizitokirako eraikin baten eraikuntza proposatzen da.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “G.00/6.E gunea– Komunitate ekipamendua”	(6.026 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 10.500 m²(t)
- Gainazal azpian: aparkalekurako hiru solairu eraikiko dira askoz jota, 5.800 m²(t)-ko azalerarekin, bere gehienzko okupazioa erantsitako fitxan azaltzen delarik.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

- Eraikuntzaren profila VIII/III (erantsitako fitxa grafikoan zehaztua)
- Eraikuntzaren altuera 28m (erantsitako fitxa grafikoan zehaztua)

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendurako” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

“6.E-PILAR” ESPARRUA

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “6.3.Urazandi. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko “1.1.1.A.b” atalean azaldutakoa da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan finkatutakoak izango dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeen osotasuna kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira urbanizazio eskasia edota gabeziagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Sektoreak obra osagarrien proiektua garatu beharko du urbanizazioa inguruko garapenari moldatzeko.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

“6.E-PILAR” ESPARRUA

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzaz kanpo jo den Urazandi kaleko 21. zenbakiko eraikina “6.4. Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan grafiatuta ageri da.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua Flysch beltzaren osagarri diren lutita maila eskaxak dituzten areharri silizeoen gainean kokatzen da, itsaso ingurugiro nahiko sakonetan fluxu grabitazionalek pilatutako materialak direlarik. Aldi berean, marga margokarrien eta kalkareen tartekatze litologia baten gain kokatzen da, iragazkortasun baxuagatik ezagutuak, urez betetzeako fenomenoaren agerpena eragin dezakeena.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetak maldak handiak duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, eremuan harizti azidofilo eta baso mixto atlantikoaren formazio degradatuak topa daitezke.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “6.1. Planoa: Urazandi. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “6.2. Planoa: Urazandi. Zonakatze Orokorra”
- “6.3. Planoa: Urazandi. Zonakatze Xehatua”
- “6.4. Planoa: Urazandi. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

Izaskun



EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

ARABDI

ELGOIBARKO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra Plan General de Ordenación Urbana de ELGOIBAR



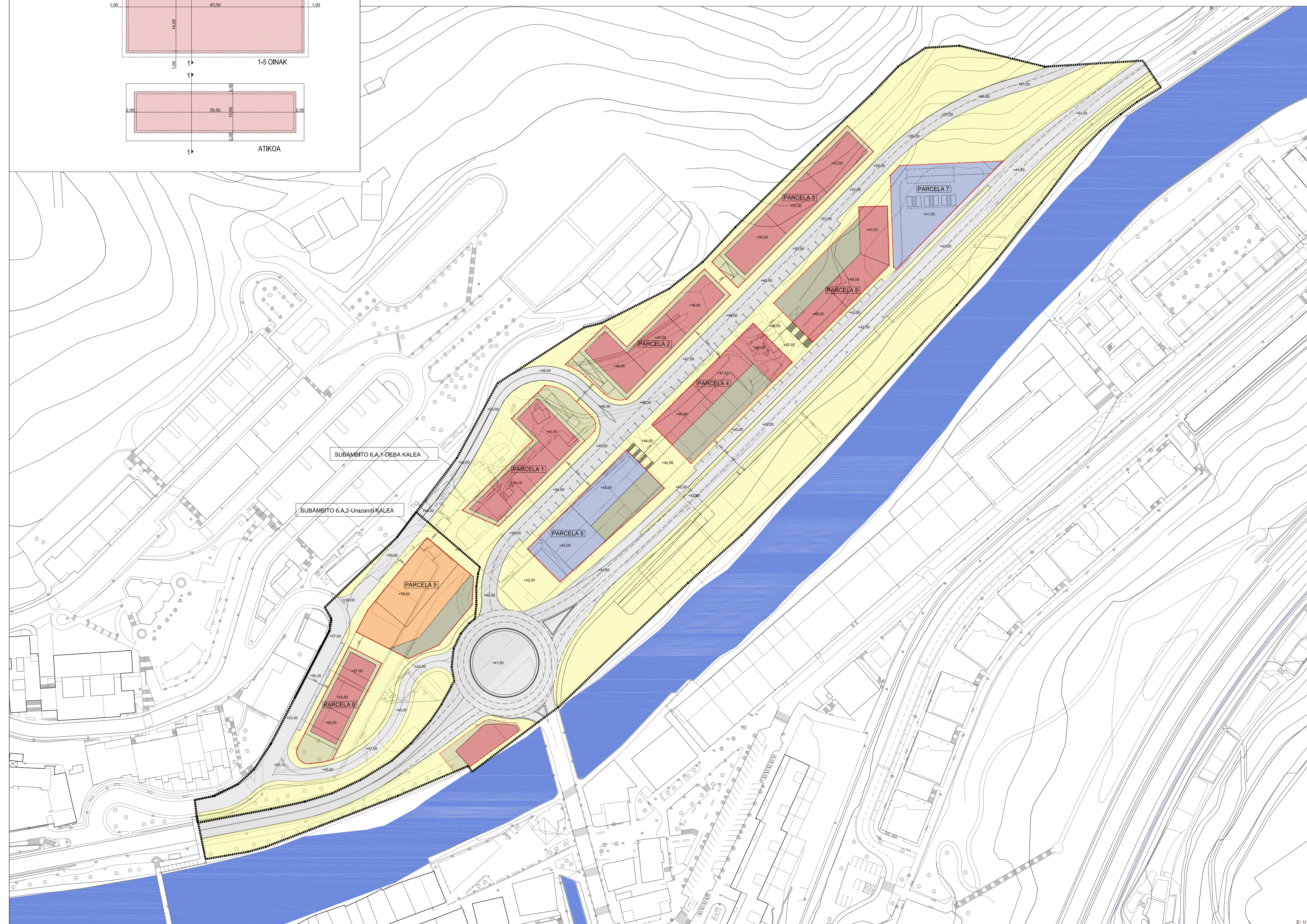
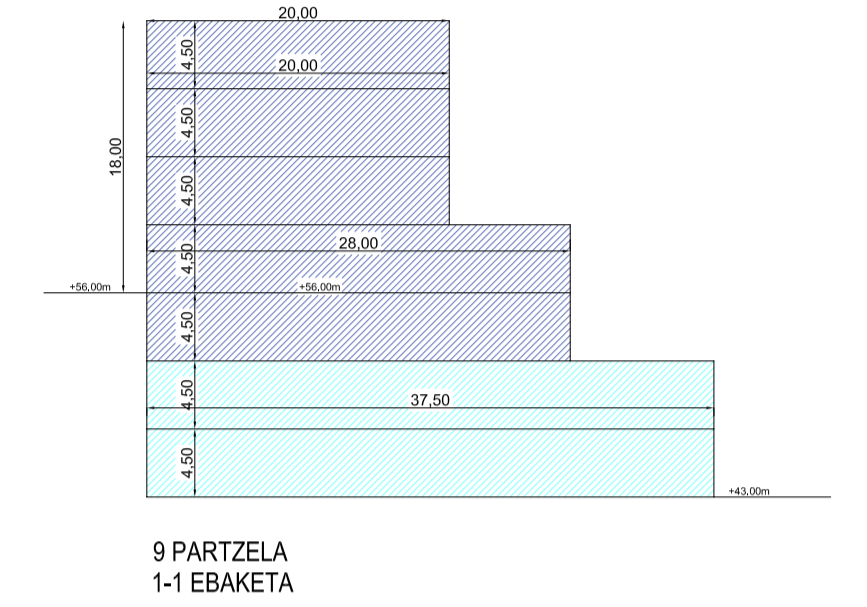
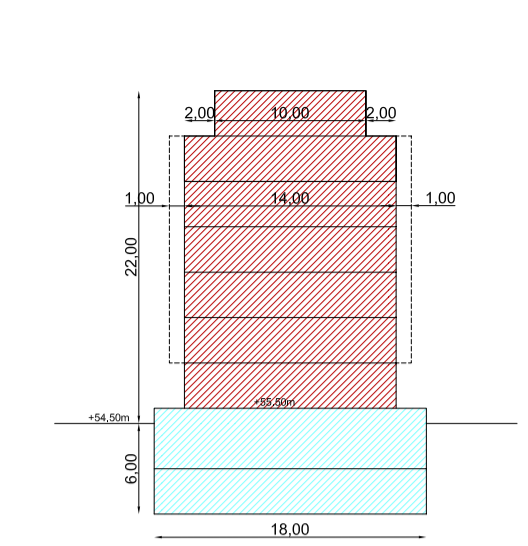
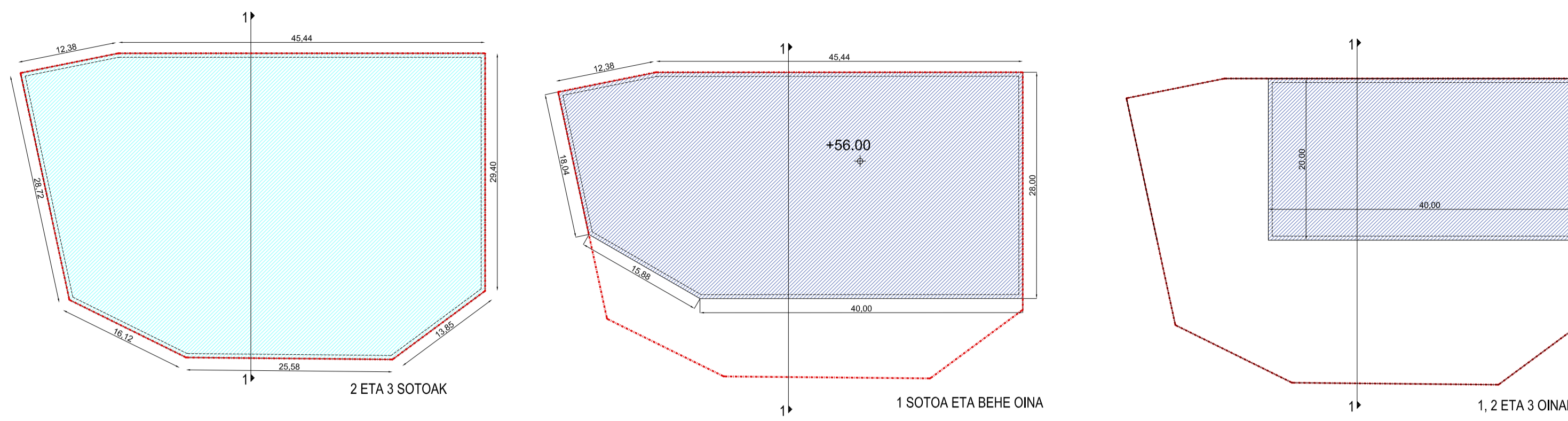
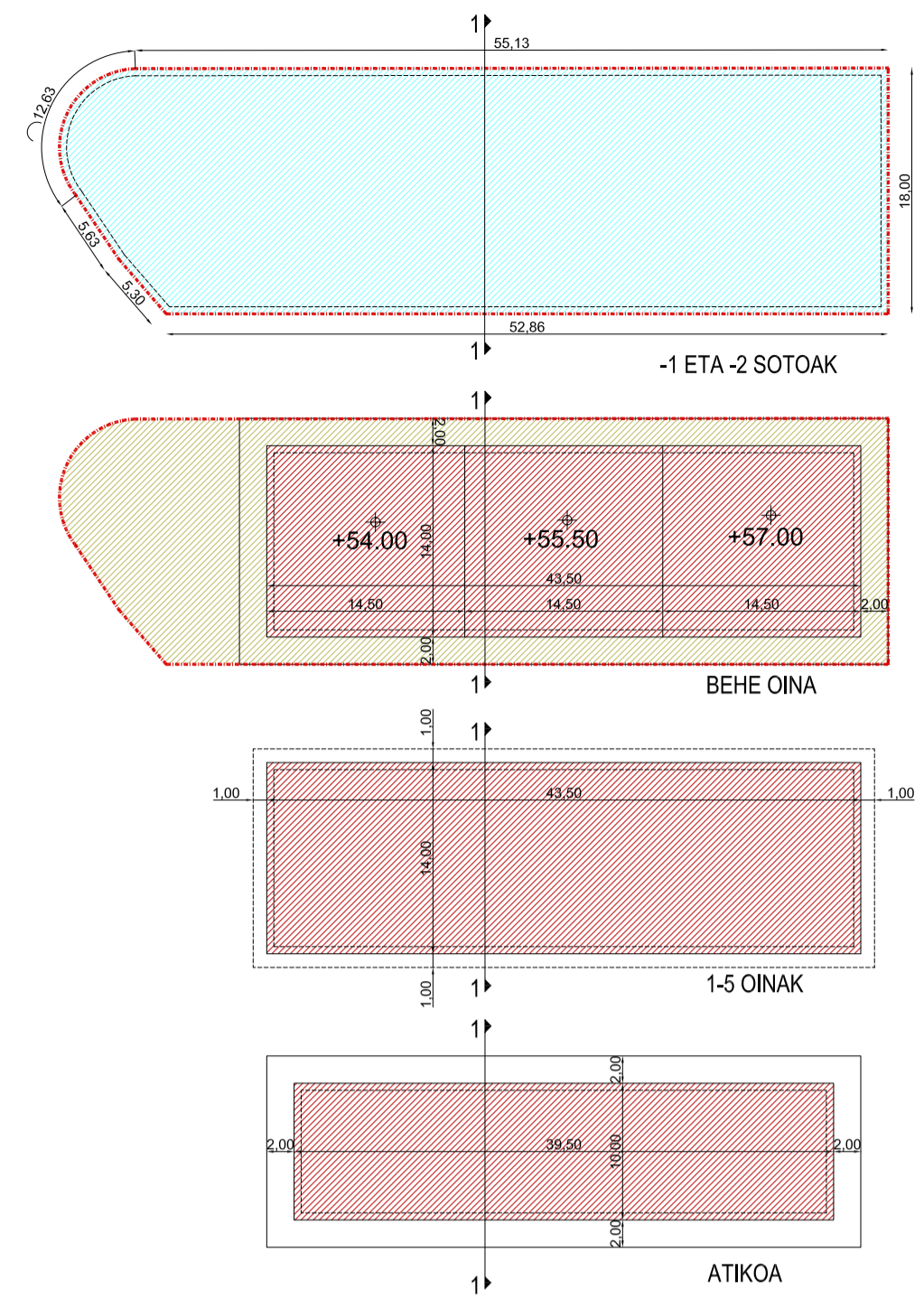
Behin-betiko onarpena

“6.E–PILAR” ESPARRUA

- “6.E. Pilar” Fitxa.

8 PARTZELA

9 PARTZELA



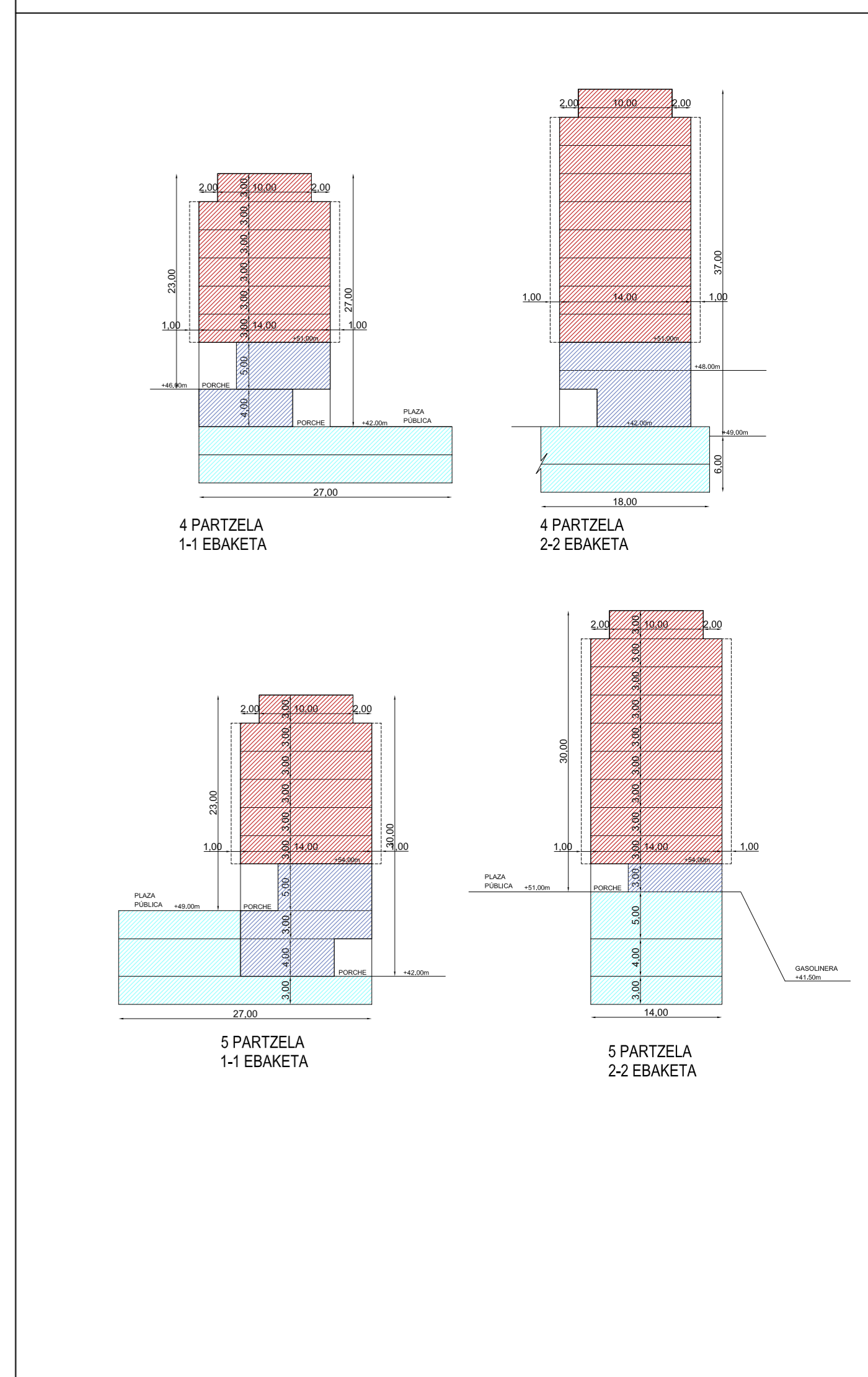
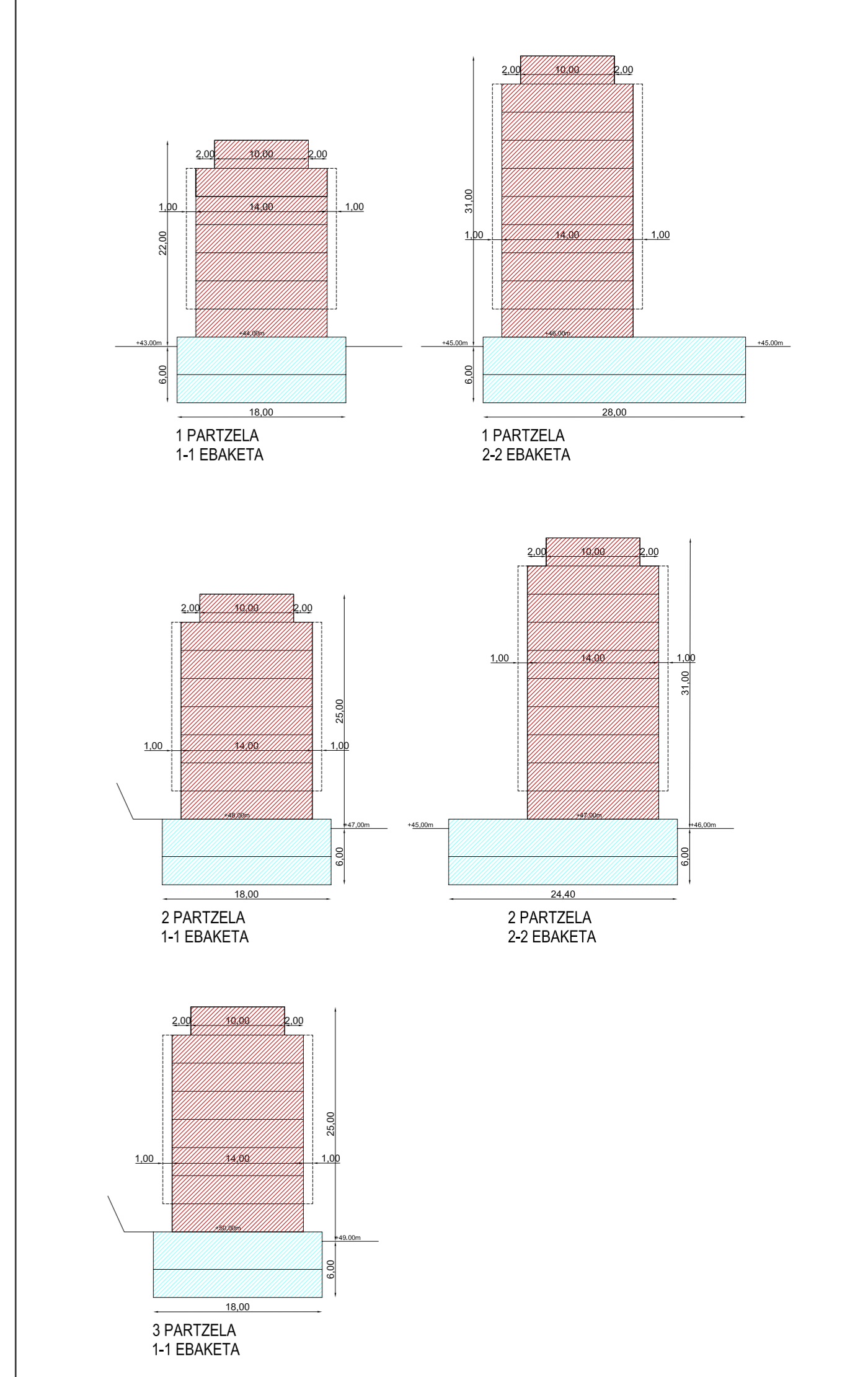
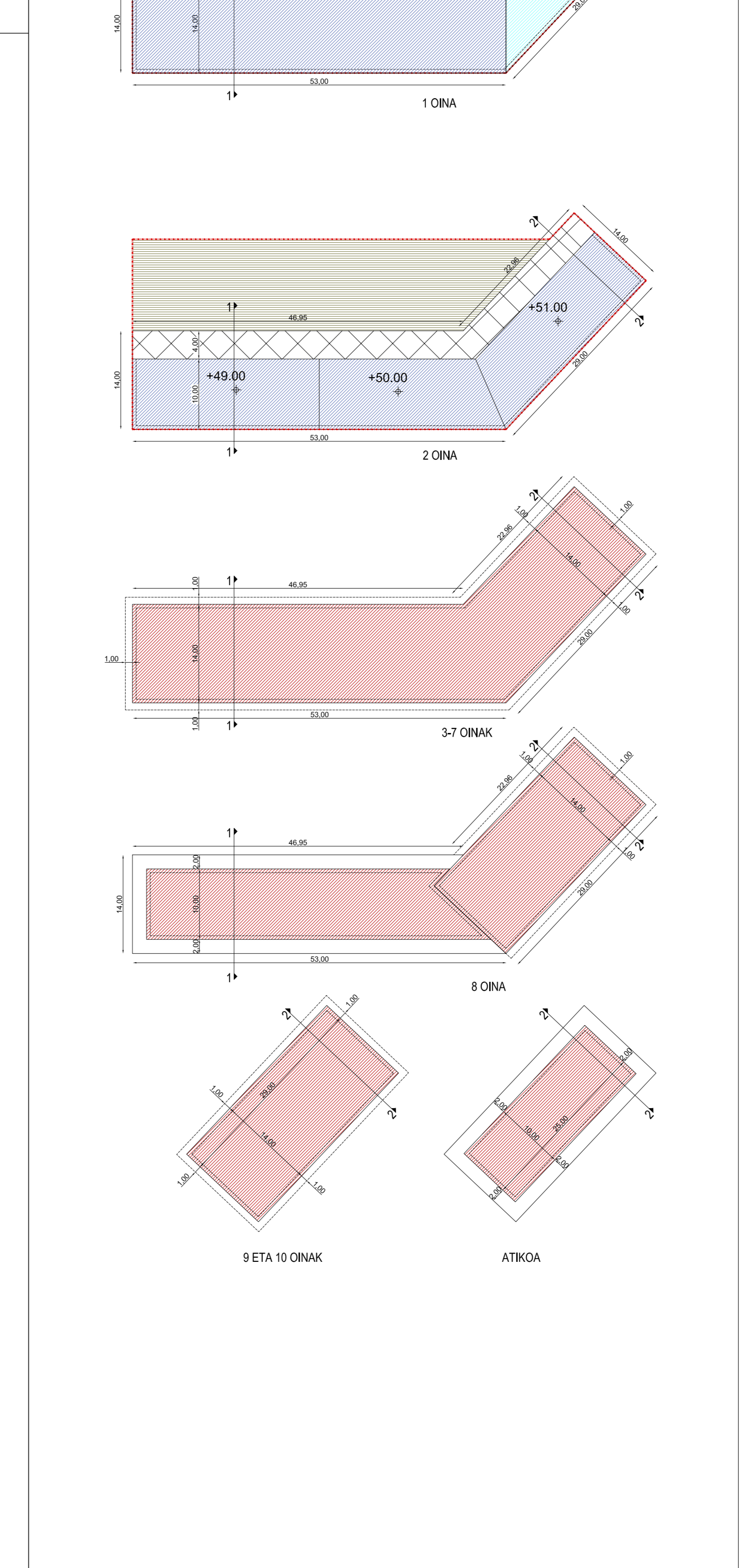
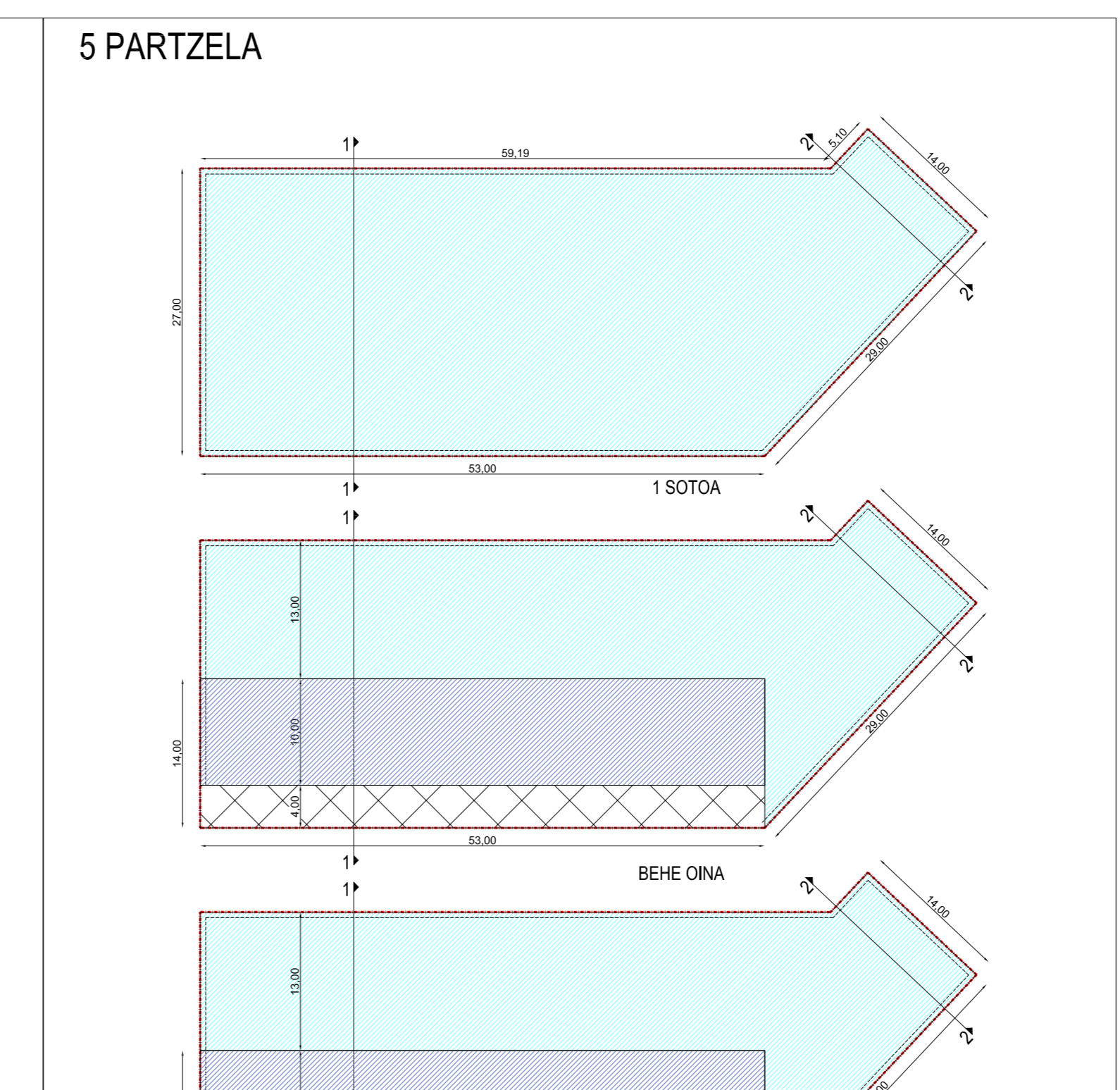
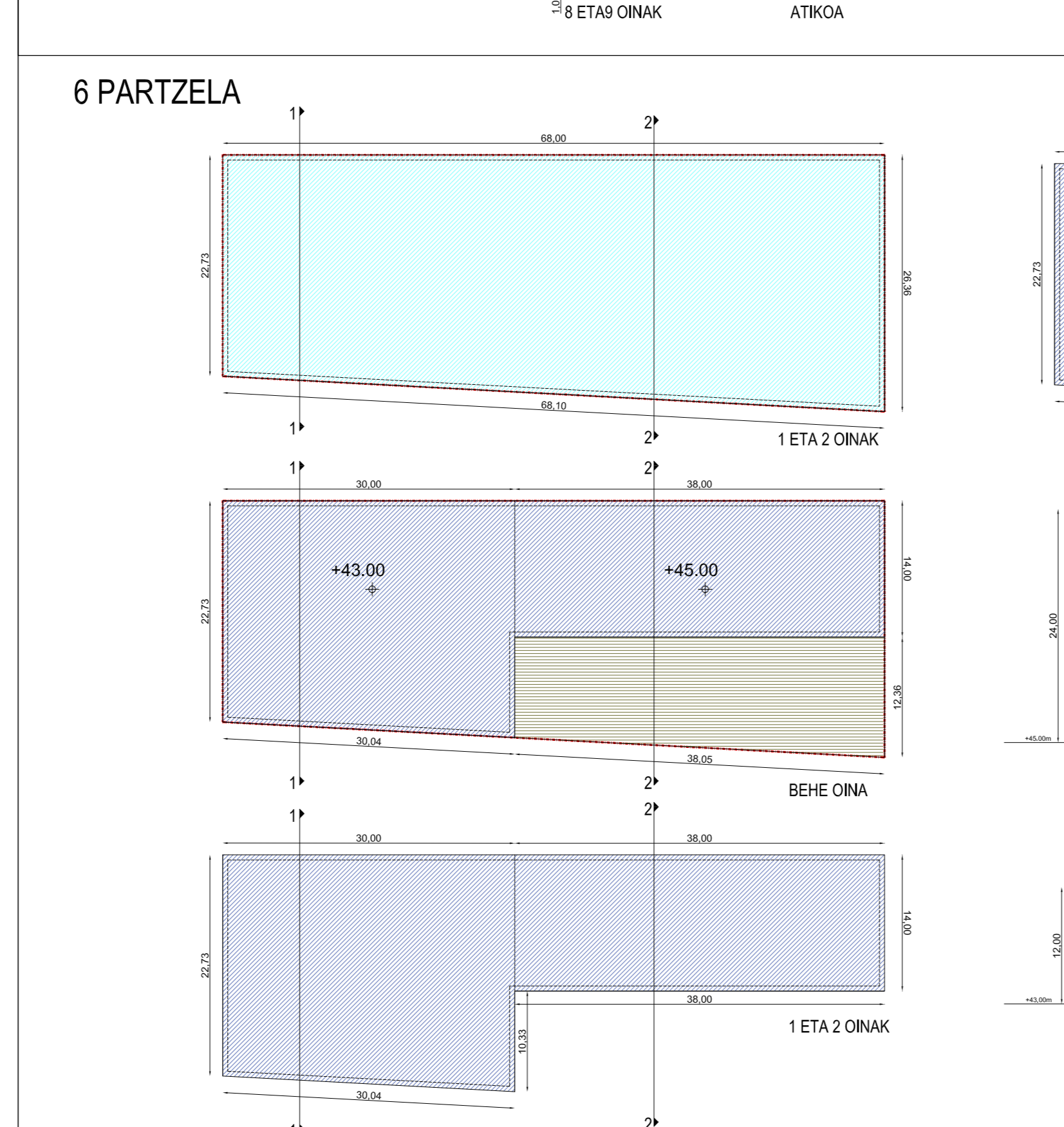
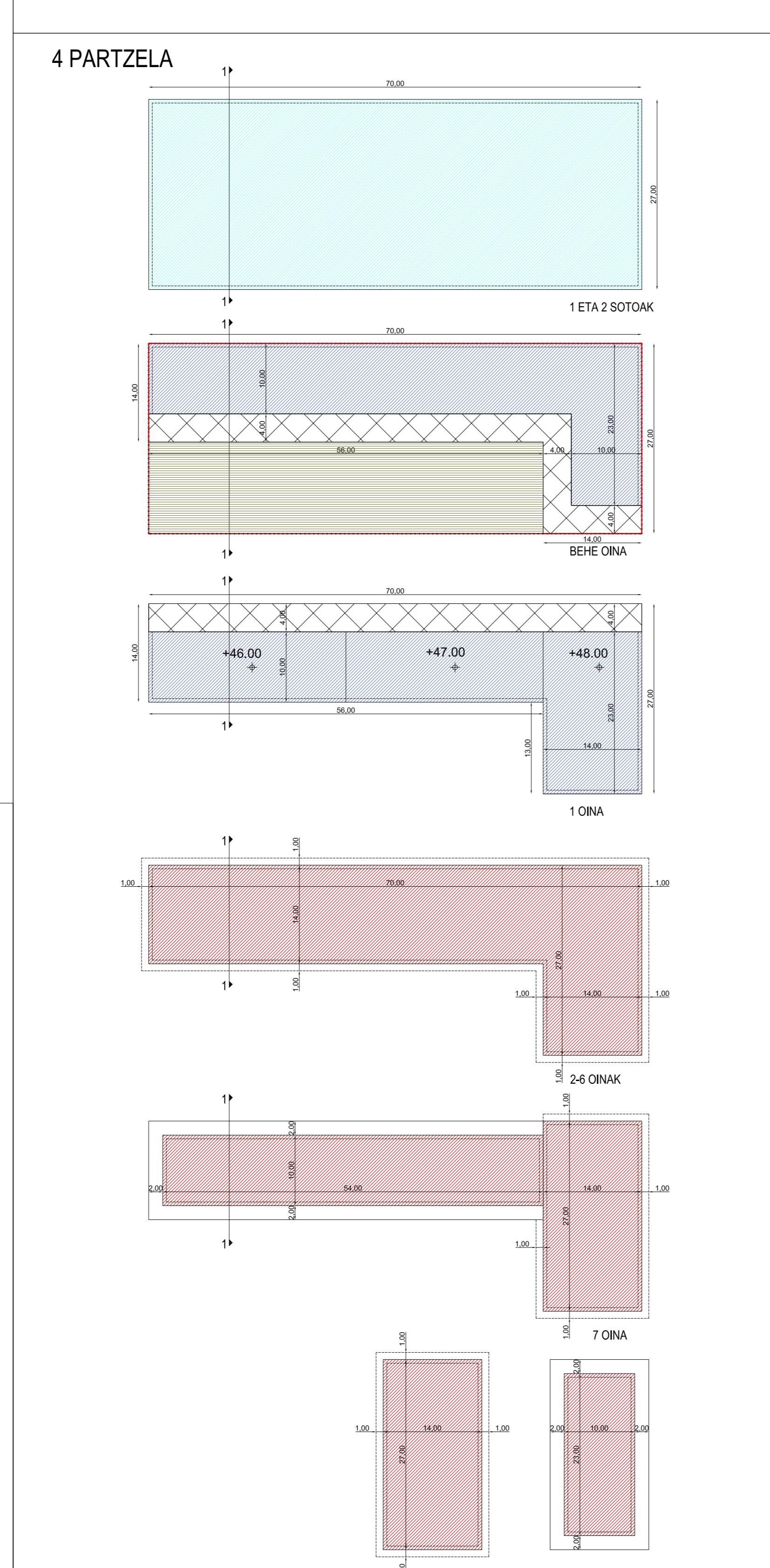
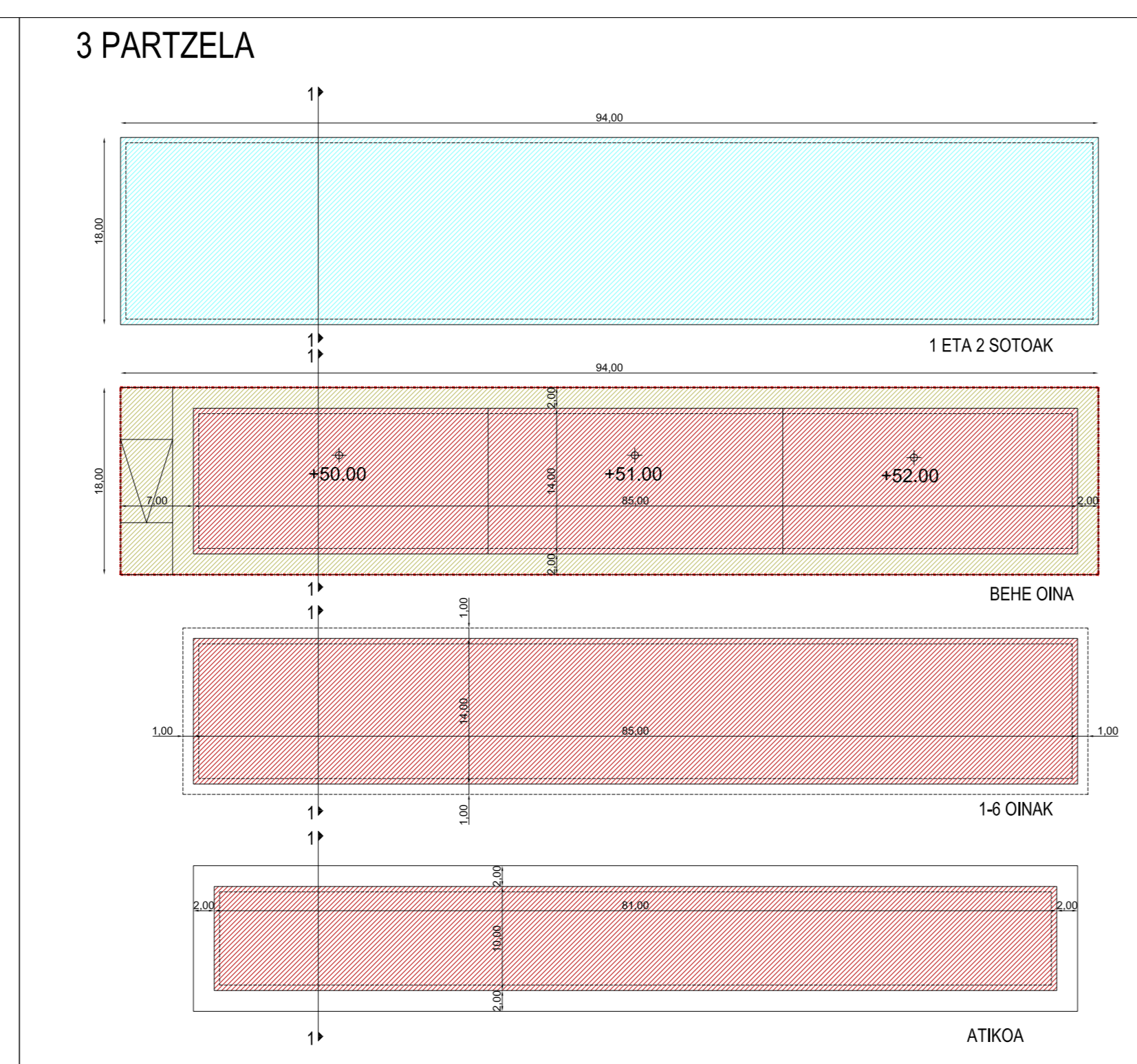
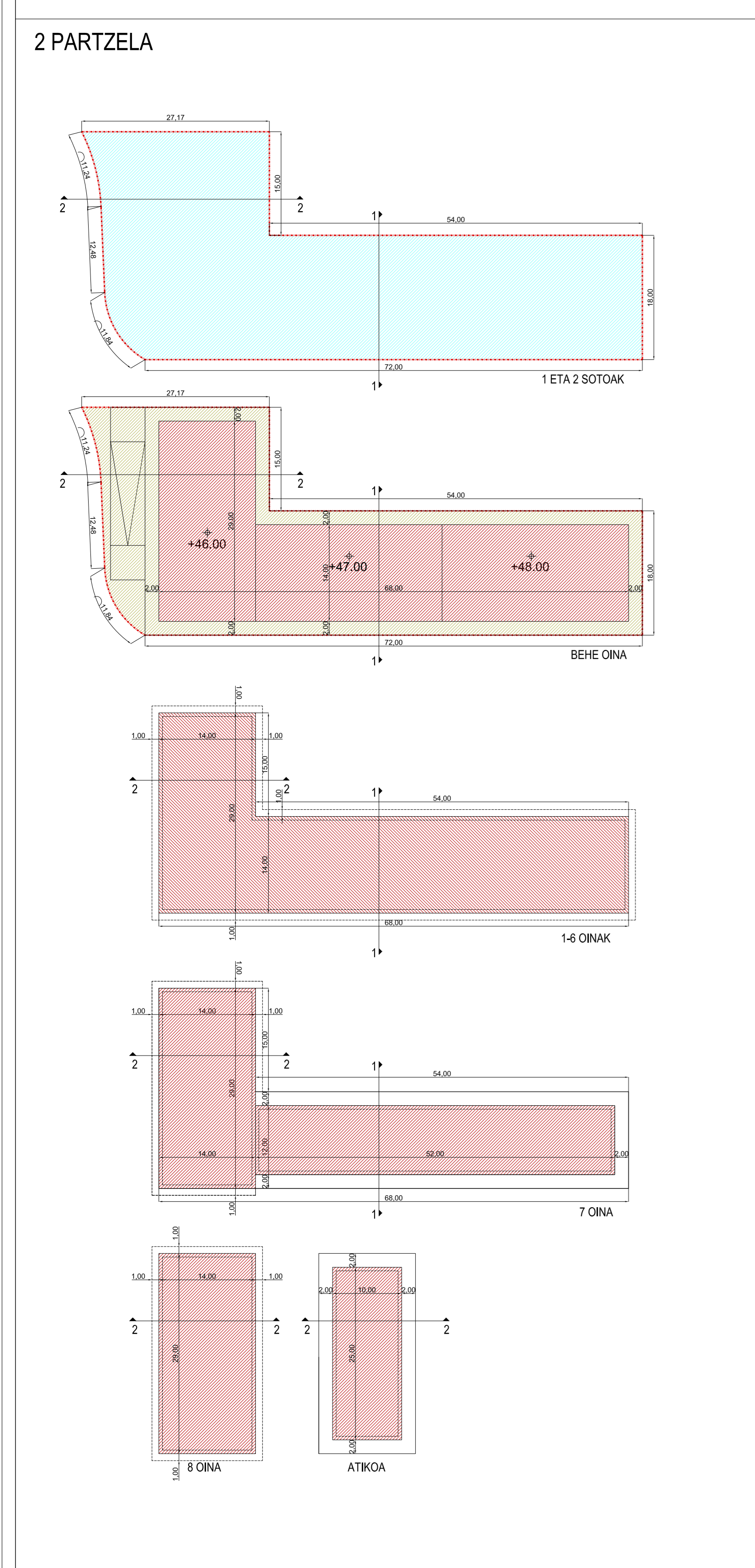
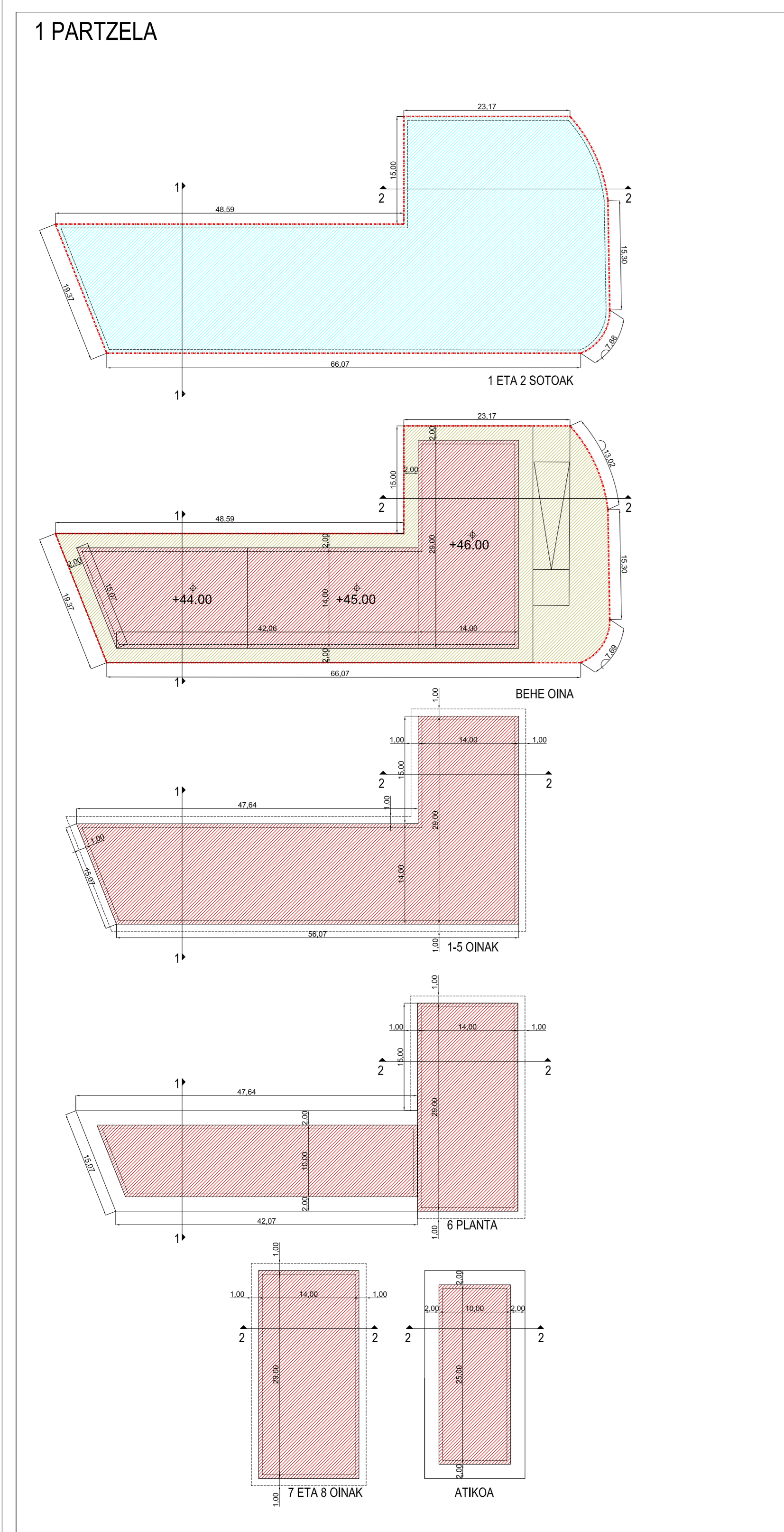
Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "6.A - Urazandi Berri" Eremua

EREMUAREN AZALERA:		56.890 m ²	
6.A.1-DEBA KALEA AZPIEREMUA:		47.235 m ²	
1 PARTZELA	2 PARTZELA	3 PARTZELA	
AZALERA 1.724 m ²	AZALERA 1.761 m ²	AZALERA 1.692 m ²	
ETXEBIZITZA 8.200 m ² (t)	ETXEBIZITZA 9.200 m ² (t)	ETXEBIZITZA 9.200 m ² (t)	
GARAJEA 3.448* m ² (t)	GARAJEA 3.522* m ² (t)	GARAJEA 3.384* m ² (t)	
ETXE KOPURUA 82 libre	ETXE KOPURUA 92 VTM	ETXE KOPURUA 92 VPO	
PROFILA VII(a)II-X(a)II	PROFILA VIII(a)II-IX(a)II	PROFILA VIII(a)II	
ALTUEIRA 22m-31m.	ALTUEIRA 25m-31m.	ALTUEIRA 25m.	
4 PARTZELA	5 PARTZELA	6 PARTZELA	
AZALERA 1.890 m ²	AZALERA 1.753 m ²	AZALERA 1.670 m ²	
ETXEBIZITZA 7.865 m ² (t)	ETXEBIZITZA 7.370 m ² (t)	TERTZIARIOA 5.000 m ² (t)	
TERTZIARIOA 1.710 m ² (t)	TERTZIARIOA 2.050 m ² (t)	GARAJEA 3.340* m ² (t)	
GARAJEA 3.780* m ² (t)	GARAJEA 4.232* m ² (t)	PROFILA IIIII-VIII	
ETXE KOPURUA 78 libre	ETXE KOPURUA 73 libre	ALTUEIRA 12m-24m.	
PROFILA VII(a)II-X(a)II	PROFILA VIII(a)II-X(a)II		
ALTUEIRA EBAKETA	ALTUEIRA EBAKETA		
6.A.2-Urazandi KALEA AZPIEREMUA:		8.655 m ²	
8 PARTZELA	9 PARTZELA		
AZALERA 1.245 m ²	AZALERA 1.930 m ²		
ETXEBIZITZA 4.165 m ² (t)	ETXEBIZITZA 4.500 m ² (t)		
GARAJEA 2.090* m ² (t)	GARAJEA 3.800* m ² (t)		
ETXE KOPURUA 42 libre	ETXE KOPURUA IV/III		
PROFILA VI(a)II	ALTUEIRA 18m.		
ALTUEIRA 22m.			

*** DATU ORIENTAGARRIA. GAINAZAL AZPIAN EZ DA ERAIKIGARRITASUNA MUGATUKO**

- AREA / SEKTOR: USO RESIDENCIAL (ROZATZEN) BARRIALDEA
- AREA / SEKTOR: USO INDUSTRIAL / BARRIO INDUSTRIAL
- AREA / SEKTOR: USO TERZARIOA / BARRIO TERZARIOA
- AREA / SEKTOR: USO KOMUNITARIO / BARRIO KOMUNITARIO
- AREA / SEKTOR: USO KONSUMO PRIVATEKOA / BARRIO KONSUMO PRIVATEKOA
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO PRIVATUO / BARRIO PRIVATUO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO PUBLIKUO / BARRIO PUBLIKUO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO KONJUNTATIBO / BARRIO KONJUNTATIBO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO KOMBINATIBO / BARRIO KOMBINATIBO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO MIXTUO / BARRIO MIXTUO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO ZIBLIKUO / BARRIO ZIBLIKUO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO HIBRIDUO / BARRIO HIBRIDUO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO BIKOITZTUTUO / BARRIO BIKOITZTUTUO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO ERREKREATIBO / BARRIO ERREKREATIBO
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO KULTURALTASUNA / BARRIO KULTURALTASUNA
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO ERREKREAZIOA / BARRIO ERREKREAZIOA
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO ERREKREAZIOA / BARRIO ERREKREAZIOA
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO ERREKREAZIOA / BARRIO ERREKREAZIOA
- AREA / SEKTOR: ESPAZIO ERREKREAZIOA / BARRIO ERREKREAZIOA



Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "6.A - Urazandi Berrí" Eremua

EREMUAREN AZALERA:		55,890 m ²
6.A.1-OEBEA KALEA AZPIEREMUA:		47,235 m ²
1 PARTZELA	2 PARTZELA	3 PARTZELA
AZALERA 1,724 m ²	AZALERA 1,761 m ²	AZALERA 1,692 m ²
ETXEBIZITZA 6,200 m ² (I)	ETXEBIZITZA 9,200 m ² (I)	ETXEBIZITZA 9,200 m ² (I)
GARAJEA 3,448 m ² (I)	GARAJEA 3,522 m ² (I)	GARAJEA 3,384 m ² (I)
ETXE KOPURUA 82 I/III	ETXE KOPURUA 92 I/III	ETXE KOPURUA 92 I/III
PROFILA VII(a)II-IX(a)II	PROFILA VII(a)II-IX(a)II	PROFILA VII(a)II
ALTUEIRA 22m-31m.	ALTUEIRA 25m-31m.	ALTUEIRA 25m.
4 PARTZELA	5 PARTZELA	6 PARTZELA
AZALERA 1,890 m ²	AZALERA 1,753 m ²	AZALERA 1,670 m ²
ETXEBIZITZA 7,865 m ² (I)	ETXEBIZITZA 7,370 m ² (I)	ETXEBIZITZA 5,000 m ² (I)
TERTZARRIOA 1,710 m ² (I)	TERTZARRIOA 2,050 m ² (I)	TERTZARRIOA 3,340 m ² (I)
GARAJEA 3,760 m ² (I)	GARAJEA 4,232 m ² (I)	GARAJEA 3,340 m ² (I)
ETXE KOPURUA 70 I/III	ETXE KOPURUA 73 I/III	ETXE KOPURUA 12m-24m.
PROFILA VII(a)II-IX(a)II	PROFILA VII(a)II-IX(a)II	PROFILA VII(a)II-IX(a)II
ALTUEIRA EBAKETA	ALTUEIRA EBAKETA	ALTUEIRA EBAKETA
6.A.2-Urazandi KALEA AZPIEREMUA:		6,655 m ²
8 PARTZELA	9 PARTZELA	
AZALERA 1,245 m ²	AZALERA 1,930 m ²	
ETXEBIZITZA 4,165 m ² (I)	ETXEBIZITZA 4,500 m ² (I)	
GARAJEA 2,090 m ² (I)	GARAJEA 3,800 m ² (I)	
ETXE KOPURUA 42 I/III	PROFILA IV/III	
ALTUEIRA VII(a)II	ALTUEIRA 18m.	

* DATU ORIENTAGARRIA. GAINAZAL AZPIAN EZ DA ERABERGARRITASUNA MUGATUKO

● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA
● AURKIDURIA

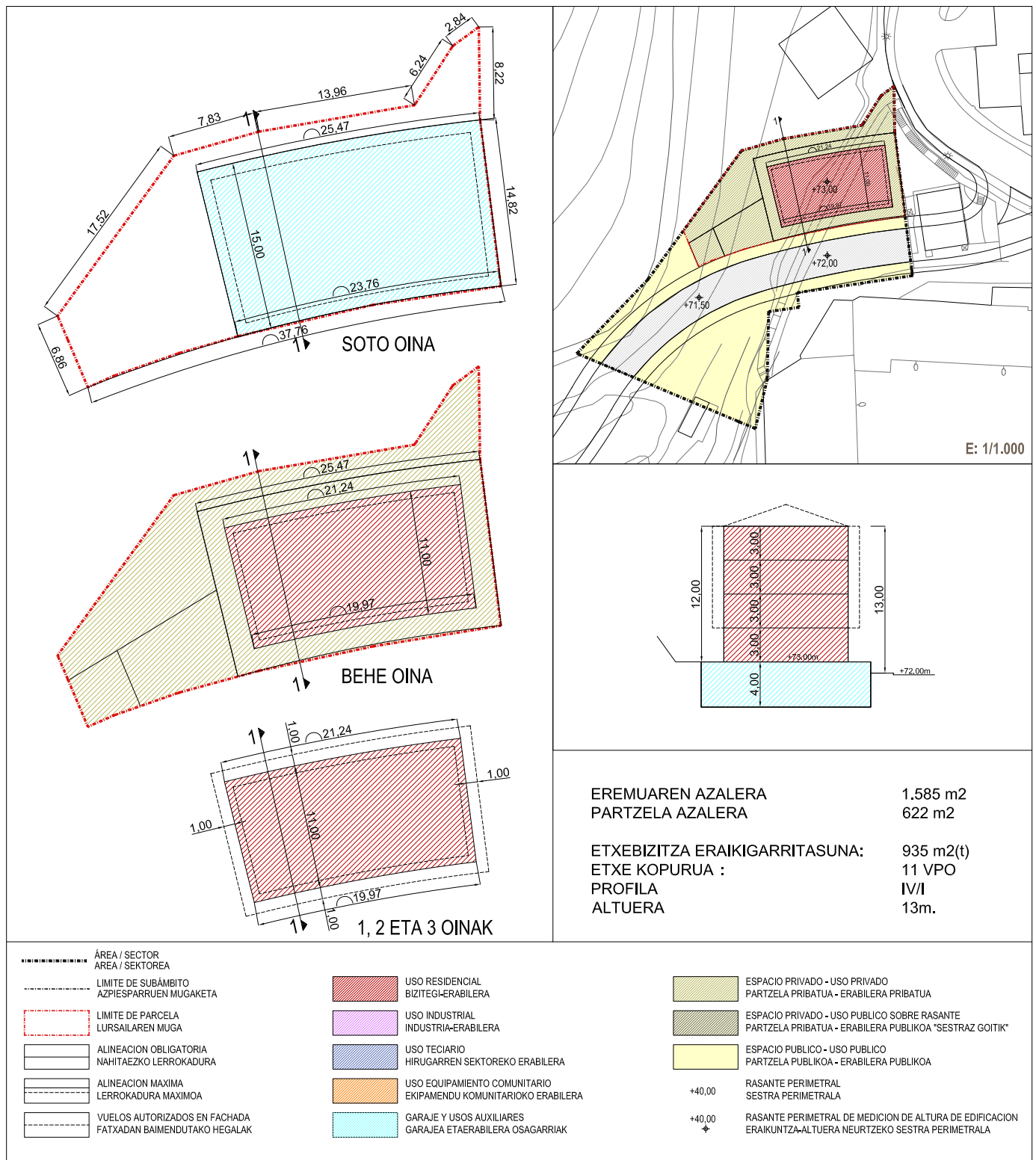
2012 AZAROA
NOBEMBRE 2.012

8. Erabilera, jabeago eta erakitzte baldintzak. "6.A - Urazandi Berrí" Eremua

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "6.D - Urazandi Mendebaldea" Eremua



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

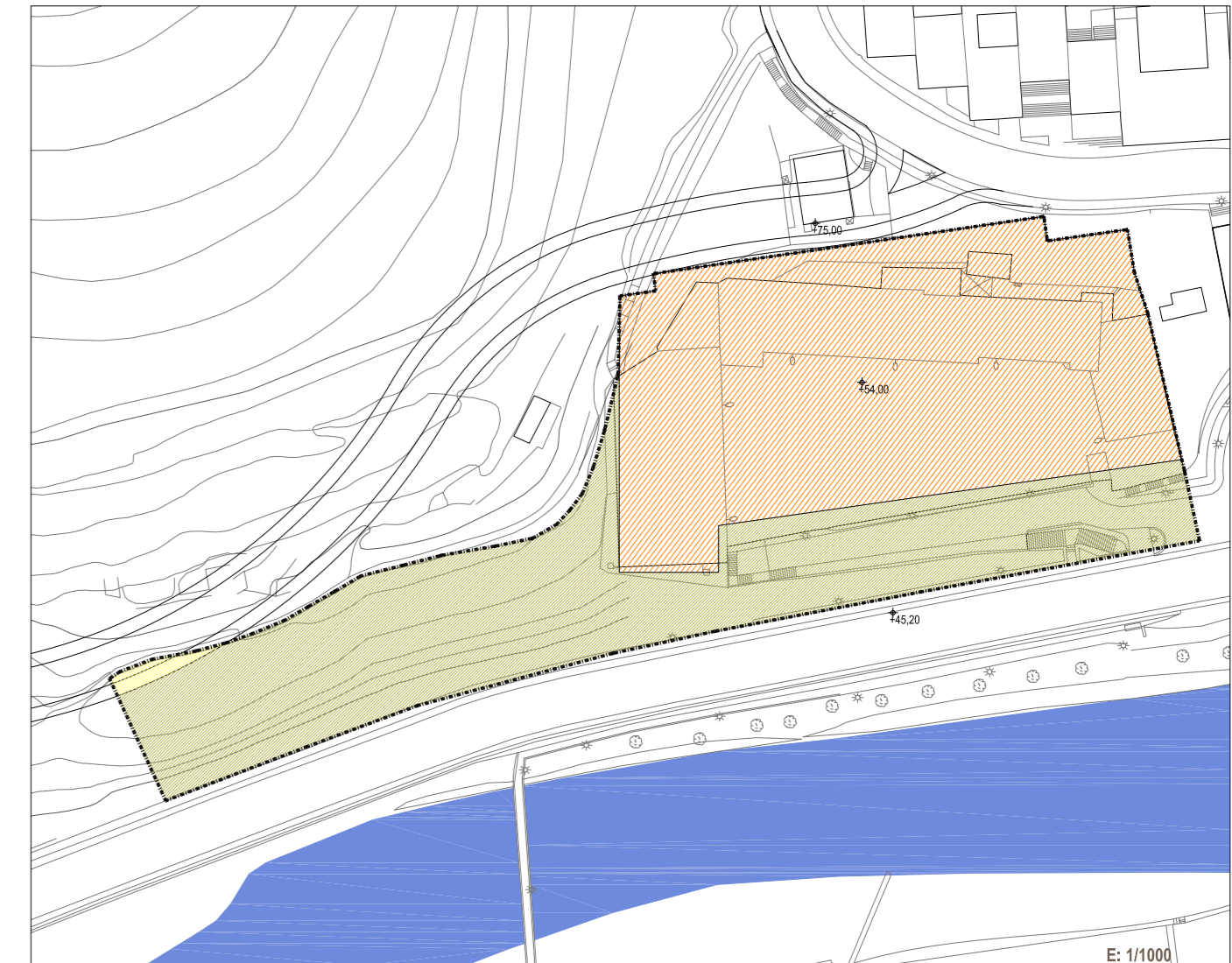
ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

E: 1/500

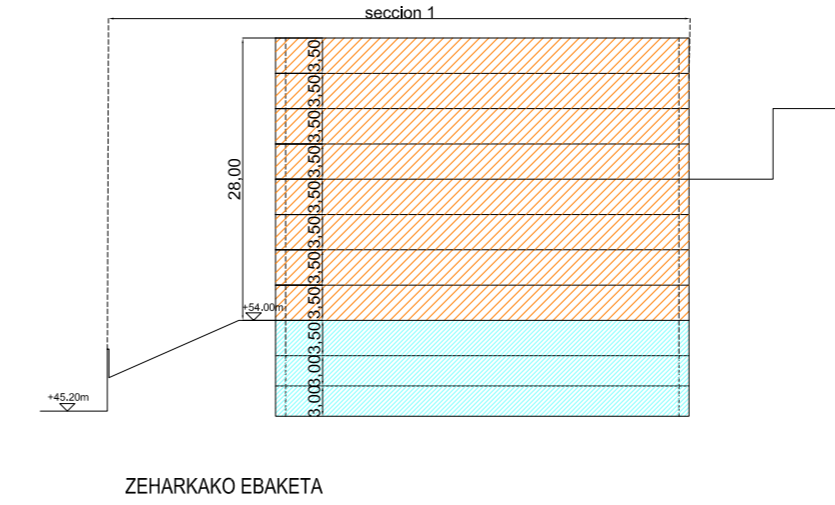
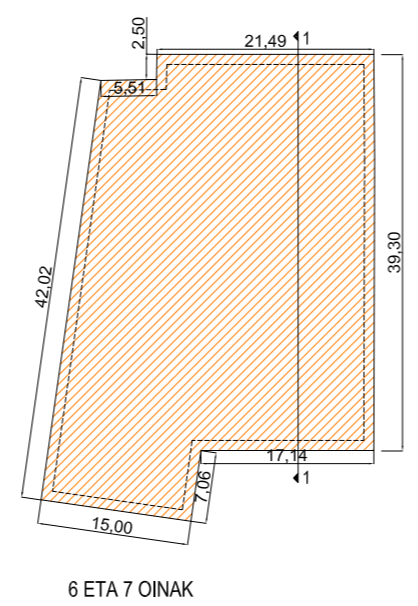
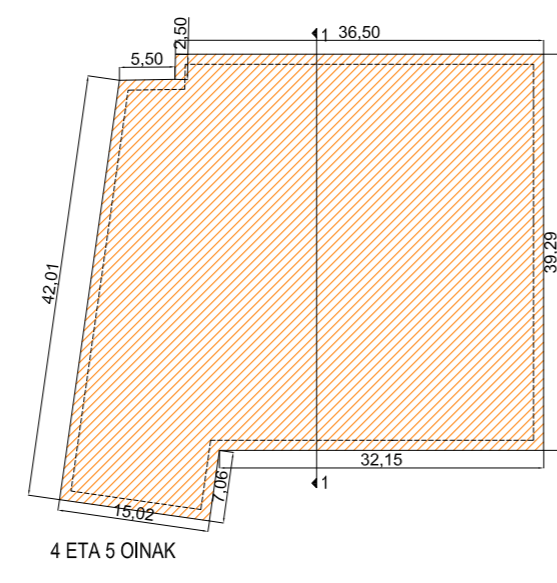
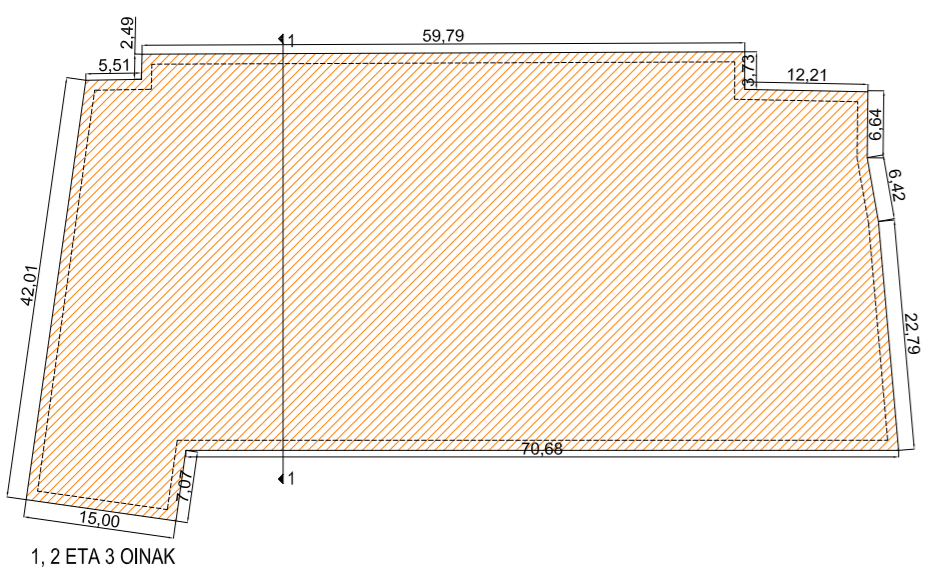
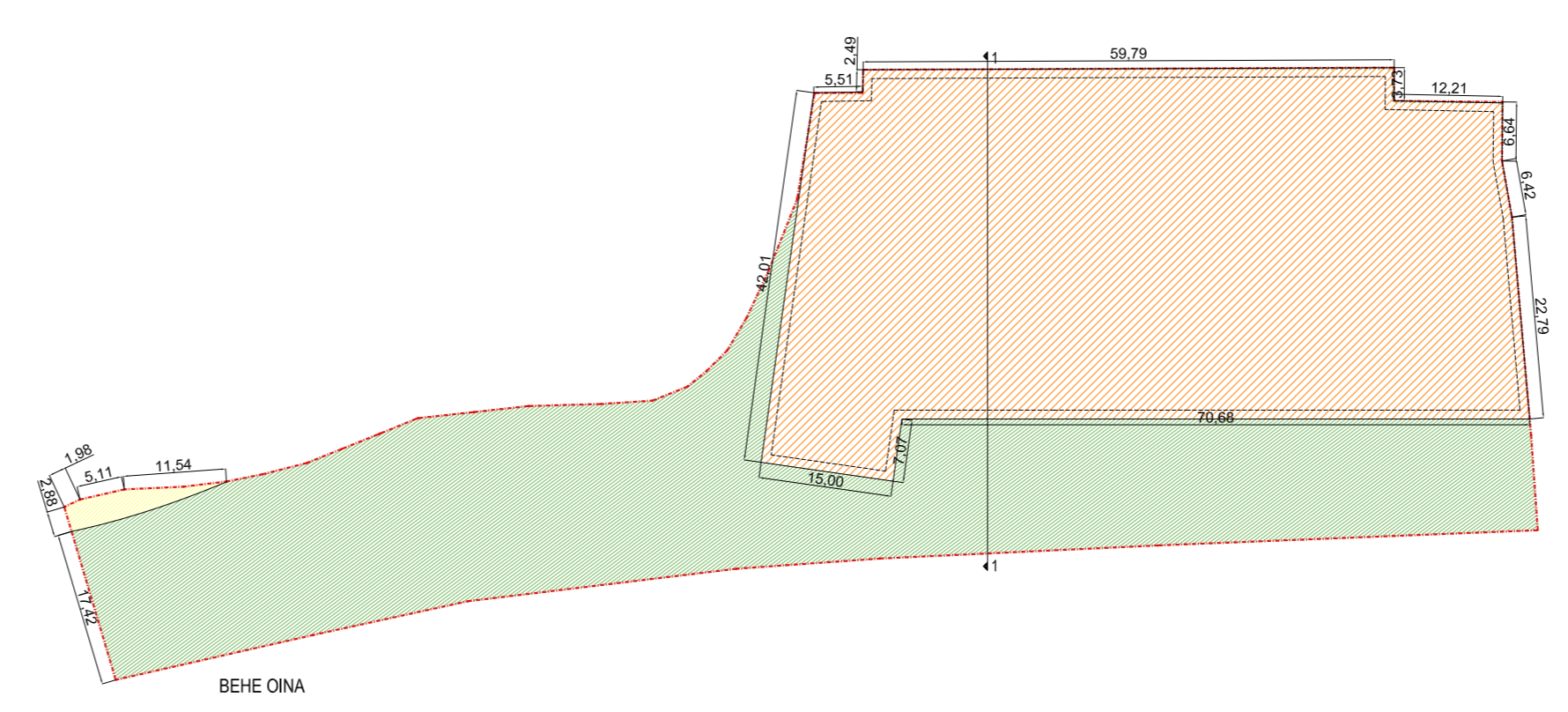
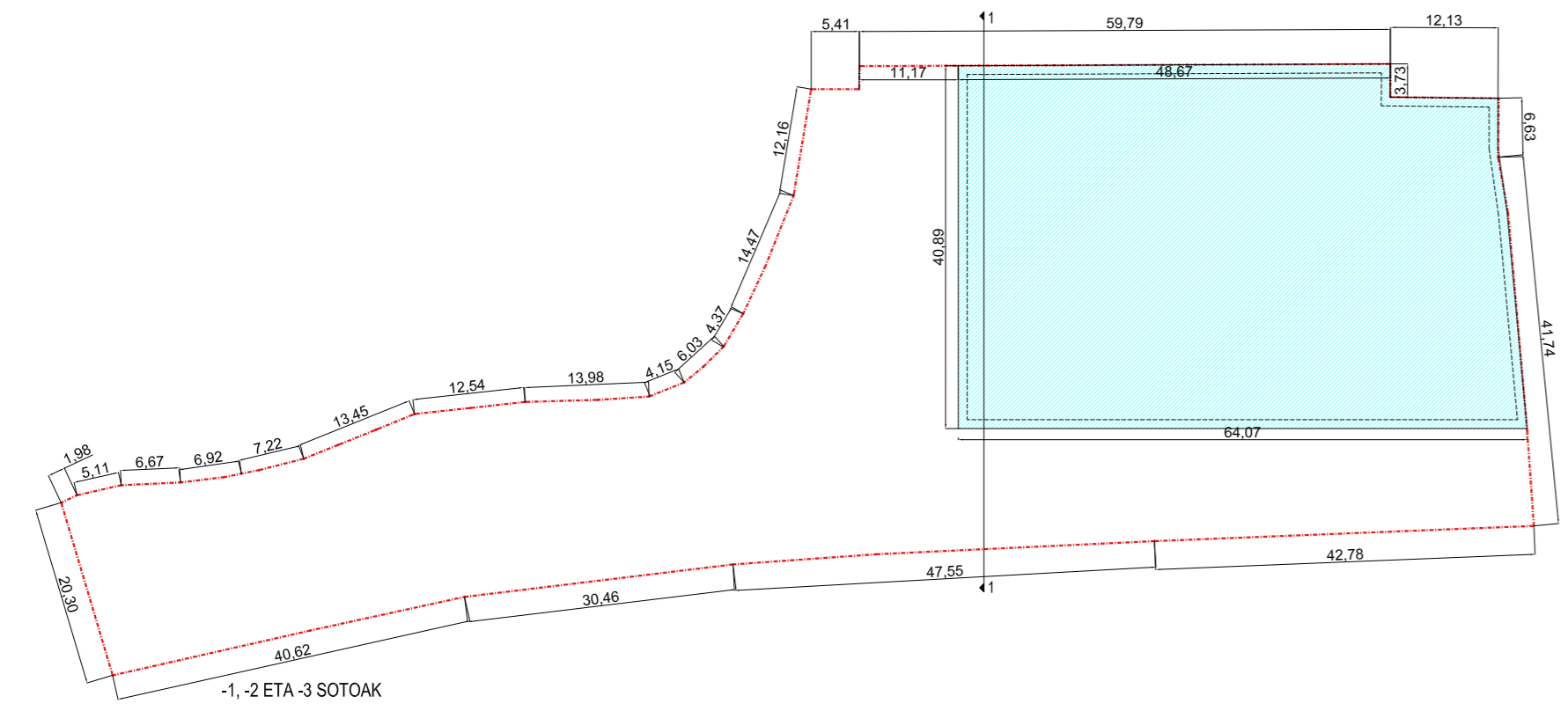
1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "6.D - Urazandi Mendebaldea" Eremua

Área "6.E - Pilar" Eremua



EREMUA/PARTZELAREN AZALERA: 6.026 m²
GAINAZALEKO ERAIKIGARRIA (KOMUNIALE EKIPIAMENDUA): 10.500 m²(t)
GAINAZAL AZPIKO ERAIKIGARRIA (GARAJE ETA LAGUNGARRIA): 5.800 m²
PROFILA: VIII/III
ALTUERA: 28 m

<ul style="list-style-type: none"> AREA / SECTOR AREA / SEKTorea LIMITE DE SUBAMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA LIMITE DE PARCELA LURTSALAREN MUGA ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TERCARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPIAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITI" ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
--	---	--



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

7-AIZKORRI



7-AIZKORRI

Esparruen zerrenda

7.A-Aizkorri 1

7.B-Aizkorri 2

7.C-Aizkorri 3

Grafikoak

- “7.1. Planoa: Aizkorri. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “7.2. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Orokorra”
- “7.3. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Xehatua”
- “7.4. Planoa: Aizkorri. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“7.A-AIZKORRI 1” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Santa Klara auzoan kokaturiko eremua da honako hau, Iparraldetik “7.C-Aizkorri 3” eremu industrialagatik, Hegoaldetik CN-634 errepideagatik eta Deba ibaiagatik eta Ekialde eta Mendebaldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dagoena.

Eremuak 40.967 m²-ko azalera hartzen du eta indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.17-Aizkorri 1”, “3.19-Aizkorri 3”, “3.20-Aizkorri 4”, “3.21-Aizkorri 5” eta “3.38-Aizkorri 6” esparruekin ia bat dator.

Eremua etxebizitza multzo blokeen bidez antolatzen da, Santa Klarako auzoa zeharkatzen duen bialaren inguruan antolaturik.

Gutziz garaturik dago eremu hau, bi gauzatze unitate salbu, Plangintza Partzialaren “3.19-Aizkorri 3”-ko sektoreari dagozkionak, eta Plangintza Orokor honek onartzen dituenak.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “7.1-Aizkorri. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Garaturiko eremu bat den heinean, aurreikuspenak aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatzeko zuzenduak daude era orokorrean, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere kontsolidatzeko.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/7.A gunea – etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(37.327 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

1.1.1- “7.A.1-Santa Klara 11” azpierrezua	(238 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

Indarrean dauden Arau Subsidiarioen “3.19-Aizkorri 3”-ko sektoreari dagozkion moldaketak kontsolidatu egiten dira, hurrengo parametroak ezartzen dituztenak azpierrezua honetarako:

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 746 m²(t) etxebizitzarako.

59 m²(t) estalki azpiko etxebizitza.

160 m²(t) aparkalekurako eta erabilera lagungarrietarako behe solairuan.

“7.A-AIZKORRI 1” ESPARRUA

- Gainazal azpian: Ez da sotoen eraikuntza aurreikusten.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzaileak:

- Eraikuntza berria: Garaiera maximoa 16,55m-koa izango da orubearen gainazaletik neurtua.

Gehieneko okupazioa 160m²-koa da, eta 3m-ko distantzia atzeratu beharko da Santa Klarako bidearekiko.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.1.2- “7.A.2-Santa Klara 19” azpieremua (591 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

Indarrean dauden Arau Subsidiarioen “3.19-Aizkorri 3”-ko sektoreari dagozkion moldaketak kontsolidatu egiten dira, hurrengo parametroak ezartzen dituztenak azpieremu honetarako:

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 2.068 m²(t) etxebizitzarako

240 m²(t) estalki azpiko etxebizitza.

591 m²(t) tertziariorako erabilera behe solairuan.

- Gainazal azpian: Gainazal azpiko hiru solairuen eraikuntza baimentzen da.

Gainazal azpiko eraikigarritasuna ez da kontuan hartuko.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzaileak:

- Eraikuntza berria: Garaiera maximoa 16,55m-koa izango da orubearen gainazaletik neurtua.

Gehieneko okupazioa 591m²-koa da, eta 3m-ko distantzia atzeratu beharko da Santa Klarako bidearekiko.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.1.3- Gainontzeko eremua (36.498 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

“7.A-AIZKORRI 1” ESPARRUA

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainontzeko eremuarentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako aldez aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.-Zona “E.30/7.A – Sistema Orokorra, komunikazio bide sarea”	(3.640 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- “7.A.1-Santa Klara 11”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “7.3. Aizkorri. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

- “7.A.2-Santa Klara 19”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “7.3. Aizkorri. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

- “7.A.3-Gainontzeko eremua”:

Oro har, zonakatze xehatuaren mugatze baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpiguneen tipologiak kontsolidatu egiten dira

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “7.3. Aizkorri. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

**“7.A-AIZKORRI 1” ESPARRUA**

- “7.A.1-Santa Klara 11”:
Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko “1.1.1.A.a” atalean azaldutakoa da.

- “7.A.2-Santa Klara 19”:
Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko “1.1.2.A.a” atalean azaldutakoa da.

- “7.A.3-Gainontzeko eremua”:
Egun ageri den eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- “7.A.1-Santa Klara 11”:
Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

- “7.A.2-Santa Klara 19”:
Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

“7.A.3-Gainontzeko eremua”:
Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- “7.A.1-Santa Klara 11”:
Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

- “7.A.2-Santa Klara 19”:
Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.

“7.A.3-Gainontzeko eremua”:
Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak dituzte, “7.A.1-Santa Klara 11” eta “7.A.2-Santa Klara 19” azpieremuetan salbu, zeintzuk kontsolidatu gabeko lurzoru urbanoe bezala sailkatu diren urbanizazio eskasia edotagabeziagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA**1.-Urbanizatzeko erregimena.**

“7.A.1-Santa Klara 11” eta “7.A.2-Santa Klara 19” azpieremuentzako obra osagarrien proiektua zehaztu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

2/2.006 Legeak ezartzen dituen tresnetan ezarritakoak izango dira baldintza hauek.

“7.A-AIZKORRI 1” ESPARRUA

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

2/2.006 Legeak ezartzen dituen tresnetan ezarritakoak izango dira baldintza hauek.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki, eremua Marga, Margokarri, Karri beltz edo gorri eta noizbehinka arearri kalkareoen tartekatze gune batean kokatzen da. Fisurazioagatik iragazkortasun baxua erakusten du, urez betetzeko fenomenoak eragin dezakeena. Ondoko litologiak eta maldan antolaturiko pilaketa guneak ingurugiro arazo garrantzitsuen eragile dira. Aipagarri dira eremuaren gune septentrionalenak jasan ditzakeen uholde eta urez betetzeko arazoak.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Deba ibaiaren arroarekiko gertuen dagoen gunea ibaiaren lur uhodagarrien 100 eta 1.000 urteko itzultze epeen mugen barrenean dago.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00095, 20032-00094, 20032-00096, 20032-00097).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibarretik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “7.1. Planoa: Aizkorri. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “7.2. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Orokorra”
- “7.3. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Xehatua”



“7.A-AIZKORRI 1” ESPARRUA

- “7.4. Planoa: Aizkorri. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “7.A.1- Santa Klara 11” Fitxa.
- “7.A.2- Santa Klara 19” Fitxa.

"7.B-AIZKORRI 2" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Santa Klara auzoko erdigunean kokaturiko eremua, "7.A-Aizkorri 1" eremuak guztiz inguratua.

Eremua Santa Klara komentua eta honen inguruko gune librean inguruan antolatzen da.

Eremuak 5.418 m²-ko azalera du eta indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen "3.18-Aizkorri 2" esparruarekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "7.1-Aizkorri. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Eremuaren ezaugarri orokorrak kontsolidatu egingo dira ekipamendu erabilerara bideratuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "G.00/7.B gunea – Komunitate ekipamendua (S.G.)"	(5.418 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: Egun dagoen eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da, 1.535,98 m² ingurukoa hartu dena.
- Ganazal azpian: Baimendutako gehienezko hirigintza eraikigarritasuna Plangintza honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentuan zehaztutakoa da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

- Gainazalean : Egun dagoen eraikinaren forma kontsolidatu egingo da.
- Gainazal azpian: Baimendutako gehienezko hirigintza eraikigarritasuna antolatze xehatuak zehaztutako ondoriozko partzela eta espazio bakoitzean Plangintza honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentuan zehaztutakoa da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "G.00-Komunitate Ekipamendurako" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau

“7.B-AIZKORRI 2” ESPARRUA

Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “7.3. Aizkorri. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

“7.B-AIZKORRI 2” ESPARRUA

2/2.006 Legeak ezartzen dituen tresnetan ezarritakoak izango dira baldintza hauek.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

2/2.006 Legeak ezartzen dituen tresnetan ezarritakoak izango dira baldintza hauek.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki, eremua Marga, Margokarri, Karri beltz edo gorri eta noizbehinka arearri kalkareoen tartekatze gune batean kokatzen da. Fisurazioagatik iragazkortasun baxua erakusten du, urez betetzeko fenomenoak eragin dezakeena. Ondoko litologiak eta maldan antolaturiko pilaketa guneak ingurugiro arazo garrantzitsuen eragile dira. Aipagarria da eremuak jasan ditzakeen uholdeen eraginak.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “7.1. Planoa: Aizkorri. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “7.2. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Orokorra”
- “7.3. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Xehatua”
- “7.4. Planoa: Aizkorri. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“7.C-AIZKORRI 3” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Santa Klara auzoko Iparraldeko mugan kokaturko eremua, “7.A-Aizkorri 1” eremuak Hegoaldetik eta lurzoru ez urbanizagarriak Iparralde, Ekialde eta Mendebaldetik mugatzen dutelarik.

Eremuak 14.497 m²-ko azalera hartzen du eta Markinarako bidean errepideak egiten duen meandroan dauden eraikin industrialak hartzen ditu.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “7.1-Aizkorri. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/7.C gunea – erabilera industrial”	(12.182 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainazalean eta azpian egun dagoen hirigintza eraikigarritasuna kontsolidatu egiten da.

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-industrial” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

1.2.- “E.30/7.C gunea – Sistema Orokorra, komunikazio bide sarea”	(2.315 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

“7.C-AIZKORRI 3” ESPARRUA

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikabide Sarea” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “7.3. Aizkorri. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

“7.C-AIZKORRI 3” ESPARRUA

A.- Eragiteko baldintzak.

2/2.006 Legeak ezartzen dituen tresnetan ezarritakoak izango dira baldintza hauek.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

2/2.006 Legeak ezartzen dituen tresnetan ezarritakoak izango dira baldintza hauek.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki, eremua Marga, Margokarri, Karri beltz edo gorri eta noizbehinka arearri kalkareoen tartekatze gune batean kokatzen da. Fisurazioagatik iragazkortasun baxua erakusten du, urez betetzeko fenomenoak eragin dezakeena. Ondoko litologiak eta maldan antolaturiko pilaketa guneak ingurugiro arazo garrantzitsuen eragile dira. Aipagarri dira eremuak jasan ditzakeen uholde eta urez betetzeko arazoak.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik eremuak jasan ditzakeen uholde eta urez betetzeko arazoak aipagarri dira, eraikitze baldintza ez faboragarri eta oso ez faboragarriak egotearen erantzule direlarik.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00098, 20032-00099, 20032-00100 eta 20032-00101).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

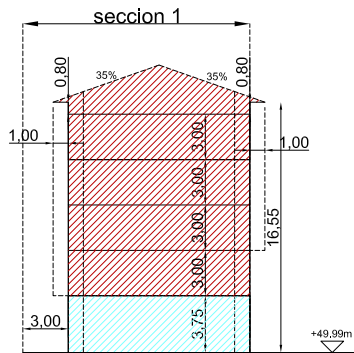
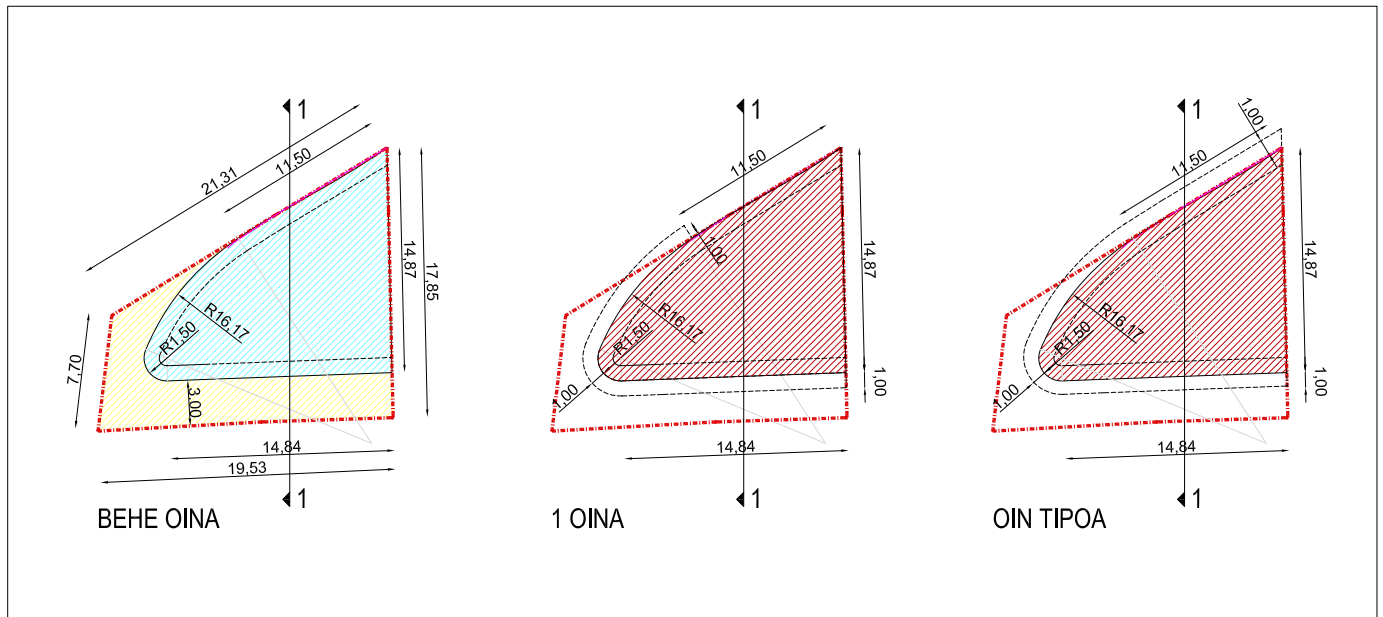
VII.- GRAFIKOAK

- “7.1. Planoa: Aizkorri. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “7.2. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Orokorra”
- “7.3. Planoa: Aizkorri. Zonakatze Xehatua”
- “7.4. Planoa: Aizkorri. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

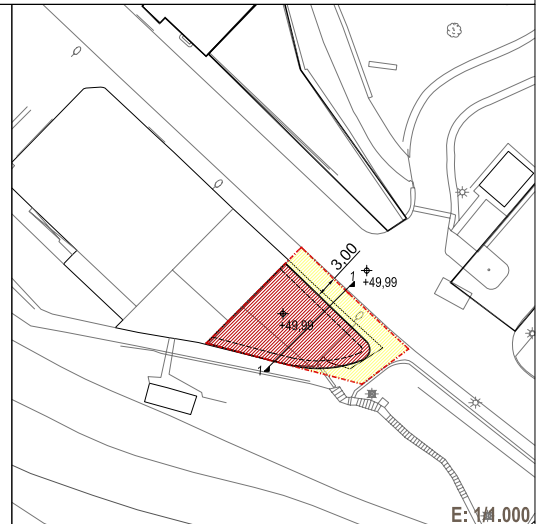
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "7.A.1 - Santa Clara 11" Azpieroemua



ZEHARKAKO EBAKETA

HEGALEN ERREGULATZEA:
HEGAL ITXIAK BAIMENDUTAKOAREN %40 ARTE.
HEGAL IREKIAK BAIMENDUTAKOAREN %60 ARTE.



PARTZELA/AZPIEREMU AZALERA : 238 m2
GARAJE ETA LAGUNGARRIAK: 160 m2
ETXEBIZITZA AZALERA: 746 m2(t)

ESTALKI AZPIKO ETXEBIZITZA AZALERA: 59 m2(t)
PROFILA: B+IV+bc
ETXE KOPURU MAXIMOA: 8

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOKA "SESTRAZ GOITIK"
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOKA - ERABILERA PUBLICOKA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

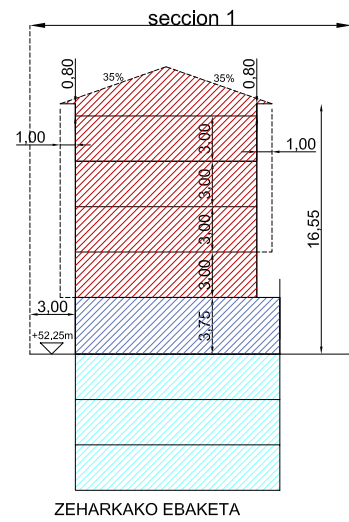
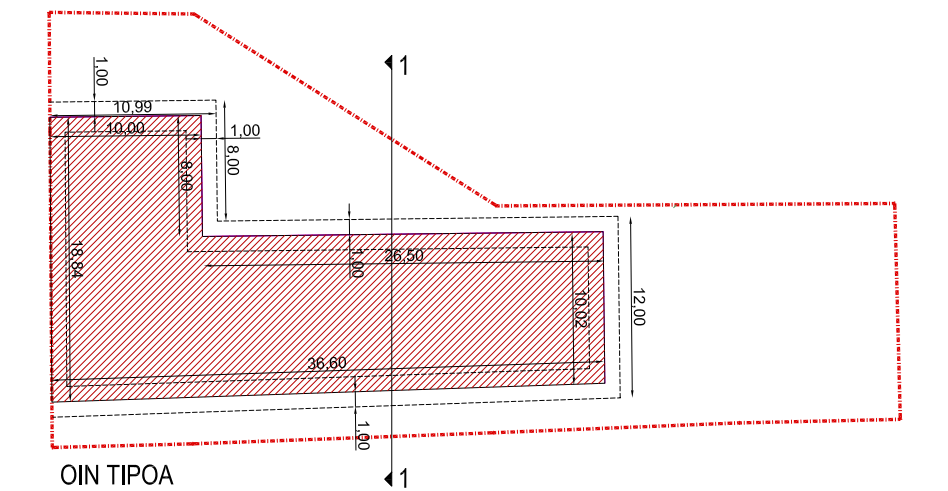
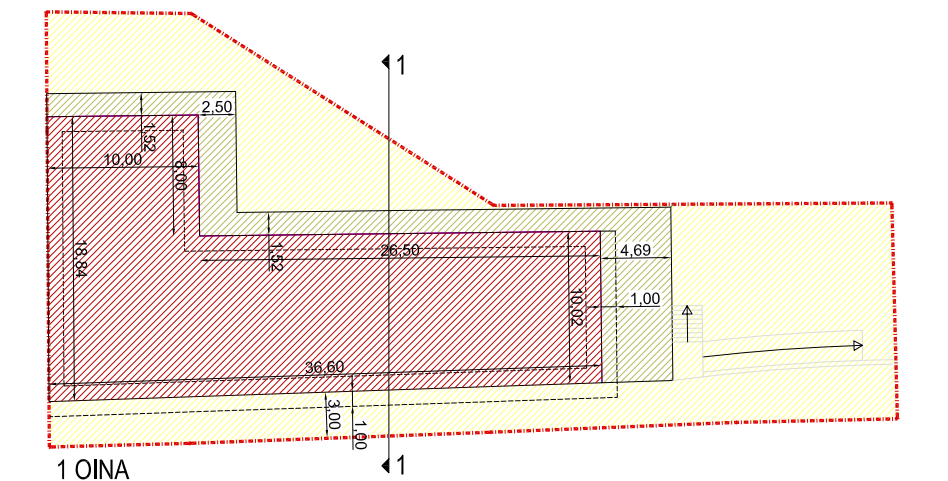
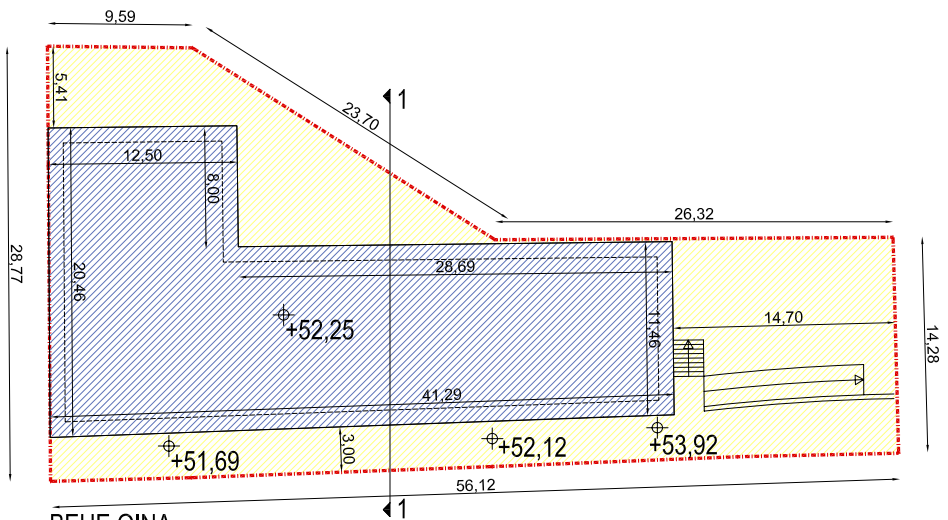
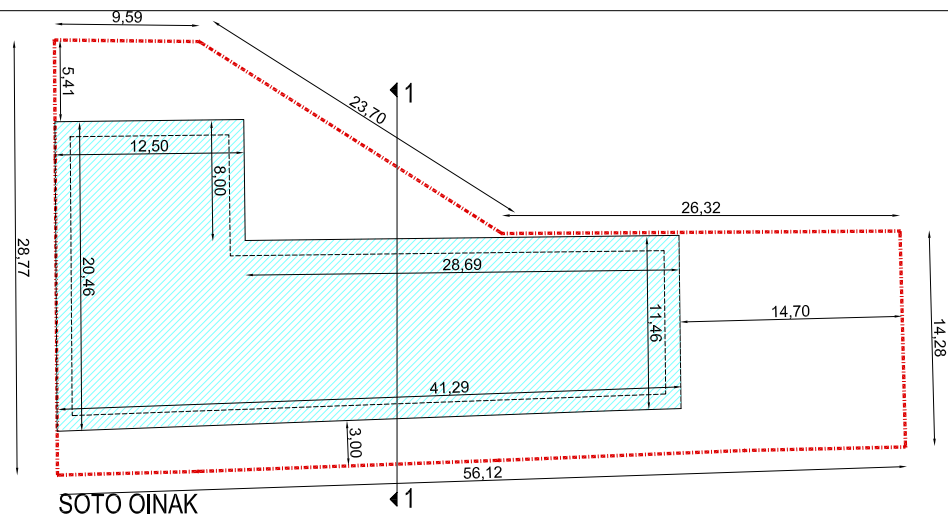
Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "7.A.1-Santa Clara 11" Azpieroemua

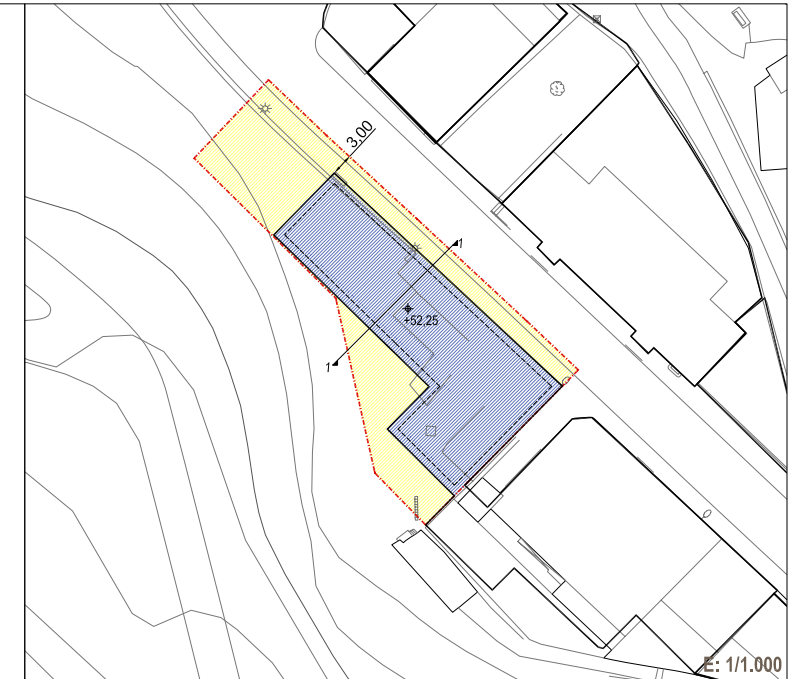
Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "7.A.2 - Santa Clara 19" Azpieremua



ZEHARKAKO EBAKETA

HEGALEN ERREGULATZEA:
HEGAL ITXIAK BAIMENDUTAKOAREN %40 ARTE.
HEGAL IREKIAK BAIMENDUTAKOAREN %60 ARTE.



PARTZELA/AZPIEREMU AZALERA : 1093 m2
BEHE OIN AZALERA (TERTZIARIOA): 591 m2
ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA: 2068 m2(t)
ESTALKI AZPIKO ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA: 240 m2(t)
PROFILA: B+IV+bc/l
ETXEBIZITZA KOPURU MAXIMOIA: 18

GAINAZAL AZPIAN: GAINAZAL AZPIKOA EZ DA KONPUTAGARRIA HIRU SOLAIRUTARA MUGATUA DAGO.

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOIA "SESTRAZ GOITIK"
--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOIA - ERABILERA PUBLICOIA
--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40.00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

E: 1/500

1. Erabiltze, jabego eta eraikitze baldintzak, "7.A.2-Santa Clara 19" Azpieremua

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

8-OLASO



8-OLASO

Esparruen zerrenda

8.A-Olasoate

8.B-Olaso-Olasope

8.C-Olasogain

8.D-Zabalpena

Grafikoak

- "8.1. Planoa: Olaso. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa"
- "8.2. Planoa: Olaso. Zonakatze Orokorra"
- "8.3. Planoa: Olaso. Zonakatze Xehatua"
- "8.4. Planoa: Olaso. Hirigintza Exekuzio Baldintzak"

"8.A-OLASOATE" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerrriaren Hegoaldean kokaturiko eremua, Sigmako lantegi zaharra kokatzen zen industrial gunearen parean, 14.000 m²-ko azalera duena.

Eremu hau komunikabide loturari dagokionez N-634 errepideari lotzen zaio, eta infraerabilitako zenbait pabilioi industrial hartzen ditu bere baitan, andolamenduz kanpo jo direnak.

Eremu hau Ekialdetik N-634 errepideagatik mugatua dago, Iparraldetik Goikoerrotara zubiagatik, Hegoaldetik "8.C-Zabalpena" esparruagatik eta Mendebaldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dagoelarik.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen "3.36- Olasoate 1" sektorearekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "8.1- Olaso. Gaur egungo egoera. Mugatzea, (eremuak eta azpierrezemuak) sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Hiriguneko degradaturiko gunek berreskuratzeko hiri estrategiarekin jarraitu, industria astuna hirigunetik poligono industrialetara lekualdatzea sustatuz.
- Pabilioi industrial zaharrak botatzea, hauetariko asko hutsik eta erabilerarik gabe daudelarik,
- Jarduera ekonomikoetara zuzenduriko garapen berri bat proposatzea, mantala txuriko moduko ekintzetarako, ikerketa eta teknologia berrietara zuzenduriko espazioekin.
- Udalaz gaineko izaera duten ekipamenduak Elgoibarreko udalerrira erakarri ahal izango dituen hirugarren sektoreko eraikina proposatu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.20/8.A Gunea- Erabilera industrial berezia"	(14.000 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.200 \text{ m}^2$ (t)

- Gainazal azpian: Ez da mugarik ezartzen gainazal azpian.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

“8.A-OLASOATE ” ESPARRUA

- Gainazalean: Eraikuntzaren profila: IV (VI-ko profila baimendu egiten da eraikitako partzelaren %25-ean)
- Eraikuntzaren altuera: 18m (27m VI profila duten eraikinaren atalean)
- Altuera hori gainditu ahal izango da, aldez aurretik udal lizentzia lortuta, azpiegitura berezien kasuan.
- Okupazioa plantan: Eraikigarri den partzelaren gehiengo partzela osoen %50-a izango da, hau da, 7.000 m².

Eraikin multzoan eraikitako 100 m²-ko kopuruagatik aparkaleku bat aurreikusten da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.20-Industrial Berezia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrek” dokumentua).
- b) Erabilera industrial berezirako eraikigarritasuna: 7.500 m² (t)
- c) Hirugarren sektorerako eraikigarritasuna: 3.700 m² (t)

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurra hiri lurzoru bezala sailkatzen dira, bultzatu beharreko plangintza berezian kategorizatuko direnak.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuari dagokion plangintza berezi baten idazte eta tramitatzea gauzatuko da, bere antolakuntza xehatuaren zehazpenari dagokionez.

4.- Programazio eta gauzaterako erregimen orokorra:

A.- Baldintza Orokorrak.

Eremuaren hirigintza garapena beste eremuetako ekintza desberdinekin bateratuko da.

B.- Garapen antolakuntzari dagokion idazte eta onartzerako epeak.

Plangintza Orokor honen behin betiko onartzeko momentutik hasi eta bi urtetako epearen barruan idatzi eta onartu beharko da aipatutako Plangintza Berezia.

Ekimen publikorako ekintzen gauzaterako ez da eperik ezartzen.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

“8.A-OLASOATE ” ESPARRUA

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak sektorean garatu beharreko Plangintza Berezian jasotakoak izango dira.

Edozein kasutan, Plangintza Orokor honen “E: Planoak” dokumentuko “E.V.1-antolakuntza adierazgarria” planoan gunearen garapen posible batekiko lehen hurbiltze bat eta bere izaera nagusiak aurkezten dira, inongo kasuan lotesle izango ez direnak.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren osotasunari dagozkion lurrak kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkatzen dira, urbanizazio gabezia edo eskasiagatik.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremuaren urbanizazio erregimena bai bultzatu beharreko Plangintza Berezian zehaztutakoa, bai honen garatzean formulatutako proiektuetan zehaztutakoa izango da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Programazio eta formulazio berariazko baldintzak

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

B.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea eremuari dagokio.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

“8.4. Planoan: Olaso. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan horrela adierazitako eraikinak zehazten dira, Plan Bereziak hauekiko sor ditzakeen eraldaketa eta osagarriei kalte egin gabe.

“8.A-OLASOATE ” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneez %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak maldak handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere paisaiarekiko eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00008, 20032-00007, 20032-00006).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarririk ageri, zelai eta ustiatze atlantikoaren formazioak ageri direlarik.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “8.1. Planoa: Olaso. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “8.2. Planoa: Olaso. Zonakatze Orokorra”
- “8.3. Planoa: Olaso. Zonakatze Xehatua”
- “8.4. Planoa: Olaso. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“8.B-OLASO-OLASOPE” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Hegoaldean kokatzen da eremu hau, Iparraldetik Goikoerrotagatik, Ekialdetik eta Hegoaldetik Deba ibaiagatik eta Mendebaldetik CN-634 errepideagatik mugatua dago.

Eremuak 121.400 m²-ko azalera du eta bere baitan zenbait eraikuntza industrial eta tertziario hartzen ditu, bai eta Elgoibarreko hilerriaren komunitate ekipamendua ere.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen “3.34-Olaso” eta “3.35-Olasope” sektoreekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “8.1- Olaso. Gaur egungo egoera. Mugatzea, (eremuak eta azpierrezuak) sailkatzea eta lurzorua kategorizatzea” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

- Elgoibarko kasko urbanorako sarbide berriaren kontsolidazioa eremua zeharkatuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/8.B gunea– Erabilera Industrial”	(113.597 m ² -ko azalera)
--	--------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

Egun eremuan gutxi gora beherako garatutako 88.218m²(t)-ko eraikigarritasuna iada badago.

- Gainazal azpian: Baimendutako gehieneko hirigintza eraikigarritasuna antolatzeko xehatuak zehaztutako ondoriozko partela eta espazio bakoitzean Plangintza honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentuan zehaztutakoa da.

“8.B-OLASO-OLASOPE” ESPARRUA

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzaileak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira, bai eta indarrean dauden Arau Subsidiarioen Plangintzarenak ere.

- Gainazal azpian: Baimendutako gehienezko planta kopurua antolatze xehatuak zehaztutako ondoriozko partzela eta espazio bakoitzean Plangintza honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan zehaztutakoa da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industriala” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “G.00/8.B gunea – Komunitate ekipamendua”	(3.133 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00 Komunitate Ekipamendurako” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00 Komunitate Ekipamendurako” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.10/8.B gunea– Sistema Orokorra. Komunikazio bide sarea”	(4.418 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikabide Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.4.- “E.30/8.B gunea – Sistema Orokorra. Bidegorri sarea”	(110 m ² -ko azalera)
--	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

“8.B-OLASO-OLASOPE” ESPARRUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuaren tipologiak zehazteko baldintzak. Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “8.3.Olaso. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizate erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpierreku bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

“8.B-OLASO-OLASOPE” ESPARRUA

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu. Eremu osoa potentzialki uholdagarria izan daitezkeen orubeen gainean ezartzen da, pilaketa gunee kuartenario alubialei dagokienak.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneeek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Deba ibaiaren arroarekiko gertuen dagoen gunea ibaiaren lur uholdagarrien 100 eta 1.000 urteko itzultze epeen mugen barrenean dago.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00016, 20032-00015, 20032-00005, 20032-00014, 20032-00012, 20032-00013, 20032-00011, 20032-00010 eta 20032-00009).

Bioaniztasunari dagokienez, aipagarria da zuhaitzi zerrenda baten presentzia ibai ertzeko Haltza Kantabriarari dagokiona eremuaren Hego Ekialdeko muga. Zerrenda honetan Plangintzak hiri gunee libre kalifikazioa proposatzen du zati batean, eta hortaz, bertan ageri diren haltzak diseinuan bertan konututan hartu eta mantentzea gomendatzen du, era honetan udalerrian presentzia eskaxa duen bertako landaretza lore komunitate klimaziko bat babestuz.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibarretik igarotzean, bisoi europearrarentzako gunee interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokienez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutako eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VIII.- GRAFIKOAK

- “8.1. Planoa: Olaso. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “8.2. Planoa: Olaso. Zonakatze Orokorra”
- “8.3. Planoa: Olaso. Zonakatze Xehatua”
- “8.4. Planoa: Olaso. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

"8.C-OLASOGAIN" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerrriaren Hegoaldean kokaturiko eremua, Sigmako lantegi zaharra kokatzen zen industrial gunearen parean, 12.760 m²-ko azalera duena.

Eremu hau komunikabide loturari dagokionez N-634 errepideari lotzen zaio, eta Eulogio Estarta eta atzko guneguneko eraikuntza irekia duten zenbait etxebizitza blokez osatua dago. Era berean, auzoak frontoi eta eliza bat badu bere baitan.

Eremua Ekialdetik N-634 errepideagatik, Iparraldetik "8.A-Olasoate" sektoreagatik, mendebaldetik "8.D-Zabalpena" sektoreagatik eta Hegoaldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Eremua indarrean dauden Plangintza Arau Subsidiarioen "3.1- Olasogain 1-2" sektorearekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "8.1- Olaso. Gaur egungo egoera. Mugatzea, (eremuak eta azpierrezemuak) sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Garaturiko eremu bat den heinean, aurreikuspenak aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatzeko zuzenduak daude era orokorrean, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere kontsolidatzeko.

Hala ere, sektoreak dituen komunikazio gabezia larriak direla eta, bai eta N-634 errepidearekiko duen sarbide arriskutsua ere, sarbide honen ezabatzea proposatzen da, Eulogio Estartaren kalea berrantolatuz.

Esparrurako sarbide berria Sigmako biribilgune berritik bakarrik egingo da, behin "8.D-Zabalpena" sektoreko antolakuntza egituratuko duen biala gauzatua, zeinetik etxebizitza multzo guztiari sarbidea emango zaion.

Eulogio Estarta kalea zaku hondo batean bilakatuko da horrela, aparkaleku dotazio garrantzitsua bertan sortuz.

Eremuaren oinezko komunikazioari dagokioenez, etxebizitza multzo osorako sarbideak bermatu beharko dira, irisgarritasuna bermatuko duen politikarekin jarraituz, kokatu berri diren eskailera mekanikoak kasu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "A.20/8.C gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia"	² (11.955 m -ko azalera)
---	--

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro

“8.C-OLASOGAIN” ESPARRUA

guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailerak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

1.2.- “E.10/8.C gunea – Sistema orokorra. Komunikazio bide sarea”	(805 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikabide Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “8.3.Olaso. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

E.- Jabari baldintza orokorrak

"8.C-OLASOGAIN" ESPARRUA

Ageri diren jabari baldintzak kontsolidatu egiten dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- **Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.**

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- **Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.**

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatzeko eta ordaintze baldintzak

Antolamendu berriko "8.D-Zabalpena"-ko banatze biala "8.D-Zabalpena"-ko esparruari lotutako Sistema Orokorra da ordaintze eta gauzareari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- **Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.**

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkezten ditu. Eremu osoa potentzialki uhodagarria izan daitezkeen orubeen gainean ezartzen da, pilaketa guneko kuarternario alubialei dagokienak.

“8.C-OLASOGAIN” ESPARRUA

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneez %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VIII.- GRAFIKOAK

- “8.1. Planoa: Olaso. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “8.2. Planoa: Olaso. Zonakatze Orokorra”
- “8.3. Planoa: Olaso. Zonakatze Xehatua”
- “8.4. Planoa: Olaso. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“8.D– ZABALPENA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“8.D- Zabalpena”-ko lurzoru urbanizagarriko eremua Olasoko auzoaren Mendebaldean kokaturiko orube batean dago, 58.598 m²-ko azalera duelarik.

Eremu hau komunikabide loturari dagokionez, N-634 errepideari lotzen zaion biribilgune berritik abiatzen den komunikazio sistema edo azpiegiturari lotuko zaio, aipatutako errepide hau udalerriko hirigunea zeharkatzen duen egitura elementua delarik.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “8.1- Olaso. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

Eremu hau Sigma deituriko auzoaren gainean dago, zeinek etxebizitza eraikinetaz aparte, komunitate ekipamenduak ere badituen (eliza, frontoia...) eta zeinekin erlazionatu beharko den, bere dotazio eta komunikabide gabeziak konponduz.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Auzorako eta proposatutako garapen berrirako sarbideak ebatzi.
- Auzoaren ekipamendu eta beharrak osatu.
- Etxebizitza babestua (BOE eta ETM) sortzea bermatuko duen etxebizitza eskaintza garapen berria sortu.
- Hiri inguruko parkea sortzea (Udalerrriak ez duen hiri ingurukoa)
- Garapen berrien eta badagoen auzoaren arteko rotula izango den enparantza handi baten sorrera bermatu.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “A.20/8.D gunea– Etxebizitzarako eraikuntza irekia”	(32.774 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 37.000 m² (t)
- Gainazal azpian: Ez da eraikigarritasun mugarik ezartzen gainazal azpian.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

- Gainazalean: Eraikuntzaren profila: VI(a)

“8.D– ZABALPENA” ESPARRUA

(IX(a)-ko profila baimendu egiten da gainazalean eraikitako %25 batean)

Eraikuntzaren altuera: 22m

(28,5m IX profila duen eraikinaren atalean)

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

b) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Etxebizitzarako eraikigarritasun berria: 37.000 m² (t) 55% BOE (203 viv. BOE)
 20% Tasada municipal BPE (74 viv. BPE).
 25% libre (etxebizitza libre)

c) Erabilera tertziariorako eraikigarritasuna: 700 m² (t)

d) Komunitate ekipamendurako eraikigarritasuna: 1.000 m² (t)

1.2.- “F.10/8.D gunea– Gune libreak”	(20.055 m ² -ko azalera)
--------------------------------------	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “F.10-Espazio libre sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “F.10-Espazio libre sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.10/8.D gunea– Sistema Orokorra. Komunikazio bide sarea”	(5.769 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikazio bide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak sektorizatutako lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatuari dagokionez, eremuari dagokion Plangintza Partzial baten idazte eta tramitatzeari ekingo zaio.

4. Programazio eta gauzaterako erregimen orokorra:

“8.D– ZABALPENA” ESPARRUA

a).- Irizpide orokorrak.

Eremuaren hirigintza garapena “8.D-Olasogain”-en badagoen garapenaren ezaugarri eta baldintzekin bateratuko beharko da.

b) gauzatze eta programatze erregimen orokorra.

Izaera orokorrean eta egokitzen jo daitezkeen aurreikuspenen kalterik gabe, eremua ekintza unitario baten objektu izango da.

c) Garapen Plangintza idatzi eta onartzeko epeak

Gauzatze epeak era orokorrean Plangintza Honen A-Memoria dokumentuaren 24.2 atalean azaltzen dira.

Ekimen publikoko ekintzetan ez da gauzatzeko eperik ezartzen.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak sektorean garatu beharreko Plangintza Berezian jasotakoak izango dira.

Edozein kasutan, Plangintza Orokor honen “E: Planoak” dokumentuko “E.V.1-antolakuntza adierazgarria” planoan gunearen garapen posible batekiko lehen hurbiltze bat eta bere izaera nagusiak aurkezten dira, inongo kasuan lotesle izango ez direnak.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremuaren urbanizazio erregimena bai bultzatu beharreko Plangintza Berezian zehaztutakoa, bai honen garatzean formulatutako proiektuetan zehaztutakoa izango da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek sektorearen Plangintza Partzialean ezarritakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

“8.D– ZABALPENA” ESPARRUA

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Zehaztu beharreko plangintza partzialak zehaztuko ditu zeintzuk diren antolakuntzaz kanpoko eraikuntzak.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren ia osotasun guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik. Aldi berean, izaera iragazkaitza duten litologia igneoak aurkeztu ditu. Eremu osoa potentzialki uholdagarria izan daitezkeen orubeen gainean ezartzen da, pilaketa guneko kuarternario alubialei dagokienak.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait gunek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00005).

Aipagarria da Elgoibarrek duen interes geologiko eta geomorfologiko baten gain eragina egon daitekeela, "ELGOIBARKO SILL" deiturikoa.

Bioaniztasunari dagokionez, aipagarria da harizti azidofilo eta baso mixto atlantikoko formazio paraklimatikoko mantxa pare baten presentzia, nahiko zatitutako eta itxuraldatutako baso formazio bati dagokionak. Hiriaz kanpoko parke baten sorreraren proposamenak guneko honetan dagoen landaretza masaren mantentze eta garatzea bermatu dezake.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik, bai eta ageri diren bertako baso autoktonoen babestea ere.

VII.- GRAFIKOAK

- “8.1. Planoa: Olaso. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “8.2. Planoa: Olaso. Zonakatze Orokorra”
- “8.3. Planoa: Olaso. Zonakatze Xehatua”
- “8.4. Planoa: Olaso. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA
9-ALBITZURI - ALKORTA



9-ALBITZURI-ALKORTA

Esparruen zerrenda

- 9.A-Albitzuri
- 9.B-Argingoaldea
- 9.C-Ibarra
- 9.D-Unzueta
- 9.E-Doimak
- 9.F-Alkorta
- 9.G-Albitzuri 2

Grafikoak

- "9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa"
- "9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra"
- "9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua"

“9.A-ALBITZURI 1” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Ekialdean kokaturiko eremua, autobidearen betelan zaharrek osaturiko plataforma zabal batek osatua, Melitongo biribilgunetik sarrera bakarra duena.

Iparraldetik autobideagatik eta lurzoru ez urbanizagarriagatik, Mendebaldetik autobideagatik, eta Hegoalde eta Ekialdetik lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Eremuak 186.571 m²-ko azalera du eta 2.002-ko maiatzean onarturiko Albitzuri sektoreko Plangintza Partzialeko U.E.1. unitatearekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “9.1- Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

2.002-ko maiatzean onarturiko Albitzuri sektoreko Plangintza partziala onartu egiten da, 1. gauzatze unitateari dagokionez.

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

H eta N partzelen erabilera aldaketa baimendu egiten da, industrialak bilakatuz, Plangintza Partzialak kontsolidatutako eraikigarritasun eta hirigintza parametroak hartuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/9.A gunea – erabilera industrial”	(185.451 m ² -ko azalera)
---	--------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: Izaera orokorrarekin esparru honetarako aldez aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

80.630 m² (t) industrial Plan Partzialean kontsolidatuak

1.520 m² (t) N eta H partzelen erabilera aldaketako industrial berria

“9.A-ALBITZURI 1” ESPARRUA

- Gainazal azpian: Era berezian baimenduko dira, baldin eta dagokion pabilioian arazo tekniko industrialak konpontzeko beharra edota pabilioian gauzatu den jardueraren lagungarri diren zerbitzuen beharra argudiatu egiten bandin bada. Hau da, pertsonen luzerako estantzia behar ez duten erabilera lagungarrietarako zuzenduko dira soilik (Albitzuri sektoreko Plan Partziala)

b) Eraikinen forma arautzen duten parametro erregulatuak:

- Gainazalean: Eraikuntzaren profila:	A, B, C, D, E, F, G, L eta O Partzelak	II
	B eta K Partzelak	II
	M Partzela	I
	H Partzela	ss+II
	I, J Partzela	II
	N Partzela	III

Eraikuntzaren altuera:	A, B, C, D, E, F, G, L eta O Partzelak	10m
	B eta K Partzelak	13m
	M Partzela	9m
	H Partzela	10m
	I, J Partzela	6m
	N Partzela	10m

- Gainazal azpian: Era berezian baimenduko dira, baldin eta dagokion pabilioian arazo tekniko industrialak konpontzeko beharra edota pabilioian gauzatu den jardueraren lagungarri diren zerbitzuen beharra argudiatu egiten bandin bada. Hau da, pertsonen luzerako estantzia behar ez duten erabilera lagungarrietarako zuzenduko dira soilik (Albitzuri sektoreko Plan Partziala)

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industrial” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.30/9.A gunea– Sistema Orokorra. Bidegorri sarea”	(1.120 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

“9.A-ALBITZURI 1” ESPARRUA

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Albitzuri sektoreko Plangintza Partzialeko U.E.1 unitatean zehaztutakoa da, 2.002-ko maiatzean onartutakoa eta Plangintza honek onartua.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehazpenak Albitzuri sektoreko Plangintza Partzialeko U.E.1 unitatean zehaztutakoak dira, 2.002-ko maiatzean onartutakoak eta Plangintza honek onartua.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremuaren urbanizatzeko erregimena Albitzuri sektoreko Plangintza Partzialeko U.E.1 unitatean zehaztutakoa da, 2.002-ko maiatzean onartutakoak eta Plangintza honek onartua.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai Albitzuri sektoreko Plangintza Partzialeko U.E.1 unitatean zehaztutakoak, 2.002-ko maiatzean onartutakoak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

“9.A-ALBITZURI 1” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisena eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, sill basikoen formazioen agerpenekin tartekatuz, hauek izaera iragazkaitza dutelarik. Baldintza litologiko hauek Eremu osoan uholde fenomenoak eragin ditzakete.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneez %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak maldak handiak duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Urez betetzeko prozesuak izan ditzaketen guneez ere ageri dira, sustratoaren iragazkortasun baxuak eragindako eusteko gaitasun eta asentuak eragin ditzaketenak. Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00135).

Bioaniztasunari dagokionez, eremuaren Hegoaldeko eremuan altitude baxuko zega zelai xume habitat motak ageri dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra”
- “9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua”

"9.B - ARGINGOALDEA" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Hego Ekialdean kokaturko eremua, Ermuaranerrekak osatzen duen bailaran. Lurzoru ez urbanizagarriko inguru batean kokatua dago isolaturik, Sallobente-Ermuaran landa nukleoa eta hirigunearen artean.

Eremuak 5.600m²-ko azalera du eta Fundiciones San Lorenzo S.A. enpresa hartzen du, bi solairutako eraikin industrial batean kokatutakoa.

Eremu berria indarrean dauden Arau Subsidiarioen "3.55-Argingoaldea" sektorearekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "9.1- Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/9.A gunea – erabilera industrial"	(185.451 m ² -ko azalera)
---	--------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "B.10-Erabilera Industrial" guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

“9.B - ARGINGOALDEA” ESPARRUA

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

"9.B - ARGINGOALDEA" ESPARRUA

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisena eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, sill basikoen formazioen agerpenekin tartekatuz, hauek izaera iragazkaitza dutelarik. Baldintza litologiko hauek Eremu osoan uholde fenomenoak eragin ditzakete.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00064).

Bioaniztasunari dagokionez, eremua harizti azidofilo eta harizti baso mixto atlantikoko landaretza formazioez inguraturik dago, bere kontserbaziorako interesgarriak direnak.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Ermuaranerreka, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion "Gestio Planak" eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- "9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa"
- "9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra"
- "9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua"

"9.C-IBARRA" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Hego Ekialdean kokaturiko sektore urbanizagarria, Ermuaranerreka jasotzen duena autobidetik Ibarrerrota baserriraino.

Eremuak 85.040 m² -ko azalera du eta indarrean dauden Arau Subsidiarioen "3.56-Sallobente" sektore industrialaren gehiengo eremua hartzen du.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "9.1- Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Sektorearen ezaugarri orokorren zehaztea gune libre bezala, hirigunean izango duen ingurugiro eta paisaia garrantziagatik leku berezia bilakatuko dena.

Bere erlazio gune eta naturaz gozatzeko funtzioaz aparte, auzoen arteko lotura elementua batzen zaio, hirigunetik abiatu eta Sallobente-Ermuaran eta Sallobente ermitaraino dihoazten oinezkoek maiz erabilitako pasealekua bait da.

Sektorean proposaturiko bide eta ruten paseo eta gozatzeko segurua bermatuko duten oinezko zein bizikletentzako bideen sustapena.

Uholdagarritasuna aztertu behar da, 100 urteko epearekin gainezka egin dezaketen eremuetan ezin izango delarik etxebizitza, komertzio eta industria eraikuntza erabilerarik ezarri, oztopo fisiko artifizialik gabeko gune libre bezala mantendu behar direlarik gainera.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "F.10/9.C gunea – Sistema orokorra. Gune libreak	(83.690 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

- Sektorean ageri diren eraikuntzak kentsolidatu egingo dira (Ibartxiki baserria, Ibarre baserria, Ibarrenea baserria eta Ibarrerrota)
- Bestalde, Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "F.10-Espazio libre sarea" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira. ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

B.- Erabilera baldintza orokorrak

“9.C-IBARRA” ESPARRUA

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “F.10-Espazio libre sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira. (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.30/9.C gunea– Sistema Orokorra. Bidegorri sarea”	(1.350 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak sektorizatutako lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Gainazalean: Eraikigarritasun hau egun ageri diren eraikinen lerrokatzeen eta formaren emaitza da (altuera eta solairuak). Hauek ordezkatzekotan, Plangintza Orokor honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioenarekin bat egin beharko du.

Gainazal azpian: Baimendutako gehienezko gainazal azpiko eraikigarritasuna Plangintza Orokor honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak zehaztutakoa izango da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Gainazalean: Profila eta altuera egun ageri diren eraikinen lerrokatzeen eta formaren emaitza da (altuera eta solairuak). Hauek ordezkatzekotan, Plangintza Orokor honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioenarekin bat egin beharko du.

Gainazal azpian: Baimendutako gehienezko gainazal azpiko solairu kopurua Plangintza Orokor honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak zehaztutakoa izango da sortutako partzela eta espazio guztietarako.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira. (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

“9.C-IBARRA” ESPARRUA

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez da aurreikuspenik ageri honen inguruan.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisena eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, sill basikoen formazioen agerpenekin tartekatuz, hauek izaera iragazkaitza dutelarik. Baldintza litologiko hauek Eremu osoan uholde fenomenoak eragin ditzakete.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneei %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labaintak maldak handiak duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Malda nabarmenak eta sustratoaren izaera iragazkaitzak beheko guneeetan uholde arazoak sortu ditzakete, Ermuaranerrekaren ertzarekin bat datozen guneeetan.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00063).

Bioaniztasunari dagokionez, eremua harizti azidofilo eta harizti baso mixto atlantikoko landaretza formazioez inguraturik dago, bere kontserbaziorako interesgarriak direnak.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Ermuaranerreka, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu behar dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu behar dira.

VII.- GRAFIKOAK

- “9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra”
- “9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua”

“9.D - UNZUETA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerriaren Hego Ekialdean kokaturiko eremua, Ermuaranerrekak sortzen duen bailaran. Iparraldetik “9.F- Alkorta” sektore berriagatik, Mendebaldetik Mintxetako kirol eremuagatik eta Hegoaldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Eremuak 24.680 m²-ko azalera du eta bi solairuko eraikin industrialia du bere baitan, zeinetan Alkorta Unzueta y Cia enpresa kokatzen den. Eremu berria indarrean dauden Arau Subsidiarioen "3.58-San Lorenzo" sektore industrial zaharraren zati batekin bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “9.1- Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Eremuaren antolakuntza berria “9.F-Alkorta” sektore urbanizagarri industrial berriarekin bateratuko da, eremu berri honetara dihoean pasabidea “9.D- Unzueta” esparrutik egingo bait da, igarobide mirabetza baten sortzea kudeatzeko betebeharrarekin.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/9.D gunea – erabilera industrialia”	(24.680m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

Gainazal azpiko bi solairu gehiagoren eraikitzea baimendu egiten da, hauei dagokien eraikigarritasuna baimenduz.

B.- Erabilera baldintza orokorrak:

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industrialia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

“9.F-Alkorta” sektore urbanizagarri industrialera iristeko pasabide mirabetza bat ezarriko da.

“9.D - UNZUETA” ESPARRUA

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoa eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Egun dagoen formaren parametroak kontsolidatu egiten dira, eta gainazal azpiko bi solairuren eraikuntza baimendu egiten da, bere okupazio maximoa gainazalean dagoen egungo eraikinaren okupazio maximoarekin bat egin beharko duela.

D.- Antolatutako xehatutako azpiguneeen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

"9.D - UNZUETA" ESPARRUA

Kudeaketa pribatu bidez eragingo da esparruaren hirigintza garapenerako, "9.F Alkorta" esparruko kudeaketa hasten denean, pasabide mirabetza bat sortuko delarik 9F esparruko garapenera garraioak eta makineria sartu ahal izateko expropiazio sistema erabilita, expropiazioaren onuraduna esparru berriaren kudeaketarako sortutako kontzertazio batzordea izango delarik.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

"9.F-Alkorta" eremura igarotzeko beharrezkoak diren obren gauzatze eta atontzea eremu horri dagokio.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisena eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, sill basikoen formazioen agerpenekin tartekatuz, hauek izaera iragazkaitza dutelarik. Baldintza litologiko hauek Eremu osoan uholde fenomenoak eragin ditzakete.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Sustratoaren iragazkortasun baxuak sortutako eusteko gaitasun eta asentu arazoak eragin ditzaketen urez betetzeko prozesuak izan ditzaketen esparruak ere ageri dira. Malda nabarmenak eta sustratoaren izaera iragazkaitzak uholde arazoak sor ditzakete beheko guneetan, Ermuaranerreka ertzarekin bat datozenak.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00060).

Bioaniztasunari dagokionez, ez da formazio interesgarrikerik ageri.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- "9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa"
- "9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra"
- "9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua"

“9.E - DOIMAK” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerriaren Hego Ekialdean kokaturiko eremua, Ermuaranerrekak sortzen duen bailaran. Ipar eta Ekialdetik lurzoru ez urbanizagarriagatik, Mendebaldetik “9.C-Ibarra” aisialdi eremuagatik eta Hegoaldetik eremu berdin honengatik eta lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Eremuak 19.680 m²-ko azalera du eta Doimak S.A. eta Bernardo Ecenarro S.A. enpresak hartzen ditu bere baitan, hiru solairutako eraikin industrial bitan kokatuak biak.

Eremu berria indarrean dauden Arau Subsidiarioen "3.58-Sallobente" sektore industrial zaharraren zati batekin bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “9.1- Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/9.E gunea – Erabilera industrial”	(19.680m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industrial” guneko eremurako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

“9.E - DOIMAK” ESPARRUA

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

“9.E - DOIMAK” ESPARRUA

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisen eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, sill basikoen formazioen agerpenekin tartekatuz, hauek izaera iragazkaitza dutelarik. Baldintza litologiko hauek Eremu osoan uholde fenomenoak eragin ditzakete.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Malda nabarmenak eta sustratoaren izaera iragazkaitzak uholde arazoak sor ditzakete beheko guneetan, San Lorenzo errekariko ertzarekin bat datozenak.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00061, 20032-00062).

Bioaniztasunari dagokionez, eremua inguratuz harizti azidofilo eta harizti baso mixto atlantikoko landaretza formazioak ageri dira, bere kontserbaziorako interesgarriak direnak.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Ermuaranerreka, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra”



“9.E - DOIMAK” ESPARRUA

- “9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua”

“9.G-ALBITZURI 2” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren eta Elgoibarreko nukleoaren Ekialdean kokaturiko eremua. “9.A-Albitzuri 1” esparruko plataformaren Hegoalderako hedapen naturalari dagokio. Iparraldetik esparru honengatik, Hegoaldetik Sallobente-Ermuaran errepideagatik (GI-3321), Ekialdetik lurzoru ez urbanizagarriagatik eta Mendebaldetik udal ur biltegiagatik mugatua dago.

Eremuak 20.420 m²-ko azalera du eta 2.002-ko maiatzean onartutako Albitzuriko sektoreko Plangintza Partzialaren U.E.2 unitatearekin ia bat dator.

Eremuak Melitongo biribilgunetik du sarbidea, “9.A-Albitzuri 1” esparrua zeharkatuz.

Esparruak maila desberdintasun nabarmenak erakusten ditu Hegoaldeko +63m kota eta Iparraldeko +112m kota artean.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “9.1- Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

“Elgoibarreko Albitzuriko sektore indutrialaren Plangintza Partzialean” finkatutako helburu eta irizpideak onartu egingo dira.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/9.G gunea– erabilera industrial”	(20.420 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 4.560 m² (t)
- Gainazal azpian: Ez da eraikigarritasun mugarik ezarriko.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailerak:

- | | | |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|
| - Gainazalean: Eraikuntzaren profila: | 1. Partzela | PB+E industrial |
| | 2. Partzela | PB+1 gizarte+komertziala |
| Eraikuntzaren altuera: | 1. Partzela | 9m industrial |
| | 2. Partzela | 6m gizarte+komertziala |

"9.F - ALKORTA" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Eremuaren Hego Ekialdean kokaturiko eremua, Ermuaranerrek osatzen duen bailaran. Iparraldetik "3.H-Basarte MHI" eta "9.C-Ibarra" esparruengatik, Ekialdetik "9.C-Ibarra" eremuagatik, hegoaldetik kontsolidaturiko "9.D-Unzueta" esparruagatik eta lurzoru ez urbanizagarriagatik eta Mendebaldetik "3.E-San Roke" eta "3.F-Mintxeta" esparruengatik mugatua dago.

Eremuak 29.490 m²-ko azalera du, honen gutxi gora beherako % 30 bat Mintxeta eta San Roke gunearen ondoan dagoela, bestelako % 70-a "9.D-Unzueta" esparruaren atzean kokatzen delarik, honekiko menpekotasuna izanik sarbideei dagokienez.

Eremu berria indarrean dauden Arau Subsidiarioen "3.58-Sallobente" sektore industrial zaharraren zati batekin bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "9.1- Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Sallobente gune industrialaren handitze maximoaren mugaketa, sektore berri honetan ezarritako azalerara mugatua, "9.D-Unzueta" esparruaren hedapen naturala osatzen duelarik, Alkorta Brockhaus S.A. enpresa bere baitan duelarik.

Bi pabilioi berrien garapena esparru barruan, dagokien aparkaleku dotazioarekin.

Dotazio publikorako 2.850 m²-ko sistema lokal baten mugatzea sarrera ondoko eremuan, Makina Erreminta Museoaren ondoan.

Sallobente-Ermuaran bidearen ondoko eta honekiko paraloki igaroko den bidegorriaren ondoko 5m-ko gutxieneko lerro berde baten sorrera.

Eremuaren antolakuntza kontsolidatutako "9.D- Unzueta" eremuarekin antolatu beharko da, eremu honen zatiaren gehiengorako pasabidea sektore horretatik egingo bait da.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/9.E gunea – erabilera industrial"	2 (29.490m ² -ko azalera)
---	---

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 14.640 m² (t)

“9.F - ALKORTA” ESPARRUA

- Gainazal azpian: Gainazal azpian bi solairuen gehienezko eraikuntza baimendu egiten da, eraikigarritasunari dagokionez kontuan hartuko ez direlarik.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industriala” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

2.850 m²-ko azalera duen 3. partzela mugatu egingo da komunitate ekipamendu bezala.

Esparruaren sarbidea “9.D-Unzueta” eremuan zehaztutako pasabide mirabetzaz bermatuko da.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak sektorizatutako lurzoru urbanizagarri bezala sailkatuko dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

Eremuaren garapen berriak EHAE-ko ibai eta ubide arroen antolatze lurralde plangintza sektorialak ezarritako erretiro minimoak errespetatu beharko ditu, eremu honetan eraikuntzekiko 12m-koak eta urbanizazioarekiko 4m-koak izango direlarik San Lorenzoko ubidearekiko hain zuzen.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

*	1. Partzela	3.575 m ² (t)
*	2. Partzela	11.200 m ² (t)

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Eraikuntzaren profila:	1. Partzela	III/II
	2. Partzela	II/II
Eraikuntzaren altuera:	1. Partzela	15m
	2. Partzela	11m

“9.F - ALKORTA” ESPARRUA

Izaera orokorrek bi solairuren eraikuntza baimendu egingo da gainazal azpian. Okupazio maximoa erantsitako fitxa grafikoan zehaztuko da eta sarbideak partzela pribatutik egingo dira.

D.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

Beharrezkoa den neurrian eta era egokian argudiatuz, esparruan antolatutako gune librea okupatzea baimendu egingo da, “9.D-Unzueta” esparru parean, honetatik bestera dihoan sarbidea dela eta.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Eragite integraturako eremu bat zehaztu egingo da, sektore osoarekin bat datorrena, dagokion urbanizazio ekintzaren programaren formulazioari dagokionez.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kudeatze pribatuaren bidez eragingo da.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Esparruaren kudeatzerako sortutako kontzertazio batzordea, edo hau ego ezean lurzoruaren jabea izango da “9.B Unzueta” esparruan zehar pasabide mirabetza sortzeko expropiazioaren onuraduna, esparru honen pasabidea bermatzeko sortua, expropiazio txostenari dagokion balioa ordainduz.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honen Ingurugiro Eraginen Balorazio Bateratuko dokumentuak ezarritakoa bete egingo da.

“9.F - ALKORTA” ESPARRUA

Textuinguru honetan, Plangintza Orokor honek aurreikusitako esparru akustikoei dagozkien baldintzak, beste batzuen artean, kontutan hartu beharko dira.

VII.- GRAFIKOAK

- “9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra”
- “9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua”
- “9.F. Alkorta” Fitxa.

“9.G-ALBITZURI 2” ESPARRUA

Izaera orokorrarekin bi solairuren eraikuntza baimendu egingo da gainazal azpian. Okupazio maximoa erantsitako fitxa grafikoan zehaztuko da eta sarbideak partzela pribatutik egingo dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industriala” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

b) Erabilera industrialerako eraikigarritasuna: $4.160 \text{ m}^2 \text{ (t)}$

c) Gizartze eta komertziorako eraikigarritasuna: $500 \text{ m}^2 \text{ (t)}$

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak kontsolidatu gabeko lurzoru urbanizagarri bezala sailkatuko dira urbanizazio eskasia edo gabeziagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua “Albitzuriko sektore industrialaren Plangintza Partzialean” zehaztutakoa izango da, U.E.U.2 unitateari dagokiona, 2.002-ko maiatzean onartutakoa, plangintza honek onartua.

4. Programazio eta gauzatze erregimen orokorra:

Izaera orokorrarekin, eta egokitzen hartu daitezkeen erabakiak salbu, sektorea ekintza unitario baten objektu izango da ikuspegi guztietatik.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak “Albitzuriko sektore industrialaren Plangintza Partzialean” zehaztutakoak izango dira, U.E.U.2 unitateari dagokionez, 2.002-ko maiatzean onartua, Plangintzak onartua.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

“9.G-Albitzuri 2” eremuaren urbanizatzeko erregimena “Albitzuriko sektore industrialeko Plangintza Partzialak” zehaztutakoa da, U.E.U.2 unitatearen inguruan, 2.002-ko maiatzean onartutakoa eta Plangintzak onartua.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai Albitzuriko sektoreko Plangintza Partzialeko U.E.U.2 unitatean zehaztutakoak, 2.002-ko maiatzean onartutakoak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta

“9.G-ALBITZURI 2” ESPARRUA

onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisen eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, sill basikoen formazioen agerpenekin tartekatuz, hauek izaera iragazkaitza dutelarik. Baldintza litologiko hauek Eremu osoan uholde fenomenoak eragin ditzakete.

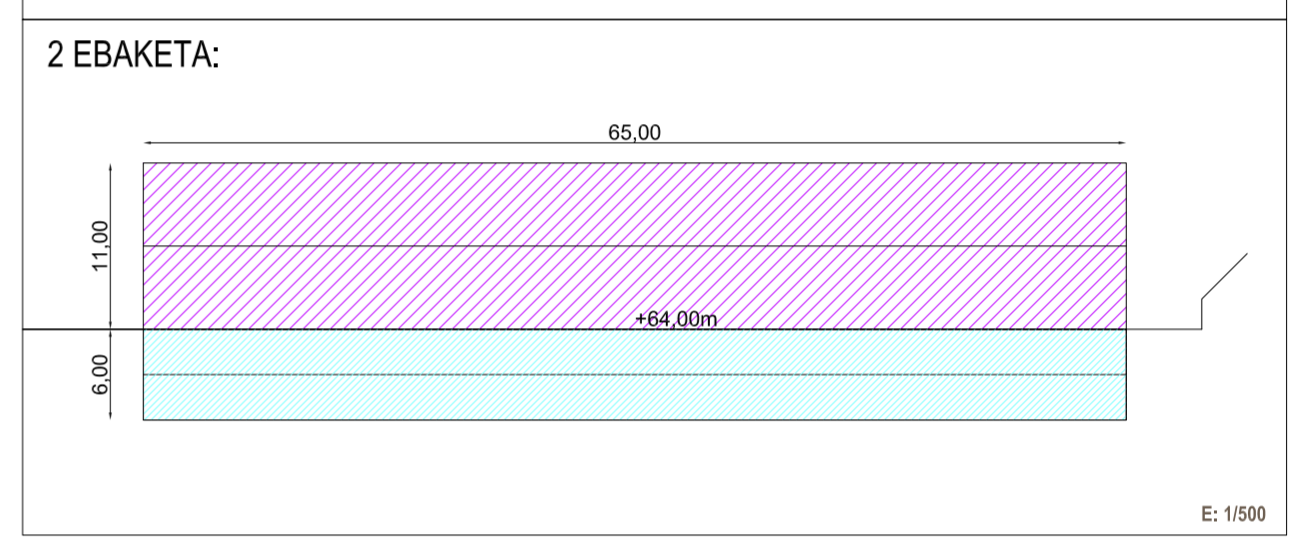
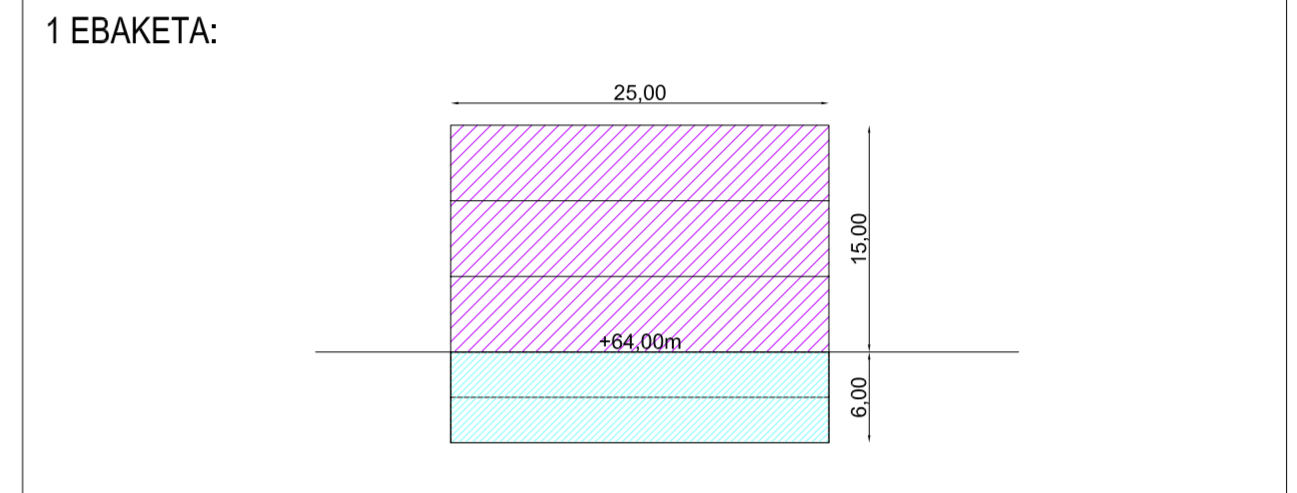
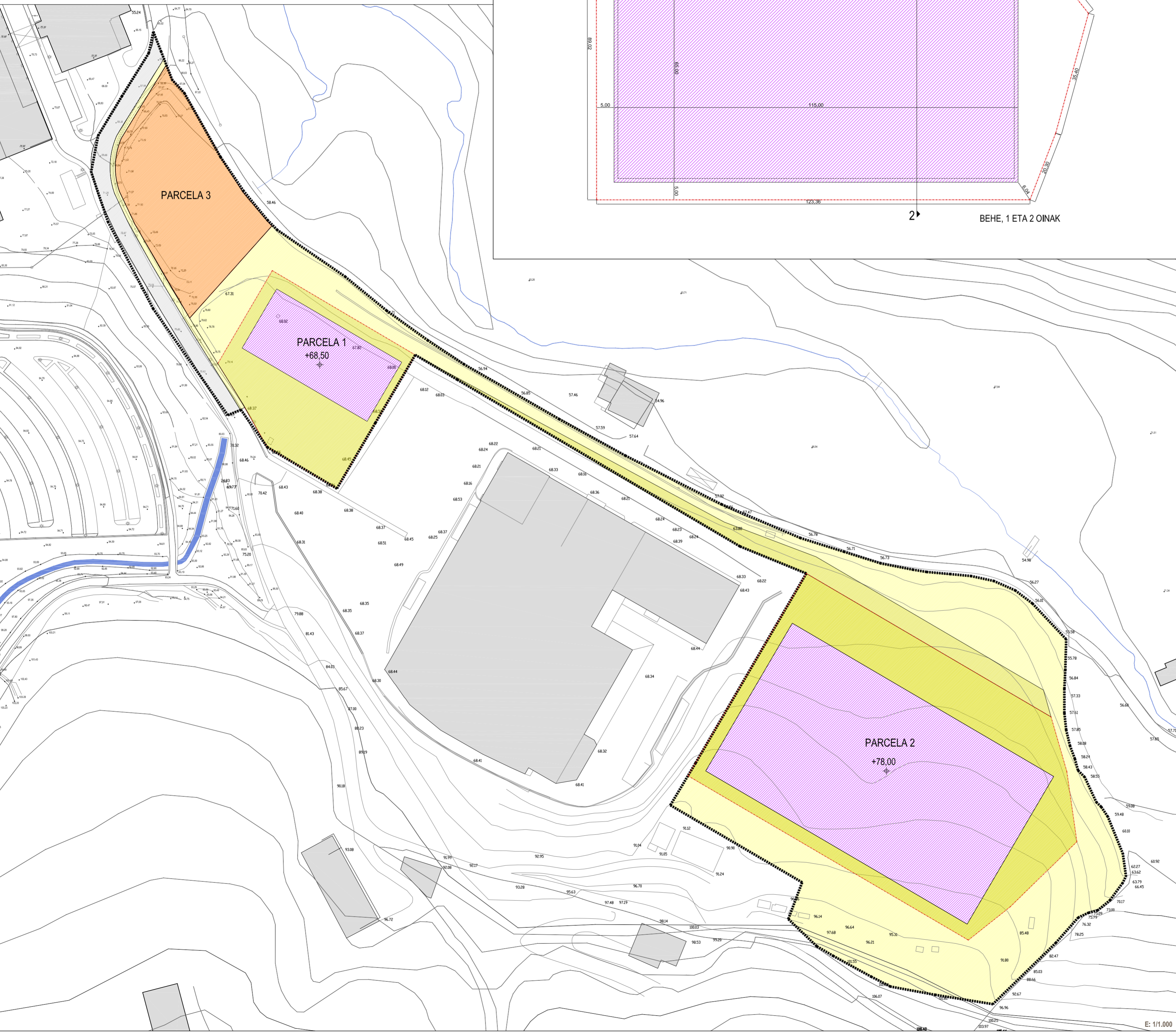
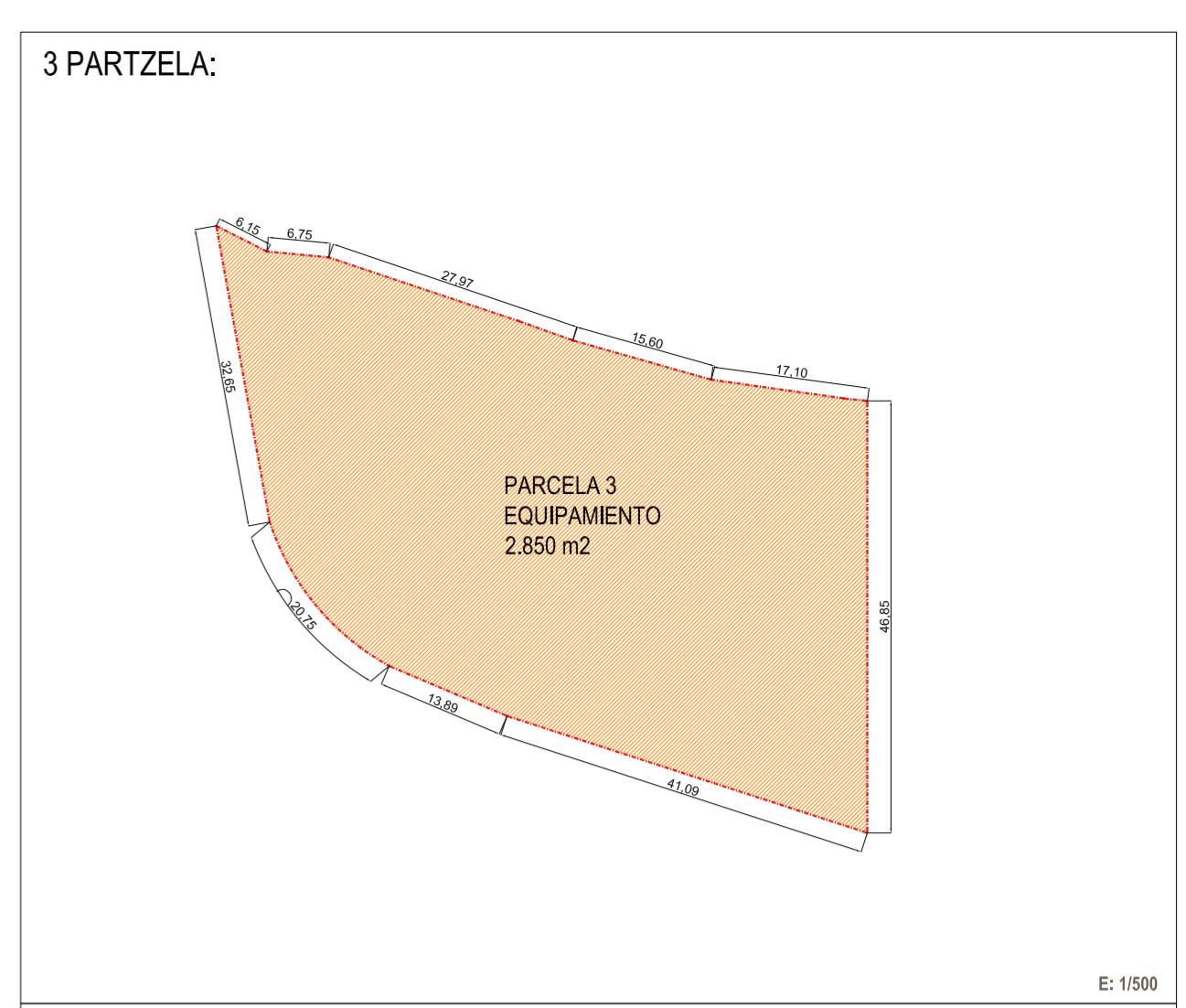
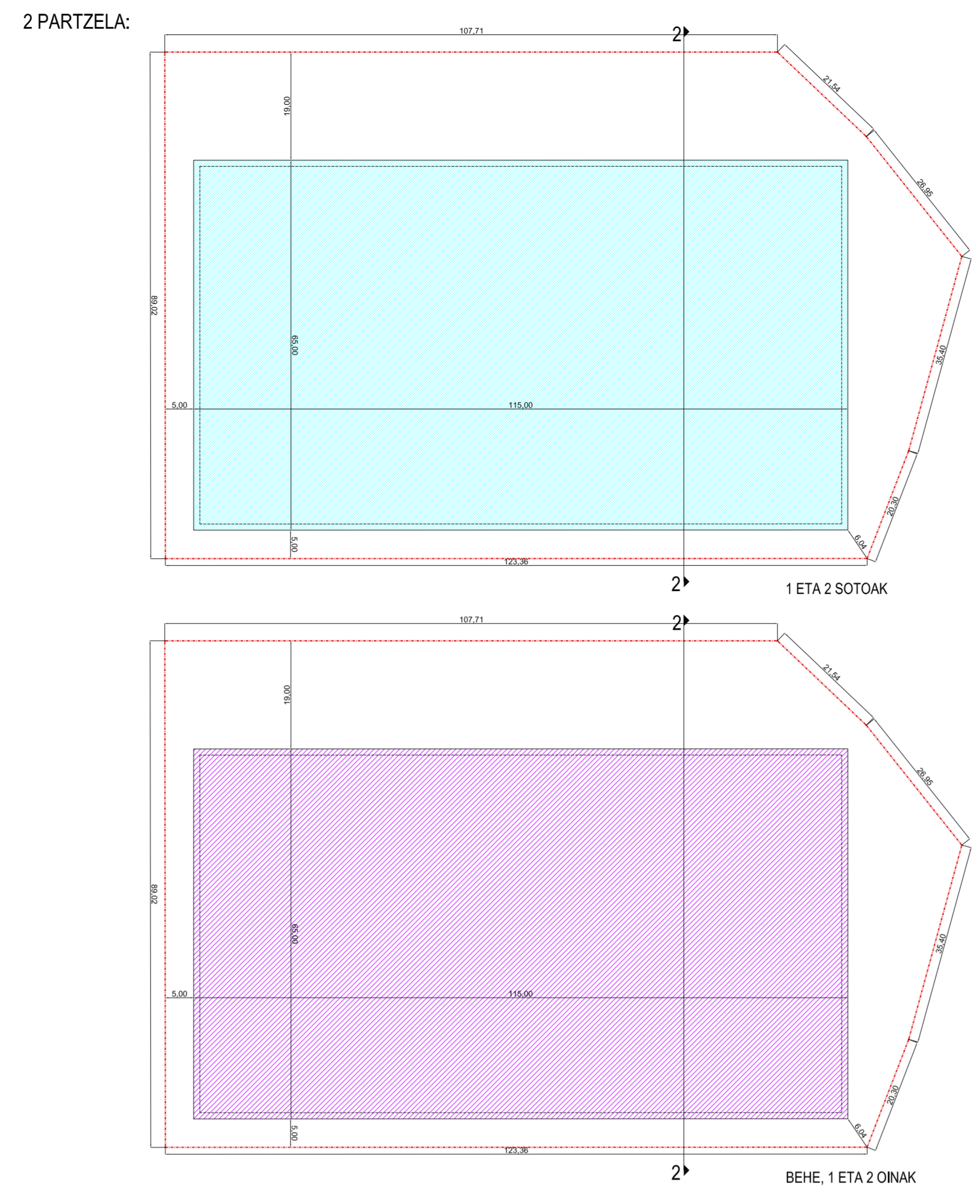
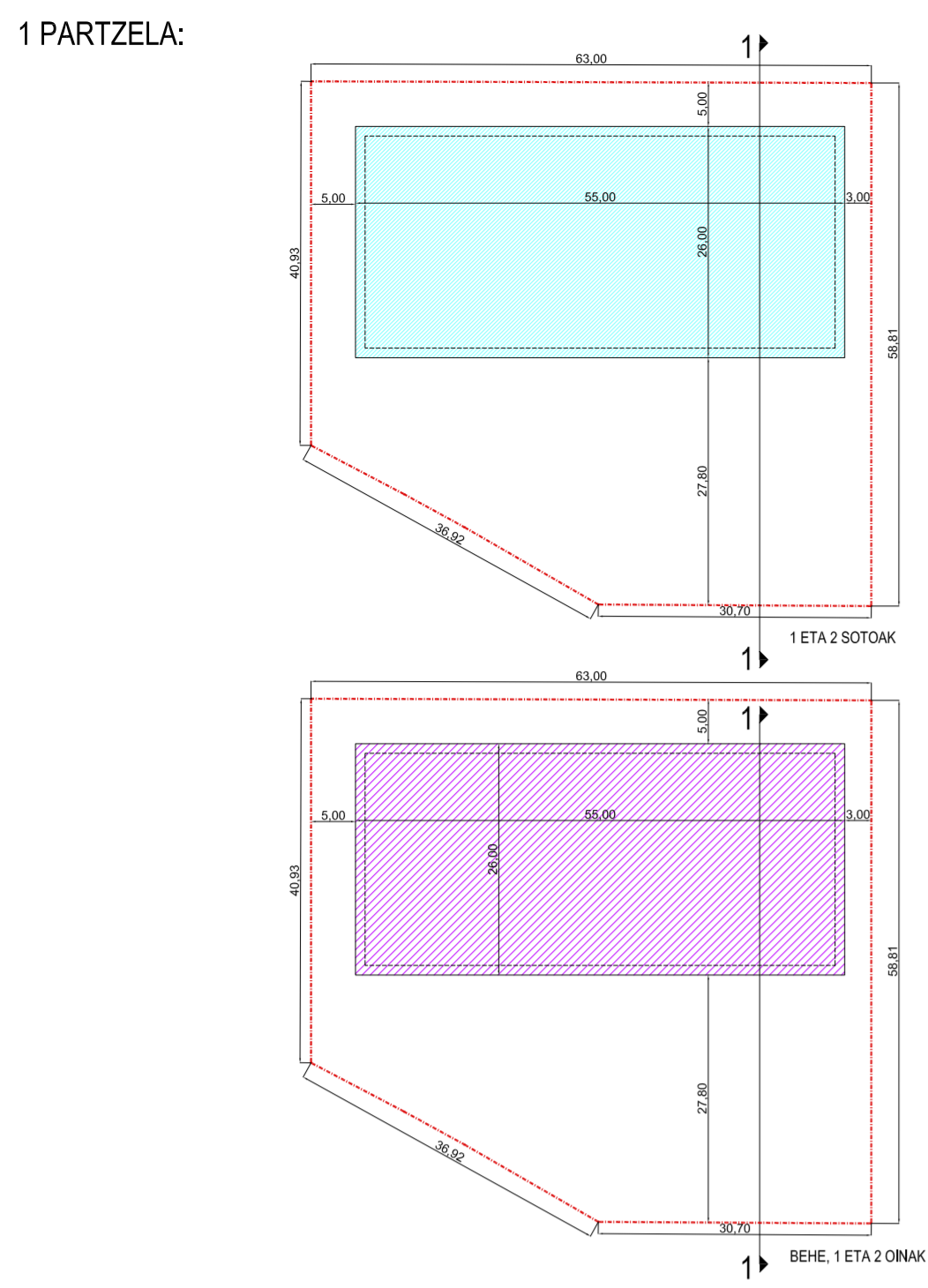
Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneek %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, eremua harizti azidofilo eta harizti baso mixto atlantikoko landaretza formazioz osatua dago, bere kontserbaziorako interesgarriak direnak, bai eta bertako izaeragatik, bai eta sustratoaren egonkortze eraginagatik eta fauna espezie askoren habitat izateagatik.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “9.1. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “9.2. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Orokorra”
- “9.3. Planoa: Albitzuri-Alkorta. Zonakatze Xehatua”



Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "9.F - Alkorta" Eremua

EREMUAREN AZALERA:		29.490 m2	
1 PARTZELA	2 PARTZELA	3 PARTZELA	
AZALERA	3.406 m2	AZALERA	11.517 m2
INDUSTRIALA	3.575 m2(t)	INDUSTRIALA	11.200 m2(t)
PROFILA	III/II	PROFILA	III/II
ALTUERA	15m.	ALTUERA	11m.
		AZALERA	2.850 m2
		EKIPAMENDUA	

- LIMITE DE SUBMITO
- - - LIMITE DE PARCELA
- LURRALDEAN NAGIA
- ALINEAZION OBLIGATORIA
- NAHTAZIO LERRIKADURA
- ALINEAZION MAXIMA
- LERRIKADURA MAXIMA
- VOIELO AUTORIZADOS EN FACHADA
- FATADIAN BANEAMENDUTAKO HEGALAK
- +80.00 RASANTE PERIMETRAL
- +80.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- +80.00 BEHE PLANTAKO ARRUPEEN NAH ETA NAH EZAKO KOKAPENA
- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA
- BEHE PLANTAKO ARRUPEEN NAH ETA NAH EZAKO KOKAPENA
- USO RESIDENCIAL
- BOTZOTZ/ERABLERA
- USO INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL/ERABLERA
- USO TERCARIO
- HIRUGARREN SEKTORIO ERABLERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO/ERABLERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES
- GARAJEA ETABLERARA OGAGARRAK
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
- PARTZELA PRIVATUA - ERABLERA PRIVATUA
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE
- PARTZELA PRIVATUA - ERABLERA PUBLICA "SESTRAZ GOTIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO
- PARTZELA PUBLICA - ERABLERA PUBLICA
- RED DE COMUNICACION VAREA
- BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
- ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO
- APARALDUERAKO SARETA - PARTZELA PUBLICA

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

10-LERUN



10-LERUN

Esparruen zerrenda

10.A-Leruntxiki-Morterika

10.B-Lerun

10.C-Ibaitarte

Grafikoak

- "10.1. Planoa: Lerun. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa"
- "10.2. Planoa: Lerun. Zonakatze Orokorra"
- "10.3. Planoa: Lerun. Zonakatze Xehatua"

“10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Eremu hau Udallerriaren Iparraldean kokatua dago, Autobidea eta hirigunearen artean. Iparralde eta Ekialdetik CN-634 errepideagatik, Ekialdetik Deba ibaiagatik eta Hegoaldetik “N.U.4-Lerungain” lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dago.

Eremuak 28.812 m²-ko azalera du eta egun garatu gabe dago, nahiz eta berez behin betiko onarpena jaso duen plangintza bat izan.

Eremua Elgoibarko “3.61-Leruntxiki Morterika” sektore industrialaren Plangintza Partzialak zehazturiko sektorearekin bat dator.

Plangintza Partzial hau “Leruntxiki-Morterika” sektoreko Arau Subsidiarioen moldatzearen babesean onartu zen, zeinek sektore industrialaren eremua moldatu zuen bere garapena bermatzeko Deba ibaiaren traza egungo egoeran mantenduz, behin Plangintza Arau Subsidiarioek proposatutako mozketak baztertua.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “10.1- Lerun. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Elgoibarko “3.61-Leruntxiki-Morterika” sektore industrialaren Plangintza Partzialaren helburuak hauek dira:

- *Udallerrian dagoen lurzoru industrial kopuru handiak eragiten duen giza interesari erantzuna eman, egun ageri diren lurzoru erreserbek ez bait dute dagoen lurzoru eskaria asetzen.*
- *Leruntxiki-Morterika-ko sektore industrialari dagokion antolakuntza bat sortzea, Arau Subsidiarioen moldatze puntualaren aurreikusitako zehazpenei egokitzuz, egungo araudiak ezartzen dituen dotazio betebeharrak guztiak asetzen dituenak.*
- *Antolakuntza orokorraren sinpletasuna bermatuko duen sare eta zerbitzuen kontzentrazioa erraztu dezakeen bide sare erraza sortu. Era berean, bertan ezarri beharreko enpresaren eraikuntza beharrei malgutasun maximoa eman.*
- *Urbanizazio kosteen gutxitze eta razionalizatzea.*
- *Poligono berrirako azpiegituren hartuneak zehaztu.*
- *Antolakuntzaren konfigurazioaren oreka lur mugimenduen eta betelaren arteko erlazioari dagokionez.*

Azkenik, eta CN-634 errepidean oinarri duen komunikabideen saturazioa hobetu edota ekiditeko asmoekin, antolakuntzaren bide egituratzaila “6.A-Urazandiberri” esparrutik datorren bidearekin lotzea proposatuko da, “N.U.4-Lerungain” sektorearen bitartzen antolakuntza biak lotuko dituenak.

**“10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA” ESPARRUA****III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA****1. Sailkapen Orokorra**

1.1.- “B.10/10.B gunea– erabilera industrial”

(28.708m² -ko azalera)

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: Eraikigarritasuna:	A Partzela	3.276 m2
	B Partzela	1.440 m2
	C Partzela	1.600 m2
	D Partzela	1.684,80 m2
	E Partzela	1.924,80 m2
	F Partzela	4.733,60 m2
	G Partzela	662,40 m2
	H Partzela	931,50 m2
	I Partzela	662,40 m2
	J Partzela	994,75 m2
	K Partzela	368,00 m2
	L Partzela	368,00 m2
	M Partzela	368,00 m2

- Gainazal azpian: Plangintza Partziala sotoen eraikuntza baimendu egiten du, hirigintza eraikigarritasunari dagokionez kontuan hartuko ez direlarik (3.61-Leruntxiki-MorteriKA” sektore industrialaren Plan Partziala)

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

- Gainazalean: Eraikuntzaren profila	A Partzela	III
	B Partzela	II
	C Partzela	II
	D Partzela	II

**“10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA” ESPARRUA**

E Partzela	II
F Partzela	IV
G Partzela	I+E
H Partzela	I+E
I Partzela	I+E
J Partzela	I+E
K Partzela	I+E
L Partzela	I+E
M Partzela	I+E
Eraikuntzaren altuera:	
A Partzela	14m
B Partzela	14m
C Partzela	14m
D Partzela	14m
E Partzela	14m
F Partzela	15m
G Partzela	11m
H Partzela	11m
I Partzela	11m
J Partzela	11m
K Partzela	11m
L Partzela	11m
M Partzela	11m

- Gainazal azpian: Sotoen eraikuntza baimendu egingo da. Hauekiko sarbidea kanpoaldetik gauzatu ahal izango da, beti ere partzela pribatutik. (3.61-Leruntxiki-Morterika” sektore industrialaren Plan Partziala)

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industrial” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

“10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA” ESPARRUA

1.2.- “E.30/10.A gunea – Sistema Orokorra-Bidegorri Sarea”

(104 m² -ko azalera)

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurzoruak kontsolidatu gabeko lurzoru urbano bezala sailkatuko dira, urbanizazio gabezia edota eskasiagatik.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua “3.61-Leruntxiki-MorteriKA”-ko sektore industrialaren Plangintza Partzialak ezarritakoa da, 2.010-eko otsailan onartua, Plangintza Orokor honek onartua.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehazpenak “3.61-Leruntxiki-MorteriKA” sektore industrialeko Plangintza Partzialean zehaztutakoak dira, 2.010-eko otsailean onartutakoak eta Plangintza honek onartua.

Plangintza Partzialean proposaturiko antolaketak ez du eraikuntza erabilerarik aurreikusten EHAE-ko ibai eta ubide arroen antolaketa lurralde plangintza sektorialak dioen 100 urteko epearekin gainezka egin dezaketen eremuetan.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Eremuaren urbanizatze erregimena “3.61-Leruntxiki-MorteriKA” sektore industrialeko Plangintza Partzialean zehaztutakoa da, 2.010-eko otsailean onartutakoak eta Plangintza honek onartua.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai “3.61-Leruntxiki-MorteriKA” sektore industrialeko Plangintza Partzialean zehaztutakoak, 2.010-eko otsailean onartutakoak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

“10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA” ESPARRUA

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak “3.61-Leruntxiki-MorteriKA” sektore industrialeko Plangintza Partzialean zehaztutakoak, 2.010-eko otsailean onartutakoak izango dira, bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Plangintza Orokor honek proposatutako bidegorriaren gauzatzeari dagokionez, bere gauzatze eta ordaintzea sektoreari dagokio.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuaren barne dauden antolakuntzaz kanpoko zenbait eraikuntza badaude, Plangintza Partzialak finkatuak: Lerun, Lerunaundi eta Leruntxiki baserriak, bai eta zenbait txabola eta eraikuntza lagungarri, guztiak antolakuntzaz kanpo jo direlarik.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Ikuspuntu hidrogeologikotik behatua, gunea litologia detritiko tartekarien gunea alubial baten gainean kokatzen da, izaera flyschoidea duena, arearri anitzekin, porositateagatik baxua den iragazkortasuna duena.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, uholde fenomenoak Deba ibaiaren ertzeko guneeetan izango dira maiztasun gehiagorekin, eta aldi berean, eusteko gaitasun eta asentu arazoak ageri ahal izango dira, eraikuntza baldintza ez faboragarriak sortuz. Eremu hau potentzialki uholde arazoak jasan ditzake 10, 100 eta 1.000 urtetako itzultze epeko maiztasunagatik (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera)

Bioaniztasunari dagokionez, eremuaren behe eskubi aldean harizti azidofilo eta harizti baso mixto atlantiko bati eragin txikia ageri da, ahal den neurrian errespetatu beharreko formazioa delarik. Eremuan ere habitat interesgarriak topatu daitezke, altitude baxuko zega zelai xume eta txilar lehor europearrei dagozkienak.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europearrantzako gunea interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu behar dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutako eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “10.1. Planoa: Lerun. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “10.2. Planoa: Lerun. Zonakatze Orokorra”
- “10.3. Planoa: Lerun. Zonakatze Xehatua”

"10.B - LERUN" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerriaren Iparraldean kokaturiko eremua, hirigune eta autobide artean. Ipar eta Mendebaldetik CN-634 errepideagatik, Ekialdetik Deba ibaiagatik eta Hegoaldetik Melitongo biribilgune eta zubitik mugatua dago.

Eremuak 68.680 m²-ko azalera du eta eraikuntza industrial eta tertziario anitz ditu bere baitan. Indarrean dauden arau subsidiarioen "3.52-Lerun 1, 3.53-Lerun 2 eta 3.54-Lerun 3" sektoreekin ia bat dator.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "10.1- Lerun. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Elgoibarko Lerun esparruko Barne Eraberritzerako Plangintza Berezia onartu egingo da, 1.994-ko abenduan behin betikoz onartua.

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Eremua zeharkatuko duen bizikletentzako bide edo bidegorri baten sistema orokorra ezarri.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/10.B gunea- erabilera industrial"	(67.620m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz. Kasu honetan 60.596 m²(t), onartutako PERI-an planteatutako eraikigarritasuna.

1. Partzela	11.980 m ² (t)
2. Partzela	19.823 m ² (t)
3. Partzela	28.793 m ² (t)

- Gainazal azpian: Gainazal azpian eraikitze gehienezko eraikigarritasuna Plangintza Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentuak ezarritakoa izango da.

"10.B - LERUN" ESPARRUA

Edozein kasutan, egun ageri den gainazal azpiko azalera kontsolidatu egingo da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulazaileak:

- Gainazalean: Eraikuntzaren profila: 1,2,3 Partzelak II-III

Eraikuntza industrialen konposaketa bi solairutakoa izan ahalko da, bulego eta zerbitzuena hiru solairutakoa izan daitekeelarik.

Eraikuntzaren altuera: 1,2,3 Partzelak 11m

Solairu bakarreko pabilioietan altuera hau gainditu ahal izango da baldin eta ekoizte produkzioarako beharrezkoa dela argudiatzen baldin bada.

- Gainazal azpian: Antolakuntza Orokorren Partzela bakoitzean edo sortutako espazio bakoitzean baimendutako gainazal azpiko solairu kopuru maximoa Plangintza Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak ezarritakoa izango da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "B.10-Erabilera Industrial" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.2.- "E.30/10.B gunea – Sistema Orokorra-Bidegorri Sarea"	(1.240 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "E.30-Bidegorri Sarea" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehazpenak Lerungo esparruko Barne Eraberritzerako Plangintza Berezia zehaztutakoak dira, 1.994-eko abenduan onartutakoak eta Plangintza honek onartua.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

"10.B - LERUN" ESPARRUA

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Eremuaren urbanizazio erregimena onartutako PERI-ak onartutakoa da.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Ikuspuntu hidrogeologikotik behatua, gunea litologia detritiko tartekarien gunea alubial baten gainean kokatzen da, izaera flyschoidea duena, arearri anitzekin, porositateagatik baxua den iragazkortasuna duena.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, uholde fenomenoak Deba ibaiaren ertzeko gunetan izango dira maiztasun gehiagorekin, eta aldi berean, eusteko gaitasun eta asentu arazoak ageri ahal izango dira, eraikuntza baldintza ez faboragarriak sortuz. Eremu hau potentzialki uholde arazoak jasan ditzake 10, 100 eta 1.000 urtetako itzultze epeko maiztasunagatik (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera)

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00017, 20032-00018).

Bestalde, eta komunitatei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibarretik igarotzean, bisoi europearrarentzako gunea interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion "Gestio Planak" eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

“10.B - LERUN” ESPARRUA

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “10.1. Planoa: Lerun. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “10.2. Planoa: Lerun. Zonakatze Orokorra”
- “10.3. Planoa: Lerun. Zonakatze Xehatua”

"10.C - IBAITARTE" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Iparraldean kokaturiko eremua, hirigune eta autobidearen sarrera artean. Ipar, Hego eta Mendebaldetik Deba ibaiak sortzen duen meandroagatik mugatua dago, Ekialdetik CN-534 errepideagatik eta "10.A-Leruntxiki-Morterika" esparruagatik mugatua dagoelarik.

Eremuak 32.422 m²-ko azalera du eta zenbait eraikuntza industrial zein tertziario ditu bere baitan. Indarrean dauden Arau Subsidiarioen "3.51-Hibaitarte" sektorearekin ia bat dator eremua.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "10.1- Lerun. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

"11.A-Karkizao" esparruarekin batera erabiliko duen sarbide biribilgune berriaren gauzatzea bermatu, honek eremuarekiko sarbide eta irteera hobekuntza garrantzitsua delarik, egun CN-634 errepidea bera zeharkatzen duen bidegurutze batetik egiten bait da sartu irtetzea.

Ibaiaren ezkerreko ertzetik gerturatuko den bidegorri batetik txirrindularientzako sarbidea bermatu, "10.-Leruntxiki-Morterika" esparrua zeharkatuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/10.C gunea – erabilera industrial"	(31.242m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: Plangintza Partzial honek planteatutako hirigintza eraikigarritasuna kontsolidatuko da, bai gauzatutakoa, bai gauzatzeke dagoena: 0,88 m²(t)/ m², hau da, 27.492 m²(t) askoz jota.

Egun eremuak 11.950 m²(t)-ko garaturiko eraikigarritasuna badu.

- Gainazal azpian: Gainazal azpian eraikitzeko gehienezko eraikigarritasuna Plangintza Orokor honen "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak ezarritakoa izango da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

**“10.C - IBAITARTE” ESPARRUA**

Egun ageri diren parametroak kontsolidatzen dira. Ordezkatzeko kasuan hurrengo irizpideak jarraituko dira.

- Gainazalean: Eraikuntza profila: II
Eraikuntza altuera: 11m
- Gainazal azpian: Antolakuntza Orokorren Partzela bakoitzean edo sortutako espazio bakoitzean baimendutako gainazal azpiko solairu kopuru maximoa Plangintza Orokor honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak ezarritakoa izango da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industrial” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.10/10.C gunea – Sistema Orokorra, komunikazio bide sarea”	(1.150 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikabide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.30/10.C gunea – Sistema Orokorra-Bidegorri Sarea”	(30 m ² -ko azalera)
--	---------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA**1.- Kalifikazio xehatua.**

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “10.3. Lerun. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“10.C - IBAITARTE” ESPARRUA

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremu honen urbanizazio erregimena indarrean dauden Arau Subsidiarioek onartutako Plangintza Partzialean ezarritakoa da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzea administrazioari dagokio.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

“10.C - IBAITARTE” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Ikuspuntu hidrogeologikotik behatua, gunea litologia detritiko tartekarien gunea alubial baten gainean kokatzen da, izaera flyschoidea duena, arearri anitzekin, porositateagatik baxua den iragazkortasuna duena.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, uholde fenomenoak Deba ibaiaren ertzeko guneean izango dira maiztasun gehiagorekin, eta aldi berean, eusteko gaitasun eta asentu arazoak ageri ahal izango dira, eraikuntza baldintza ez faboragarriak sortuz. Ereku hau potentzialki uholde arazoak jasan ditzake 10, 100 eta 1.000 urtetako itzultze epeko maiztasunagatik (Uholdeak sahiesteko Plangintza Integralaren arabera)

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00030, 20032-00029, 20032-00031, 20032-00032, 20032-00028, 20032-00027, 20032-00026, 20032-00025, 20032-00023, 20032-00024, 20032-00022, 20032-00021, 20032-00020, 20032-00019, 20032-00018, 20032-00017).

Bioaniztasunari dagokionez, aipagarria da Haltza kantabriararen formazioen agerpena, natura balio altua duen geoserie edafoklimazikoa. Deba ibaiaren ertzean azpiero honetatik igarotzerakoan, habitat hauek bere babeserako lehentasuna duten interesgarriko sailkapena jaso dute. Proposatutako antolakuntzak gunea hauek gunea libre bezala kalifikatu egiten ditu, eta hortaz, gunea libre hauen diseinua ibai ertzeko basotxo hauen babesa hartu beharko du kontutan.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gunea interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “10.1. Planoa: Lerun. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoru kategorizazioa”
- “10.2. Planoa: Lerun. Zonakatze Orokorra”
- “10.3. Planoa: Lerun. Zonakatze Xehatua”

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

11-OLETA - KARKIZAO - BALLIBAR



11-OLETA-KARKIZAO-BALLIBAR

Esparruen zerrenda

11.A-Karkizao

11.B-Oleta 1 eta 2

11.C-Oleta 3

11.D-Ballibar

Grafikoak

- "11.1. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa"
- "11.2. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Orokorra"
- "11.3. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Xehatua"
- "11.4. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Hirigintza Exekuzio Baldintzak"

"11.A-KARKIZAO" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Iparraldean kokaturiko eremua, A-8 autobidearen sarreraren ondoan eta egun Oleta parean ageri diren Lerun eta Ibaizarteko garapen industrialen artean, N-634 errepidearen Hegoaldean.

Eremuak 60.920 m²-ko azalera du eta eraikuntzez ia guztiz libre dago, bi etxebizitza eraikin salbu, San Antolin 2. eta San Antolin 4. eta 4. zenbakietan, etxebizitza bakarra eta hogeituztalarik hurrenez hurren.

Eremua indarrean dauden Arau Subsidiarioek ezarritako "3.57-Karkizao" sektorearekin eta biribilgunearen Mendebaldean dagoen "3.59-Oleta 5" sektorearen zatiarekin ia bat dator.

Bere mugatze berria Arau Partikular hauen "11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

42.749 m²-ko azalera duen garapen industrialia antolatu sektorearen hegoaldean, N-634 errepideari lotuta, bi puntu desberdinetan lotura izanik: Hibaitarteko poligonoaren serreran eta autobide azpiko pasabidean.

Udallerriaren espazio berdeen trama osatzea gune librean sistema orokorra batuz, 8.922 m²-ko azalera hartuko duena autobidearen azpiko orubeetan.

Jarduera ekonomiko berezietara edota tertziariora bideratutako esparruen garapena sustatu, 7.524 m²-ko azalera hartuz eremuaren Iparraldean, autobidearen biribilgunearen ondoan.

Kokagune honetan bertan kokatuko da etorkizunean Elgoibarrek izango duen geltoki intermodala, kokaleku estrategiko batean, komunikabide azpiegitura nagusien ondoan, halanola A-8 autobidea, euskotrenen trenbide sarea edota N-634 errepidea.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/11.B gunea – Erabilera industrialia"	(42.749 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 0,70 m²/m² = 29.924 m²(t)

- Gainazal azpian: Ez da eraikigarritasun mugarik ezartzen gainazal azpian.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

"11.A-KARKIZAO" ESPARRUA

-Kontsolidaturiko eraikuntza: egun ageri den eraikuntzaren parametroak kontsolidatuko dira.

- Eraikuntza berria: Garaiera maximoa 11m-koa izango da orubearen behin betiko gainazalaren maila hartuta. Garaiera hau gainditu ahal izango da, beti ere udal lizentzia aldez aurretik lortuta, azpiegitura berezietarako kasu honetan. Plangintza Partzialean ezarritako lerrokatze maximoekin bat egingo du. Aparkaleku bat aurreikusten da eraikitako 100m² bakoitzengatik. Eraikigarri den partzelaren %50-eko gehienekoa izango da eraikigarria, hau da, 21.374 m². Eraikigarri den azalera maximoa 0,70 m²/m²-koa izango da, hau da, 29.924 m²(t)-koa.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "B.10-Erabilera Industrial" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

1.2.- "D.10/11.A gunea – erabilera tertziarioa"	(7.524 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 0,70 m²/m² = 5.267 m²(t)
- Gainazal azpian: Ez da eraikigarritasun mugarik ezartzen gainazal azpan.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

- Eraikuntza berria: Garaiera maximoa 14m-koa izango da orubearen behin betiko gainazalaren maila hartuta. Garaiera hau gainditu ahal izango da, beti ere udal lizentzia aldez aurretik lortuta, azpiegitura berezietarako kasu honetan. Plangintza Partzialean ezarritako lerrokatze maximoekin bat egingo du. Aparkaleku bat aurreikusten da eraikitako 100m² bakoitzengatik. Eraikigarri den partzelaren %50-eko gehienekoa izango da eraikigarria, hau da, 3.762 m². Eraikigarri den azalera maximoa 0,70 m²/m²-koa izango da, hau da, 5.267 m²(t)-koa.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "D.10-terziariorako erabilera" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

1.3.- "F.10/11.A gunea – gune libreen sistema orokorra"	(8.922 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "F.10-gune libreen sistema orokorra" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.4.- "E.30/11.A gunea – Sistema Orokorra. Bidegorri Sarea"	(748,74 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "E.30-Bidegorri Sarea" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

“11.A-KARKIZAO” ESPARRUA

1.5.-Zona “E.10/11.A – Sistema orokorra, komunikazio bide sarea”

(975,50 m²-ko azalera)

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikabide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuari dagokion Plangintza Partzial baten idazte eta tramitatzeari ekingo zaio, honen antolakuntza xehatuaren zehazpenari dagokionez.

4.- Programazio eta gauzatzerako erregimen orokorra.

A.- Irizpide orokorrak.

Eremuaren hirigintza garapena beste eremuetako ekintzekin bateratu beharko da.

B.- Garapen antolakuntzaren idazte eta onartzerako epeak.

Gauzatze epeak orokorki Plangintza Orokorraren A-Memoria dokumentuko 24.2 atalean ageri dira.

Ez da eperik ezartzen ekimen publikoa duten ekintzen gauzatzerako.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehazpenak sektorean garatu beharreko Plangintza Partzialean agertuko dira.

Eremuaren garapen berriak EHAE-ko ibai eta ubide arroen antolamendu lurralde plangintza sektorialak ezarritako gutxienezko erretiroak errespetatu beharko dira, kasu honetan 25m-koak hain zuzen.

Edozein kasutan, Plangintza Orokor honen “E: Planoak” dokumentuko “E.V.1-antolakuntza adierazgarria” planoan gunearen garapen posible batekiko lehen hurbiltze bat eta bere izaera nagusiak aurkezten dira, inongo kasuan lotesle izango ez direnak.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Eremuaren urbanizazio erregimena bai bultzatu beharreko Plangintza Berezia zehaztutakoa, bai honen garatzean formulatutako proiektuetan zehaztutakoa izango da.

“11.A-KARKIZAO” ESPARRUA

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Programazio eta formulazio berariazko baldintzak

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

B.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisen eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, fisuraziogataik duen iragazkortasun baxuagatik.,

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, Deba ibaiatik gertuen dagoen eremua potentzialki uholde arazoak jasan ditzake 100 eta 1.000 urtetako itzultze epeko mugen barrenean bait dago.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00095, 20032-00094, 20032-00096, 20032-00097).

Bioaniztasunari dagokionez, aipagarria da Haltza kantabriararen formazioen agerpena, natura balio altua duen geoserie edafoklimazikoa, Deba ibaiaren ertzean. Proposatutako bide azpiegiturak, bai eremuaren antolakuntzak errespetatu eta babestu beharko dute ibai ertzeko formazio honen mantentzea, bertako izaeragatik eta udalerrian duen eskasiagatik balio natural handikoa dena. Aldi berean, harizti azidofilo eta harizti baso mixto formazioak ere ageri dira, gunee libreetara zuzendutako eremuaren azpierreku baten barne kokatua, eta hortaz, gunee libre honen diseinuan kontuan hartu beharko da landaretza formazio hau bertako izaeragatik duen garrantziagatik. Gainontzeko eremua altitude baxuko zega zelai xumeengatik dago osatua, bere babeserako lehentasuna ez duen habitat bat delarik, kalitate ertaineko paisaia osatzen duena halere, nekazaritza zelai eta ustiapen atlantikoak nagusi direlarik.

“11.A-KARKIZAO” ESPARRUA

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “11.1. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “11.2. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Orokorra”
- “11.3. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Xehatua”
- “11.4. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“11.B-OLETA 1 ETA 2” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Iparraldean kokaturiko eremua, A-8 autobide sarreraren ondoan. Ipar eta Mendebaldetik Deba Ibaigatik, Hegoaldetik CN-634 errepideagatik eta Ekialdetik “11.C-Oleta 3” eremuagatik mugatua dago.

Eremuak 22.435 m²-ko azalera du eta erabilera industrialak duten zenbait eraikuntza hartzen ditu bere baitan, Kondia, Etxe-Tar, Mitesa eta Sariki, S.A. enpresak hartzen dituztena besteen artean.

Eremua indarrean dauden Arau Subsidiarioen “3.44-Oleta 1” eta “3.45-Oleta 2” sektoreekin ia bat dator

Bere mugatze berria Arau Partikular hauen “11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/11.B gunea – Erabilera industrialak”	(22.435 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industrialak” guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurra hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

“11.B-OLETA 1 ETA 2” ESPARRUA

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

E.- Jabari baldintza partikularrak.

Egun ageri diren jabetza baldintza orokorrak kontsolidatuko dira. Eremu osoa jabetza eta erabilera pribatua du.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei

“11.B-OLETA 1 ETA 2” ESPARRUA

lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisen eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, fisuraziogataik duen iragazkortasun baxuagatik.,

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, Deba ibaiatik gertuen dagoen eremua potentzialki uholde arazoak jasan ditzake 10, 100 eta 1.000 urtetako itzultze epeko mugen barrenean bait dago.

Ingurugiro arriskuei dagokienez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00033, 20032-00034).

Bioaniztasunari eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europearrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “11.1. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zorua kategoriazkatzea”
- “11.2. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Orokorra”
- “11.3. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Xehatua”
- “11.4. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“11.C-OLETA 3” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerriaren Iparraldean kokaturiko eremua, A-8 autobidearen sarbide ondoan. Iparraldetik Deba ibaiagatik, Hegoaldetik CN-634 errepideagatik, Ekialdetik A-8 autobidearen irteera biribilguneagatik eta Mendebaldetik “11.B-Oleta 1 eta 2” eremuagatik mugatua dago.

Eremuak 7.165 m²-ko azalera du eta Iberdrolako zentral elektrikoa eta bere ubidea zeuden kokaleku zaharrea kokaturik dago, egun eraginik gabekoak.

Eremua indarrean dauden Arau Subsidiarioen “3.46-Oleta 3” sektorearekin ia bat dator.

Bere mugatze berria Arau Partikular hauen “11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/11.C gunea – erabilera industrialia	(6.765 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

a) Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industrialia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira .

b) Etxebizitzarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

“11.C-OLETA 3” ESPARRUA

- Konsolidatutako etxebizitza eraikigarritasuna: 495 m² (t) erregimen librekoa (orientagarria)

1.2.- “E.30/11.C gunea – Sistema Orokorra. Bidegorri Sarea”	(400 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Gainazalean: Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

Gainazal azpian: Antolakuntza Orokorren Partzela bakoitzean edo sortutako espazio bakoitzean baimendutako gainazal azpiko solairu kopuru maximoa Plangintza Orokor honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak ezarritakoa izango da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Gainazalean: Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

Gainazal azpian: Antolakuntza Orokorren Partzela bakoitzean edo sortutako espazio bakoitzean baimendutako gainazal azpiko solairu kopuru maximoa Plangintza Orokor honen “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak ezarritakoa izango da.

D.- Antolatutako xehatutako azpiguneeen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean

"11.C-OLETA 3" ESPARRUA

antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Ez da zehaztasunik ageri honen inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisen eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, fisuraziogataik duen iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, Deba ibaiatik gertuen dagoen eremua potentzialki uholde arazoak jasan ditzake 10, 100 eta 1.000 urtetako itzultze epeko mugen barrenean bait dago. Eremuaren gunerik septentrionalena potentzialki uholdagarri den pilatze alubial kuaternarioei dagozkien guneen gainean dago.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00035).

Bioaniztasunari dagokionez, hiri eremu bat izatean, ez da flora formazio interesgarrikerik ageri.

“11.C-OLETA 3” ESPARRUA

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzen kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “11.1. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “11.2. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Orokorra”
- “11.3. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Xehatua”
- “11.4. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“11.D-BALLIBAR” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Iparraldean kokaturiko eremua, A-8 autobide ondoko ordainleku ondoan kokatutakoa. Arriaga poligonoaren pareko A-8 autobideak eta bere sarbideak Deba ibaiaren meandoarekin batera mugatzen duten orubeen gehiengo zatia hartzen du.

Eremuak 41.445 m²-ko azalera du eta Rodisa, S.A. enpresa hartzen du bere baitan batez ere.

Autobidera dihoan komunikabide sistema orokorragatik zatitua dago, erabileragatik bereiztu daitezkeen bi eremuetan zatituak. Mendebaldeko gunea aparkaleku bezala dago antolatua, Ekialdekoa industrial delarik.

Eremua indarrean dauden Arau Subsidiarioen “3.48-Ballibar” sektorearekin ia bat dator moldaketa batzurekin. Moldaketa hauek eremuaren Hegoaldeko Deba ibaiaren ondoko lurren ez-sailkatzean oinarritzen dira, bai eta esparruaren hedapenean Iparraldera, Deba ibaiaren eta autobidearen sarreraren arteko orubeen zati bat hartuta.

Bere mugatze berria Arau Partikular hauen “11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

Eremua Iparraldetik hedatzea proposatzen da, Ballibar baserriko lurra esparruari gehituz, eta baserria bera, beste batzuen artean, ordezkatze fitxa berri bat sortuz.

Eremuaren hedatzea gauzatze unitate independentetzat joko da, eraikin industrial berri baten kokagune izango dena, bete beharreko 25m-ko urruntzeak beteaz Deba ibaiarekiko eta autobidearen loturarekiko.

Gauzatze unitate berri hau eremuari dagokio (Rodisa S.A. enpresaren orube pribatuek okupaturiko orubeetan, loturari dagokionez CN-634 erepidearekin komunikatzen direnak)

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/11.D gunea – erabilera industrial”	(40.777 m ² -ko azalera)
1.1.1- “11.D.1-Ballibar baserria” azpieremua	(8.667 m ² -ko azalera)
A.- Eraikitzeko baldintzak	
a) Hirigintza eraikigarritasuna:	

"11.D-BALLIBAR" ESPARRUA

- Gainazalean: 3.591 m²(t) erabilera industrialerako
- Gainazal azpian: Eraikigarritasunari dagokionez zenbagarri izango ez diren gainazal azpiko bi solairuren eraikuntza maximoa baimenduko da.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailerak:

Arau partikular honen "11.D.1- Ballibar Baserria" eraikitze baldintzak 1. grafikoan ezartzen dira.

Eraikin berriak EHAE-ko ibai eta ubideen aroen antolakuntza lurralde plangintza sektorialak ezarritako gutxienezko erretiroak errespetatu beharko ditu, esparru honetan 25m-koak izango direlarik hain zuzen.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "B.10-Erabilera Industrial" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.1.2.- "11.D.2-Gainontzeko eremua" azpieremua (32.110 m²-ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Gainontzeko eremuentzako, izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailerak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "B.10-Erabilera Industrial" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

1.2.- "E.30/11.D gunea – Sistema Orokorra. Bidegorri Sarea"	(668 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "E.30-Bidegorri Sarea" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

"11.D-BALLIBAR" ESPARRUA

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

- "11.D.1-Ballibar Baserria":
Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.
- "Gainontzeko eremua":
Oro har, zonakatzeko xehatuaren mugatzeko baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpizoneen tipologiak kontsolidatu egiten dira.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

- "11.D.1-Ballibar Baserria":
Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko "1.1.1.A.a" atalean azaldutakoa da.
- "Gainontzeko eremua":
Egun ageri den eraikigarritasuna kontsolidatu egingo da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

- "11.D.1-Ballibar Baserria":
Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko "1.1.1.A.b" atalean azaldutakoa da.
- "Gainontzeko eremua":
Egun ageri den eraikigarritasuna kontsolidatu egingo da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

- "11.D.1-Ballibar Baserria":
Baldintza hauek erantsitako hirigintza fitxan ezarritakoak izango dira.
- "Gainontzeko eremua":
Egun ageri diren erabilera eta eraikitze baldintzak kontsolidatu egiten dira.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

"11.D.1-Ballibar Baserria" gauzatze unitatearen urbanizazio proiektu bat garatu beharko da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

“11.D-BALLIBAR” ESPARRUA

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpieremu bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki eremua marga, margokaliza, kaliza gorri eta grisen eta arearri kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Honek urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezake bere iragazkortasun baxuagatik, fisuraziogataik duen iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, Deba ibaiatik gertuen dagoen eremua potentzialki uholde arazoak jasan ditzake 10, 100 eta 1.000 urtetako itzultze epeko mugen barrenean bait dago. Eremuaren gunerik septentrionalena potentzialki uholdagarri den pilatze alubial kuarternarioei dagozkien guneen gainean dago, nabargarriak izan daitezkeen uholde arazoak sor ditzaketanak, Deba ibaiko ertzeko kokaguneagatik, bai eta ibaiaren konfigurazio beragatik gune honetatik igarotzerakoan. Eremuak higitze prozesu larriak ere baditu.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00036, 20032-00037).

Bioaniztasunari dagokionez, aipagarria da Haltza kantabriararen formazioen agerpena, natura balio altua duen geoserie edafoklimazikoa, Deba ibaiaren ertzean. Habitat hauek bere babeserako lehentasuna dutenen artean sailkatu dira bere garrantziagatik.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europearrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira. Era berean, sai zuriaren gune sensible eraldatu bat badago.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

“11.D-BALLIBAR” ESPARRUA

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

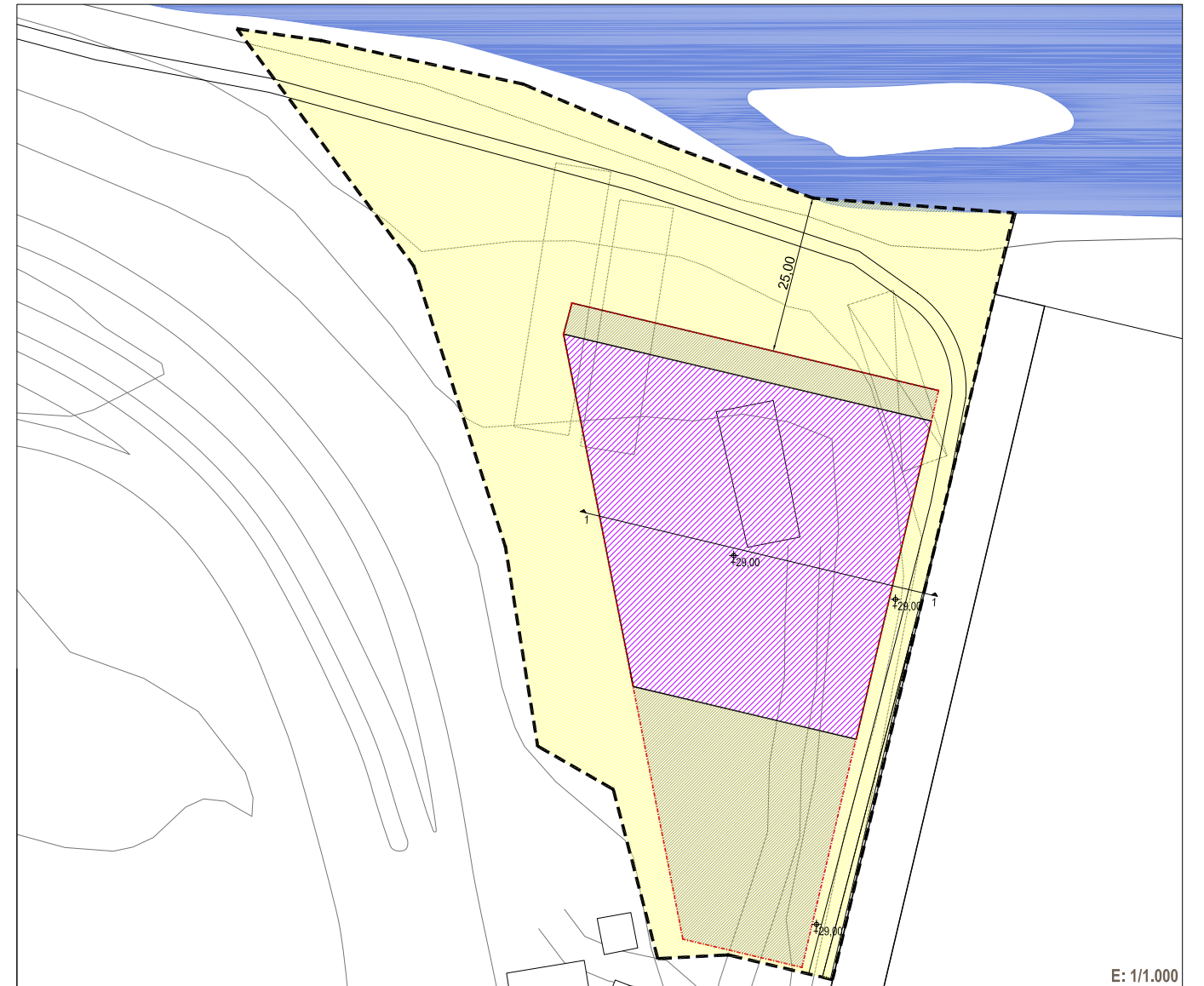
Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VII.- GRAFIKOAK

- “11.1. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “11.2. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Orokorra”
- “11.3. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonakatze Xehatua”
- “11.4. Planoa: Oleta-Karkizao-Ballibar. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “11.D.1- Ballibar Baserria” Fitxa.

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "11.D.1 - Ballibar Baserria" Azpieroemua



AZPIEREMU AZALERA : 8.667 m2
 PARTZELA ARABERA : 3.678 m2
 INDUSTRIAL ERAIKIGARRIA: 3.591 m2(t)

PROFILA:
 ALTUERA MAXIMOA: II/II
 11m

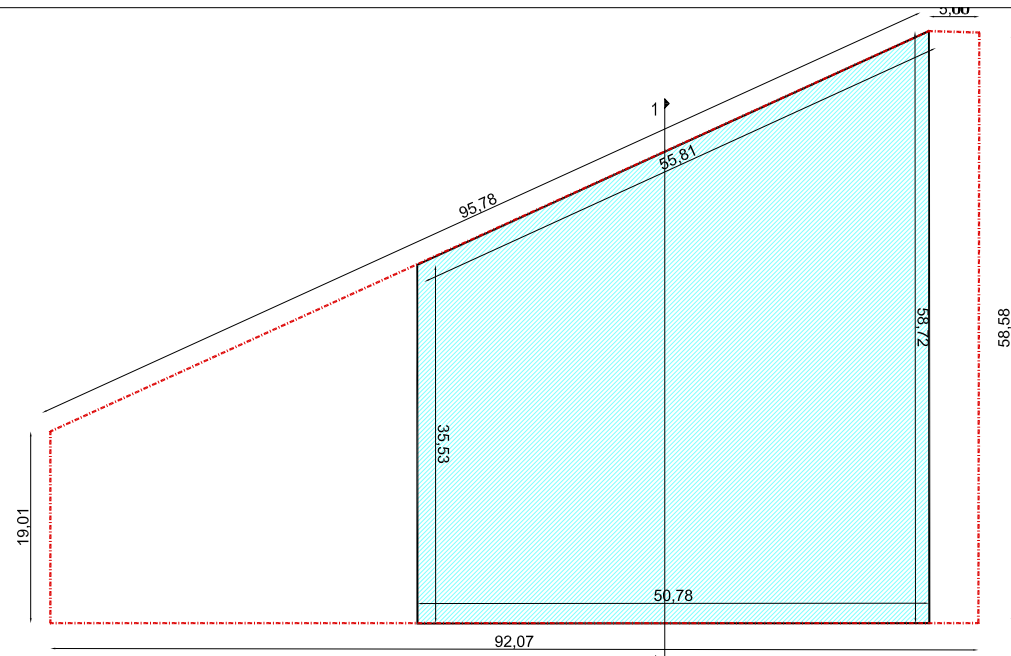
--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TEGIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA



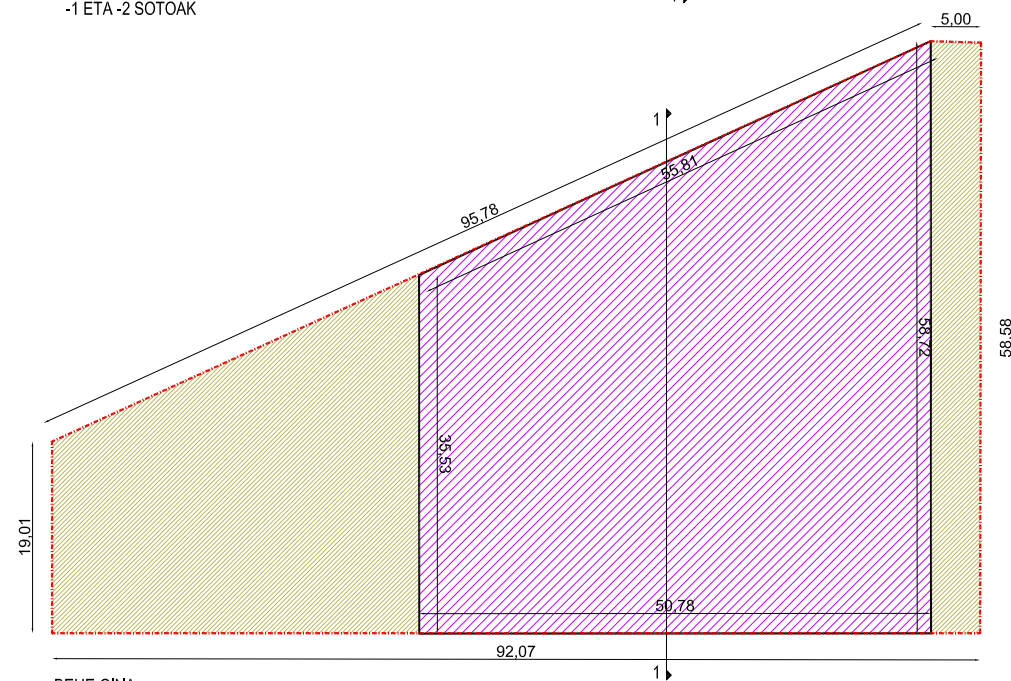
2.012 AZAROA
 NOVIEMBRE 2.012

E: 1/750

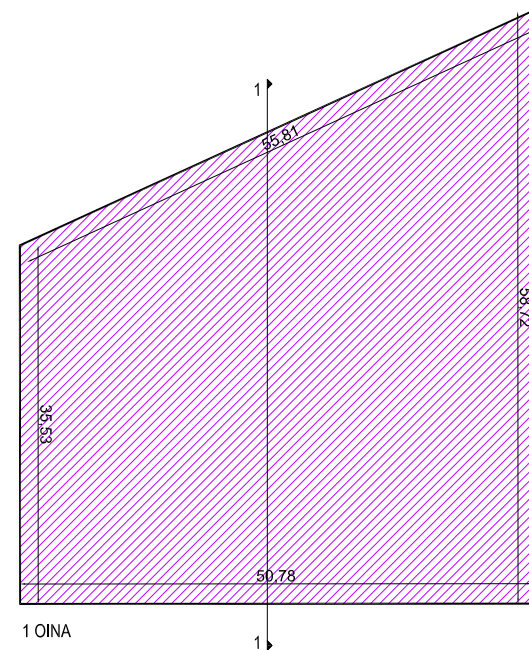
1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "11.D.1-Ballibar Baserria" Unitatea



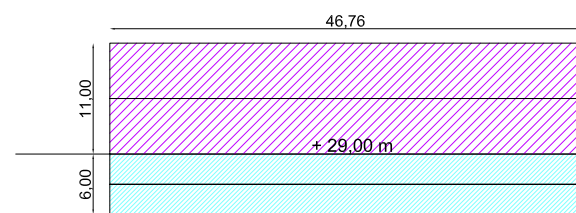
-1 ETA -2 SOTOAK



BEHE OINA



1 OINA



ZEHARKAKO EBAKETA

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

12-ARRIAGA



12-ARRIAGA

Esparruen zerrenda

12.A-Arriaga 1

12.B-Arriaga 2

12.C-Arriaga 3

12.D-Arriaga 4

12.E-Araztegia

12.F-Garbigune

Grafikoak

- “12.1. Planoa: Arriaga. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “12.2. Planoa: Arriaga. Zonakatze Orokorra”
- “12.3. Planoa: Arriaga. Zonakatze Xehatua”
- “12.4. Planoa: Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

"12.A-ARRIAGA 1" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerrriaren Iparraldean kokaturiko lurzoru urbano industrialeko eremua, A-8 autobideko sarreraren biribilgune paretik.

152.354 m²-ko azalera du. Iparraldetik "1.D-Arriaga 4" sektore urbanizagarriatik, Ekialdetik "12.C-Arriaga 3" eta "12.F-Garbigune" sektoreengatik, Hegoaldetik "12.B-Arriaga 2" lurzoru urbanizagarriatik eta Mendebaldetik CN-634 errepideagatik eta Zabalatorreko mendi magalaren lurzoru ez urbanizagarriatik mugatua dago.

Eremuak onartutak plangintza bat badu 1. gauzatze unitaterako eta Hirigintza Antolakuntzako Plangintza Berezi bat 2. gauzatze unitatearentzako, biak behin betiko onartuak, Plangintza Orokor honek onartuak.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "12.1- Arriaga. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Onartutako plangintzaren irizpide eta helburuak kontsolidatu egingo dira.

Aurretik ageri diren edota eremuan gauzatzeke dauden egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/12.A gunea – Erabilera industrial"	(150.739 m ² -ko azalera)
--	--------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Izaera orokorrarekin esparru honetarako alde zuzenetik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira, bai eta ezarritako plangintzak zehaztutakoak

B.- Erabilera baldintza orokorrak

“12.A-ARRIAGA 1” ESPARRUA

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industriala” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

1.2.- “E.10/12.A gunea – Sistema Orokorra-Komunikazio bide sarea”	(868 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.10-Komunikabide sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

1.3.- “E.30/12.A gunea – Sistema Orokorra. Bidegorri Sarea”	(747 m ² -ko azalera)
---	----------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “E.30-Bidegorri Sarea” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da, eta ezadostasunik egotekotan, onartutako plangintzan zehaztutakoak izango du lehentasuna.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehaztapenak onartutako plangintzan jasotakoak dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremuaren urbanizazio erregimena onartutako plangintzan zehaztutakoa izango da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1

“12.A-ARRIAGA 1” ESPARRUA

Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

Bidegorriaren gauzatzea eta ordaintzeari dagokionez, administrazioari dagokio.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

la eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arrisku geofisikoen ikuspuntutik, eremuaren zenbait guneez %30 baino handiagoak diren maldak erakusten ditu, baita higadura prozesu larriak ere. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere paisaiarekiko eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Azpierrearen erdiko gunean betelan artifizial bat topatu daiteke, zeinek ezegonkortasunak eragin ditzakeen sustratoan, bai eta zenbait arrisku geotekniko.

Ikuspuntu hidrogeologikotik sustratoak izaera alubialeko litologia detritiko tartekatzez eta arearri anitzez dago osatua. Izaera hauek porositate oso baxua den iragazkortasuna dute, uholdeak eragin ditzaketenak, bai eta urez betetzeko, eusteko gaitasun eta asentu arazoak, eraikitze baldintza ez faboragarriak egotearen erantzule direla. Espero diren uholde arazoek gune septentrionalen izango dute eragin.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00054, 20032-00053, 20032-00052, 20032-00051, 20032-00050, 20032-00049, 20032-00048, 20032-00046 y 20032-00047).

Bioaniztasunari dagokionez, GI-2634 errepidearekiko gertuen dagoen gunean haltza kantabriko formazio bat topatu daiteke, zein azpiegitura honek mugauta topatzen den, eta sustratoaren izaera iragazkaitzak babestua, bai eta maila freatikoarekiko duen gertutasunak. Formazio hau garrantzia berezia badu bere babeserako, bere izaera reliktikoa dela eta, bertakoa izateagatik eta komunitate garrantzia duen habitat bezala katalogatua egoteagatik. Eremua ere harizti azidofilo eta harizti basi mixto atlantiko baten gainean dago, bertako izaeragatik garrantzia naturala duena. Eremuaren gainontzeko zatian altitude baxuko zega zelai xumeak dira nagusi, lehentasuna ez duen habitat mota. Eremuak nekazaritza paisai izaera nagusia du, zelai eta ustiapen atlantikoaren presentziarekin, ibai gunean mendi magaletan eta ibai arroetan kokaturik, bere gune septentrionalen paisai industrialera erakutsiz eremu antropogenikoan.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europearrantzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira. Era berean, sai zuriaren gune sensible eraldatu bat badago.

“12.A-ARRIAGA 1” ESPARRUA

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “12.1. Planoa: Arriaga. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “12.2. Planoa: Arriaga. Zonakatze Orokorra”
- “12.3. Planoa: Arriaga. Zonakatze Xehatua”
- “12.4. Planoa: Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

"12.B-ARRIAGA 2" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerriaren Iparraldean kokaturiko lurzoru urbanizagarri industrial eremua, A-8 autobidearen sarbide biribilgunearen parean, "12.A-Arriaga 1" esparruaren hedatze naturala suposatzen duena Hegoalderantz, Azkoitira dihoan GI-2634 errepidea jarraituz.

Eremuak 33.490 m²-ko azalera du eta Iparraldetik "12.A-Arriaga 1" sektore urbanoagatik, Ekialde eta Hegoaldetik lurzoru ez urbanizagarriagatik, eta Mendebaldetik "12.A-Arriaga 1" sektorea eta Plangintza Orokor honek poligonora proposatutako sarbideagatik mugatua dago.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "12.1- Arriaga. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

21.525 m²(t)-ko garapen industrialia antolatu eremuaren gune garaienean, bere garapena Arriagako poligonoarekin batera GI-2634 errepidearen biribilgune berritik abiatu eta bide trama batean antolatuz.

Eremu honen garatzea "12.A-Arriaga"-ko esparruarenarekin kudeatu, azken honek guztiz garatu gabeko eraikinen bat bait du biribilgune berriaren ondoan, zeinetik Plangintza Orokorrak sarbidea aurreikusten duen.

Ahal den neurrian GI-2634 errepide ondoko baso formazioa babestu, hesi begetala sortuz antolakuntza berriaren inguruan, bide azpiegitura honekiko zarata eta ikuspegietaz babesteko.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/12.B gunea – Erabilera industrialia"	(30.750 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 0,70 m²/m² = 21.525 m²(t)

- Gainazal azpian: Ez da eraikigarritasun mugarik ezartzen gainazal azpian.

b) Eraikinen forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

- Gainazalean: Eraikuntzaren profila: II

Eraikuntzaren altuera: 11m

Altuera hau gaintu ahal izango da azpiegitura berezien kasuan alde aurretik udal lizentzia lortuz.

Planta okupazioa:

Eraikigarri izango den partzelaren azaleraren %50 bat izango da eraikia, hau da, 15.375m².

"12.B-ARRIAGA 2" ESPARRUA

Eraikin multzoaren 100m² bakoitzeko aparkaleku bat aurreikusiko da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "B.10-Erabilera Industriala" guneko orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuari dagokion Plangintza Partzial baten idazte eta tramitatzeari ekingo zaio, honen antolakuntza xehatuaren zehazpenari dagokionez.

4.- Programazio eta gauzatzerako erregimen orokorra.

A.- Irizpide orokorrak.

Eremuaren hirigintza garapena beste eremuetako ekintzekin bateratu beharko da.

B.- Garapen antolakuntzaren idazte eta onartzerako epeak.

Gauzatze epeak orokorki Plangintza Orokorren A-Memoria dokumentuko 24.2 atalean ageri dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Kalifikazio xehatuari dagozkion zehazpenak sektorean garatu beharreko Plangintza Partzialean agertuko dira.

Eremuaren garapen berriak EHAE-ko ibai eta ubideen arroen antolakuntza lurralde plangintza sektorialak ezarritako gutxienezko erretiroak errespetatu beharko ditu, esparru honetan 12m-koak izango direlarik eraikuntzekiko eta 4m-koak urbanizazioarekiko eremua zeharkatzen duen ubidearekiko hain zuzen.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatze erregimena.

Eremuaren urbanizazio erregimena bai bultzatu beharreko Plangintza Berezian zehaztutakoa, bai honen garatzean formulatutako proiektuetan zehaztutakoa izango da.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Programazio eta formulazio berariazko baldintzak

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzatze eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

“12.B-ARRIAGA 2” ESPARRUA

B.- Eragiteko baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzate eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

D.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzate eta ordaintze baldintzak.

Baldintza hauek bai Plan Bereziak, bai bere garatzean gauzatu beharreko proiektuen gauzate eta onartzearen testuinguruan zehaztutakoak izango dira.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Antolakuntzaz kanpo jo diren eraikinak “12.4. Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak” planoan grafiatuta ageri dira, Plangintza Partzialak hauekiko ezarri ditzakeen moldaketa edota osagaien kalte gabe.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Litologikoki, eremua Marga, Margokarri, Karri gris edo gorri, eta tokian tokiko karri arearri gunen baten gainean kokaturik dago. Fisurazioagatik iragazkortasun baxua aurkezten du, urez betetzeko arazoak sortzea erraztuz.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuak %30 baino gehiagoko maldak baditu, eta hortaz, bertan planteatutako edozein eraikuntza ekintzak arazo larriak izan ditzake. Higadura prozesuak eta maldetako labaintak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Komunitateei dagokienez, bisoi europarrarentzako gunen interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

- “12.1. Planoa: Arriaga. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “12.2. Planoa: Arriaga. Zonakatze Orokorra”
- “12.3. Planoa: Arriaga. Zonakatze Xehatua”
- “12.4. Planoa: Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”



“12.B-ARRIAGA 2” ESPARRUA

"12.C-ARRIAGA 3" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

"12.C-Arriaga 3" esparrua udalerrriaren Iparraldean kokaturiko lurraldean kokatua dago, egun badagoen Arriaga 1.-ko garapen industrialaren ondoan, A-8 autobidearen Ekialdean.

Eremuak 10.200 m²-ko azalera du eta lurzoru industrial urbanizagarri bezala sailkaturik dago.

Eremu hau, komunikabideei dagokienez, Arriaga 1 poligonoaren sarbideari lotzen zaio CN-634 errepidetik, eta etorkizunean gauzatu den lotura berriari baita, Azkoitiara dihoan errepideari, Danobat ondoan.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "12.1- Arriaga. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egun badagoen poligono industrialaren trama osatu, udalerrian dagoen lurzoru industrial eskaintza hedatuz

4.687,5 m²(t)-ko azalera duen garapen industrialak antolatu, Danobat-en egungo partzelan, Garbigune atzean, bide berria sortuz, Arriaga kaletik abiatu eta eremuaren Hegoaldean amaituko delarik.

Eremu honen garatzea "12.F-Garbigune" eta "12.A-Arriaga" esparruekin kudeatu, azken honek guztiz garatu gabeko eraikinen bat bait du biribildune berriaren ondoan, zeinetik Plangintza Orokorra sarbidea aurreikusten duen.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "B.10/12.B gunea – Erabilera industrialak"	(10.200 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

- a) Hirigintza eraikigarritasuna:
- Guztizkoa gainazalean: 4.687,5 m²(t) erabilera industrialekoa
 - 1. Partzela 790,5 m²(t) industrial
 - 2. Partzela 775,5 m²(t) industrial
 - 3. Partzela 706,5 m²(t) industrial
 - 4. Partzela 750 m²(t) industrial
 - 5. Partzela 742,5 m²(t) industrial
 - 6. Partzela 922,5 m²(t) industrial

“12.C-ARRIAGA 3” ESPARRUA

-Gainazal azpian: Gainazal azpiko bi solairuen eraikuntza baimendu egiten da, bere eraikigarritasuna kontutan hartuko ez delarik

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Arau partikular honen “12.C.- Arriaga 3” eraikitzeko baldintzak 1. grafikoan ezartzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “B.10-Erabilera Industriala” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrek” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak sektorizatutako lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “12.3. Arriaga. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremu osoarentzako urbanizazio proiektu bat zehaztu behar da.

2.-Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

“12.C-ARRIAGA 3” ESPARRUA

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenetat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

la eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu batek %30 baino gehiagoko maldak baditu, eta hortaz, bertan planteatutako edozein eraikuntza ekintzak arazo larriak izan ditzake. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Komunitateei dagokienez, sai zuriaren gune sensible eraldatu baten gainean dago.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- GRAFIKOAK

-“12.1. Planoa: Arriaga. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”

- “12.2. Planoa: Arriaga. Zonakatze Orokorra”

- “12.3. Planoa: Arriaga. Zonakatze Xehatua”

- “12.4. Planoa: Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

- “12.C. Arriaga 3” Fitxa.

“12.D-ARRIAGA 4” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“12.D-Arriaga 4” esparrua udalerrriaren Iparraldean kokaturiko lurraldean kokatua dago, egun badagoen Arriaga 1.-ko garapen industrialaren ondoan, A-8 autobidearen Ekialdean.

Eremuak 15.118 m²-ko azalera du eta lurzoru industrial urbanizagarri bezala sailkatu dago.

Eremu hau, komunikabideei dagokienez, Arriaga 1 poligonoaren sarbideari lotzen zaio CN-634 errepidetik, eta etorkizunean gauzatuko den lotura berriari baita, Azkoitira dihoan errepideari, Danobat ondoan.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “12.1- Arriaga. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egun badagoen poligono industrialaren trama osatu, udalerrian dagoen lurzoru industrial eskaintza hedatuz

7.782 m²(t)-ko azalerako garapen industrial antolatu egungo Claudio San Martin, Retolaza eta Timoteo Sarasketa partzeletan, “12.A-Arriaga”-ko esparruari dagozkion garapen hauen atzean dagoen bideari lotuta.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “B.10/12.B gunea – Erabilera industrial”	² (15.118 m -ko azalera)
--	--

- a) Hirigintza eraikigarritasuna:
- Guztizkoa gainazalean: 7.782 m²(t) erabilera industrialerako
 - 1. Partzela 900 m²(t) industrial
 - 2. Partzela 922,5 m²(t) industrial
 - 3. Partzela 1.014 m²(t) industrial
 - 4. Partzela 918 m²(t) industrial
 - 5. Partzela 949,5 m²(t) industrial
 - 6. Partzela 900 m²(t) industrial
 - 7. Partzela 900 m²(t) industrial
 - 8. Partzela 1.278m²(t) industrial

"12.D-ARRIAGA 4" ESPARRUA

-Gainazal azpian: Gainazal azpiko bi solairuen eraikuntza baimendu egiten da, bere eraikigarritasuna kontutan hartuko ez delarik

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Arau partikular honen "12.D.- Arriaga a" eraikitze baldintzak 1. grafikoan ezartzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "B.10-Erabilera Industrial" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak sektorizatutako lurzoru urbanizagarri bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "12.3. Arriaga. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko "1.1.A.a" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko "1.1.A.b" atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

Kasu bakoitzean, dagozkion egitura izaera duten ezarritako baldintzen ondorio direnen emaitza izango dira, bai gainazalean bai gainazal azpian dagokionez.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Eremu osoarentzako urbanizazio proiektu bat zehaztu behar da.

"12.D-ARRIAGA 4" ESPARRUA

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpiero bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ageri diren antolakuntzaz kanpoko eraikuntzak "12.4. Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak" planoan marrazturik ageri dira.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

la eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu batek %30 baino gehiagoko maldak baditu, eta hortaz, bertan planteatutako edozein eraikuntza ekintzak arazo larriak izan ditzake. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, azpiero harizti azidofilo eta harizti azidofilo mixto atlantiko gune baten gainean dago, bertako izaeragatik interesgarria dena. Izaera eskaxa duen formazio bat da, poligono industrialak eragindako presioa jasaten duena, bai eta baso landatze eta ustiatze gertuena ere. Gunearen malda nabarmenak direla eta, baso masa honengan eraginak murriztu beharko dira, lurzoru galerak ekiditearren, bai eta higadura fenomenoak edota magalen ezegonkortasun arazoak.

Komunitateei dagokienez, sai zuriaren gune sensible eraldatu baten gainean dago.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.



“12.D-ARRIAGA 4” ESPARRUA

VII.- GRAFIKOAK

- “12.1. Planoa: Arriaga. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “12.2. Planoa: Arriaga. Zonakatze Orokorra”
- “12.3. Planoa: Arriaga. Zonakatze Xehatua”
- “12.4. Planoa: Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “12.D. Arriaga 4” Fitxa.

"12.E-ARAZTEGIA" ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udallerriaren Iparraldean kokaturiko sektore urbanoa, Arriaga auzo parean, A-8 autobideko biribilgunean.

Eremuak 28.818 m²-ko azalera du eta Apatriz-eko araztegiaren azpiegiturak hartzen ditu (EDAR) Deba baxuko udallerrien ur zikinak garbitzen dituena.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen "12.1- Arriaga. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzorua kategorizazioa" planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- "H.00/12.E gunea– zerbitzu azpiegituren sistema orokorra"	(25.611 m ² -ko azalera)
---	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintza orokorrak:

- Egun sektorean ageri diren eraikuntzak kontsolidatu egingo dira (Apatriz Bekoa Baserria)
- Eraikitzeko baldintza orokorrak plangintza honek "H.00- zerbitzu azpiegituren sistema orokorra" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak izango dira aplikagarri ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "H.00" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentua).

1.2.- "E.10/12.E gunea– Sistema Orokorra-Komunikazio bide sarea"	(3.207 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

Eraikitze eta erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "E.10-Komunikabide sarea" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

“12.E-ARAZTEGIA” ESPARRUA

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “12.3. Arriaga. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Egun ageri den eraikigarritasuna kontsolidatuko da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Egun ageri diren parametroak kontsolidatuko dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneeen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira. (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez da neurri aurreikuspenik ezartzen honen inguruan.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Ia eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik izaera Flyschoidea duten litologia detritikoak, arearri ugari dituztenak, porositatez iragazkortasun baxua erakusten dute, honek potentzialki urez betetzeko arazoak sortu ditzakeela, eusteko gaitasun eta asentu arazoak sortuz, eraikuntza egoera ez faboragarriak egotearen erantzule izanik.

Bioaniztasunari dagokionez, azpieremu meridionalean haltza kantabrikoaren formazio bat topa daiteke. Formazio hau garrantzia berezikoa da bere babeserako, bere izaera reliktikoa dela eta, bai eta bertakoa izateagatik eta komunitate habitat interesgarria izateagatik katalogatua egoteagatik.

Bestalde, eta komunitateei dagokienez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira. Era berean, sai zuriaren gune sensible eraldatu bat badago.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

“12.E-ARAZTEGIA” ESPARRUA

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VII.- GRAFIKOAK

- “12.1. Planoa: Arriaga. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “12.2. Planoa: Arriaga. Zonakatze Orokorra”
- “12.3. Planoa: Arriaga. Zonakatze Xehatua”
- “12.4. Planoa: Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“12.F-GARBIGUNEA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Udalerrriaren Iparraldean kokaturiko sektore urbanoa, Arriaga auzo parean, Danobat-en partzelaren gainean.

Eremuak 4.523 m²-ko azalera du eta Garbigunearen azpiegiturak hartzen ditu bere baitan, Debarrena mankomunitateak sustatua.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “12.1- Arriaga. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaen kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurretik ageri diren egitura antolakuntza eta antolakuntza xehatuaren baldintzak kontsolidatu egiten dira era orokorrean, eta, azken finean, eraikitako eta urbanizatutako eremuaren ondarea ere.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “H.00/12.F gunea– zerbitzu azpiegituren sistema orokorra”	2 (4.523 m ² -ko azalera)
---	---

A.- Eraikitzeko baldintza orokorrak:

- Esparruak ez du eraikuntzarik, azpiegituraren izaera dela eta.
- Eraikitzeko baldintza orokorrak plangintza honek “H.00- zerbitzu azpiegituren sistema orokorra” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak izango dira aplikagarri (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “H.00” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

“12.F-GARBIGUNEA” ESPARRUA

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “12.3. Arriaga. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Egun ageri den eraikigarritasuna kontsolidatuko da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Egun ageri diren parametroak kontsolidatuko dira.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira. (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez da neurri aurreikuspenik ezartzen honen inguruan.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Ia eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu batek %30 baino gehiagoko maldak baditu, eta hortaz, bertan planteatutako edozein eraikuntza ekintzak arazo larriak izan ditzake. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik.

Bioaniztasunari dagokionez, eremuak altitude baxuko zega zelai xumeen presentzia du nagusi, lehentasuna ez duen habitat mota, bai eta Pinus Radiata baso birpopulatzeak. Eremuaren malda nabarmena dela eta, estalki begetalaren ezabatzeak higadura arazo larriak sor ditzake, lurzoru galera eta ezegonkortasunak ere. Formazio hauek ibai ertzeko baso landatze baten paisaia erakusten dute, mendi magal eta ibai arroetan kokatutakoak gune menditsu batean, eguneroko paisaitzat hartuz, baina duen naturaltasunagatik balio ertain altukoa kontsideratuz.

Komunitateei dagokienez, sai zuriaren gune sensible eraldatu baten gainean dago.

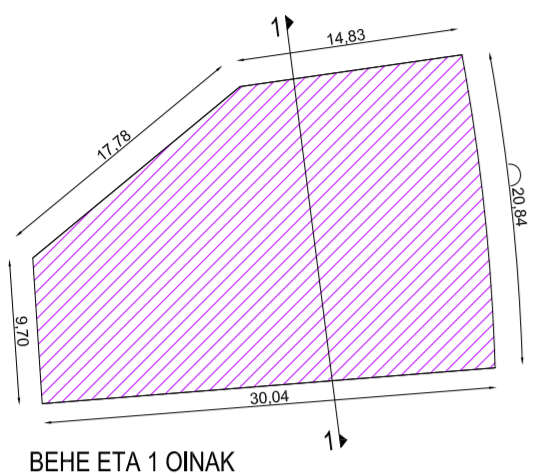
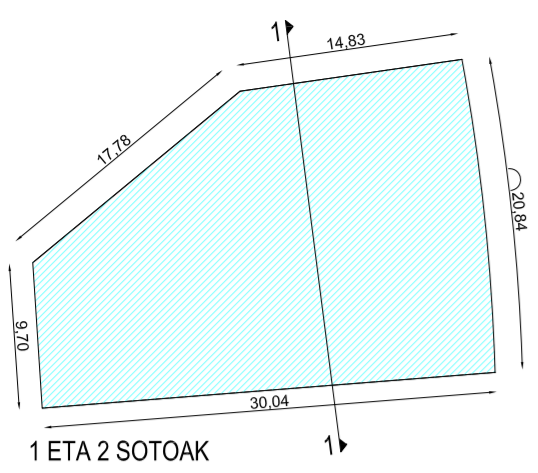
“12.F-GARBIGUNEA” ESPARRUA

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

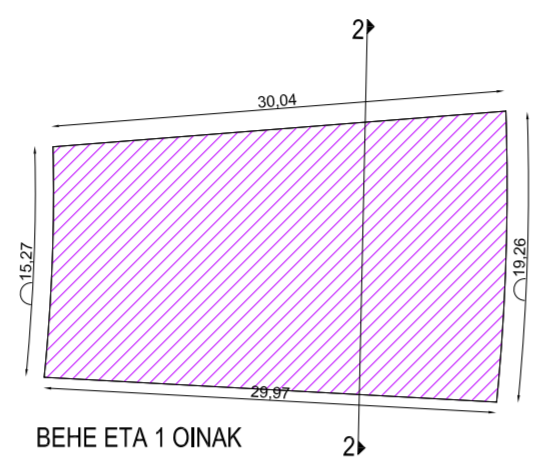
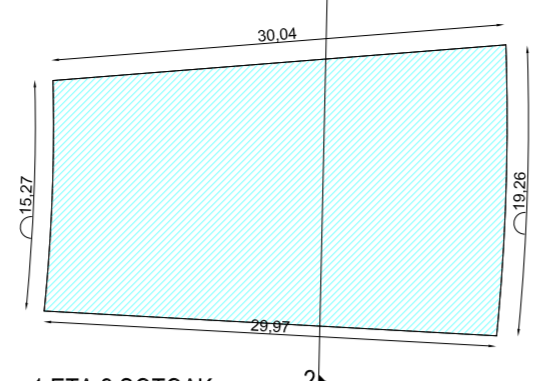
VII.- GRAFIKOAK

- “12.1. Planoa: Arriaga. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “12.2. Planoa: Arriaga. Zonakatze Orokorra”
- “12.3. Planoa: Arriaga. Zonakatze Xehatua”
- “12.4. Planoa: Arriaga. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

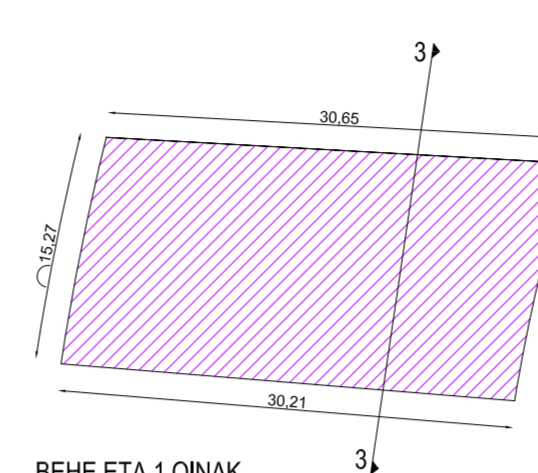
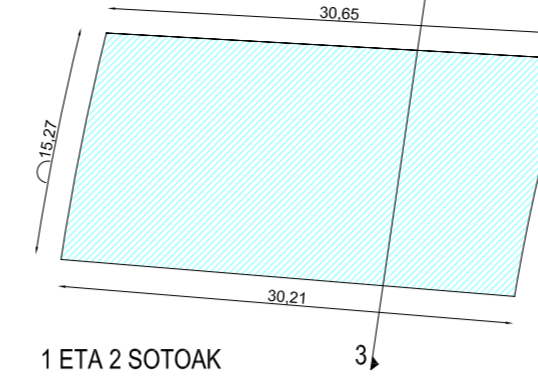
1 PARTZELA



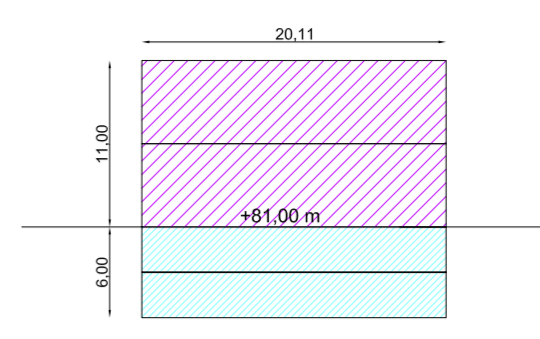
2 PARTZELA



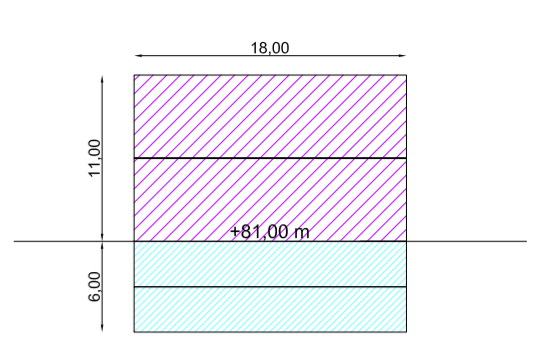
3 PARTZELA



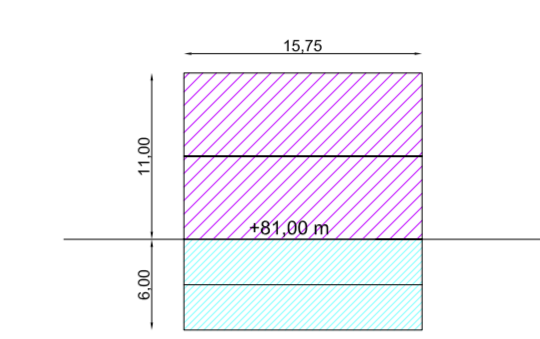
1 EBAKETA



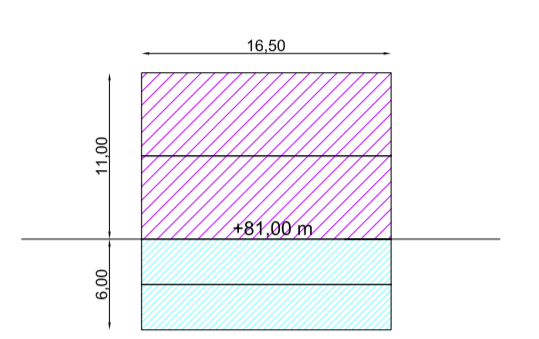
2 EBAKETA



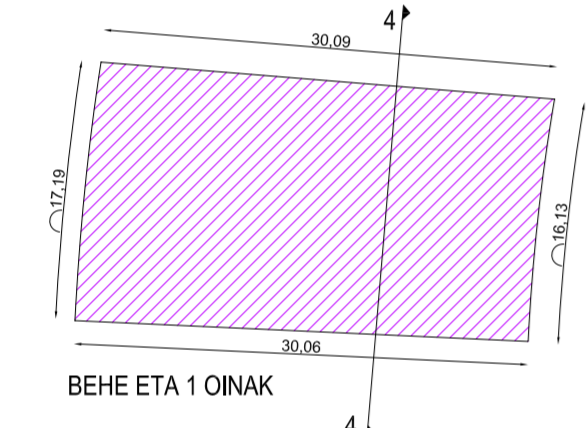
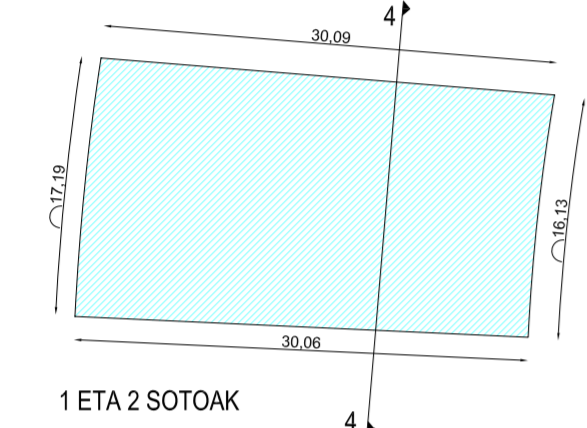
3 EBAKETA



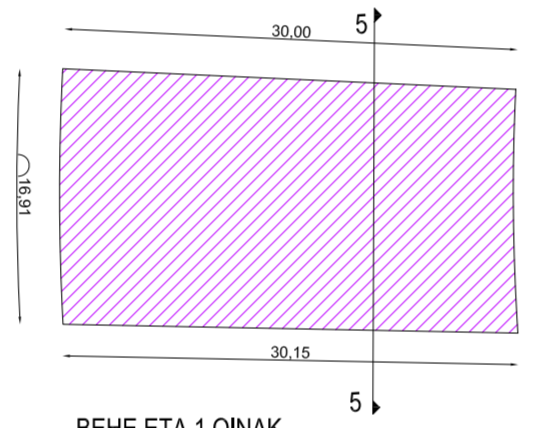
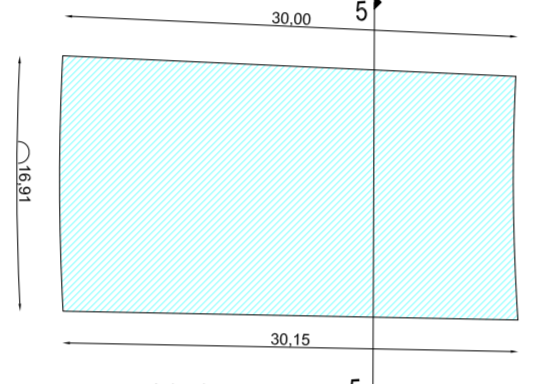
4 EBAKETA



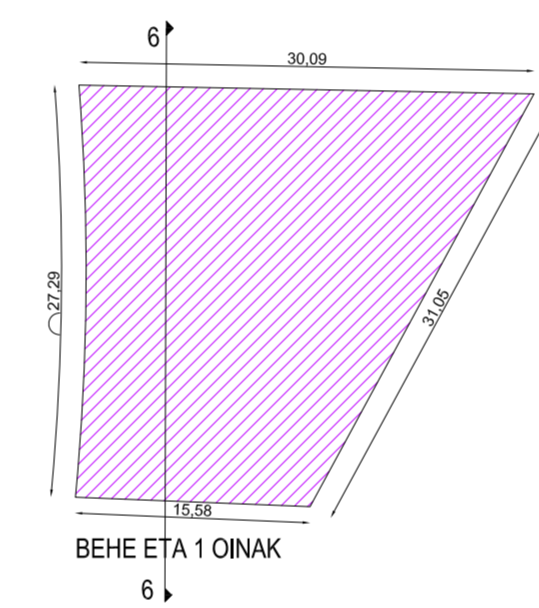
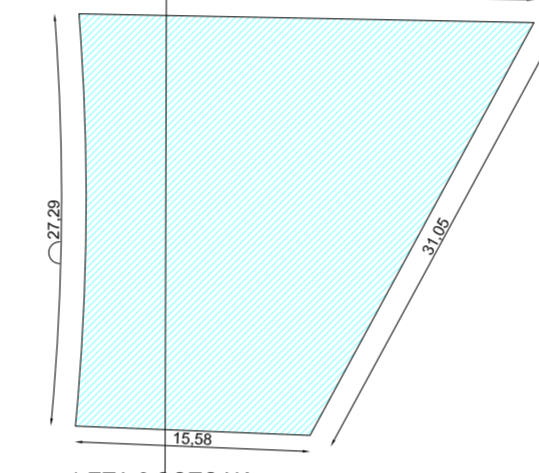
4 PARTZELA



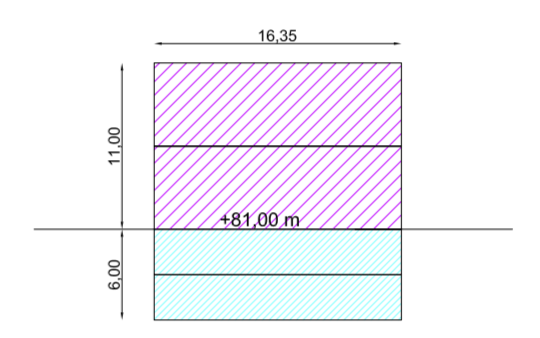
5 PARTZELA



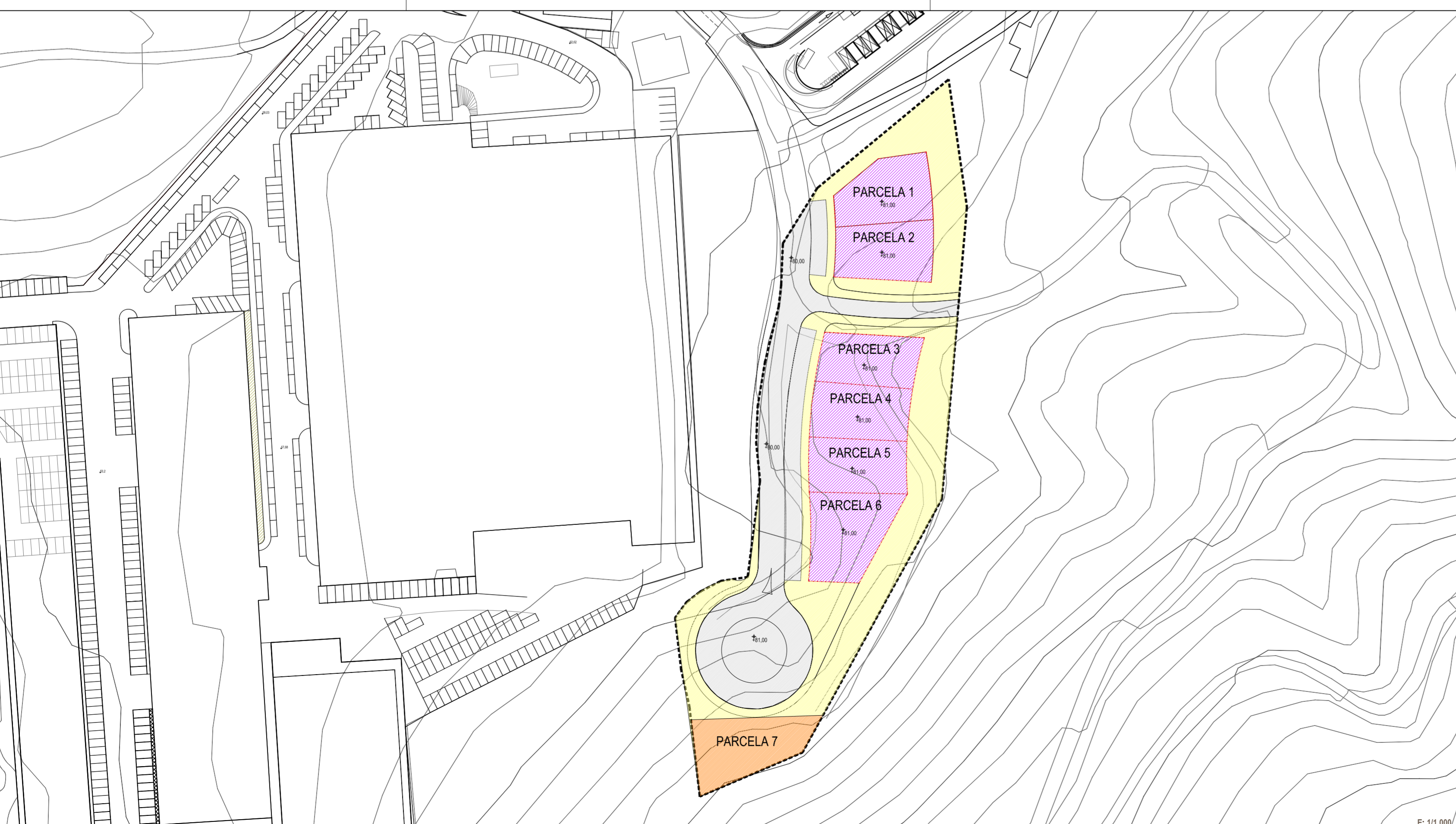
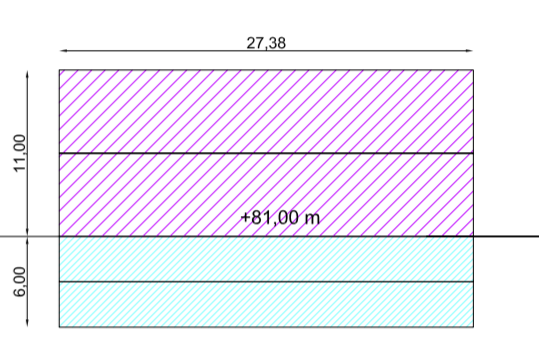
6 PARTZELA



5 EBAKETA



6 EBAKETA

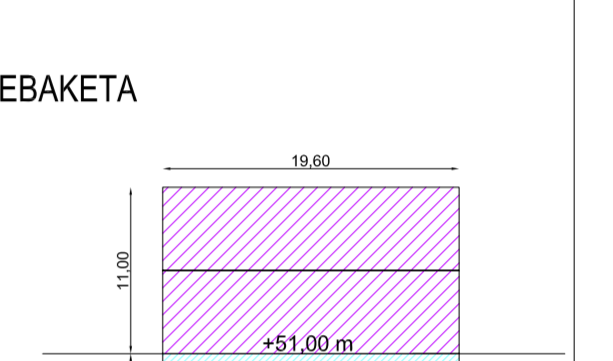
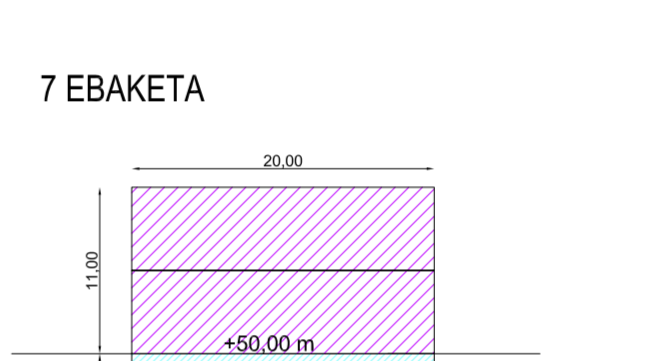
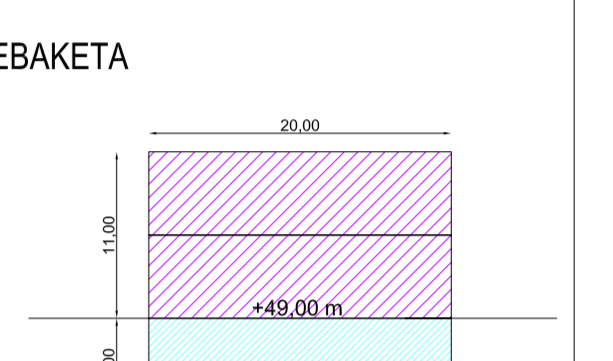
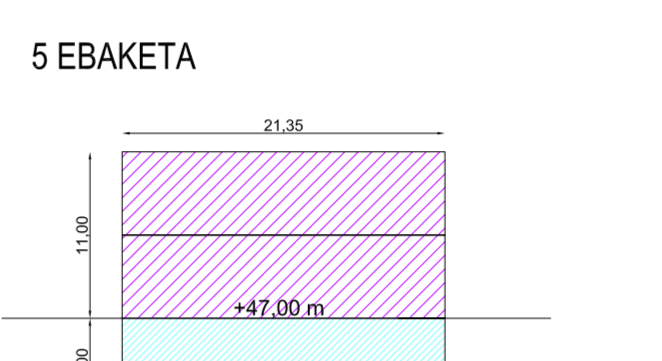
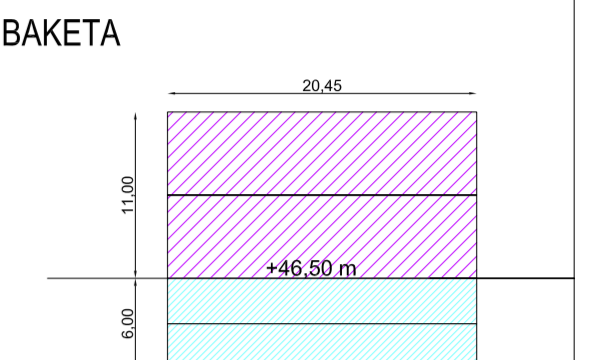
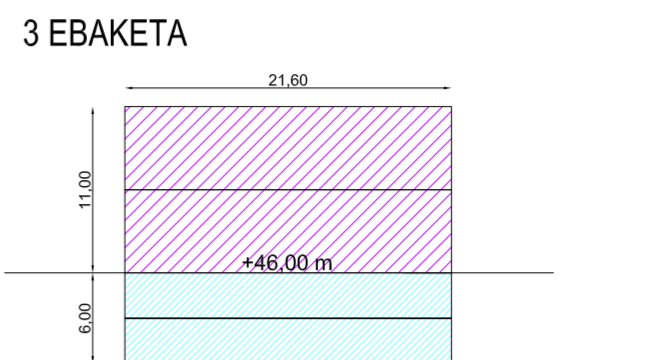
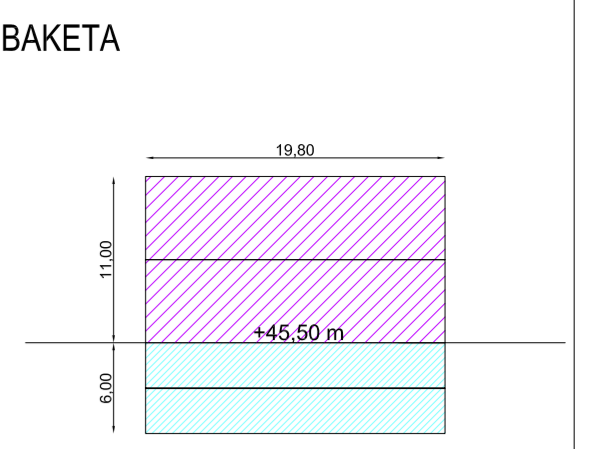
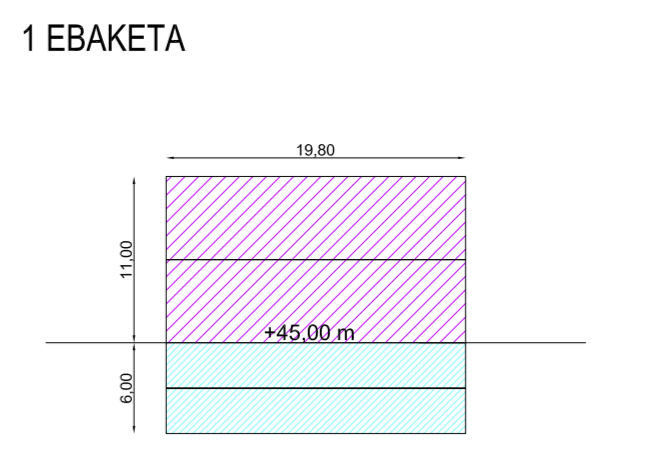
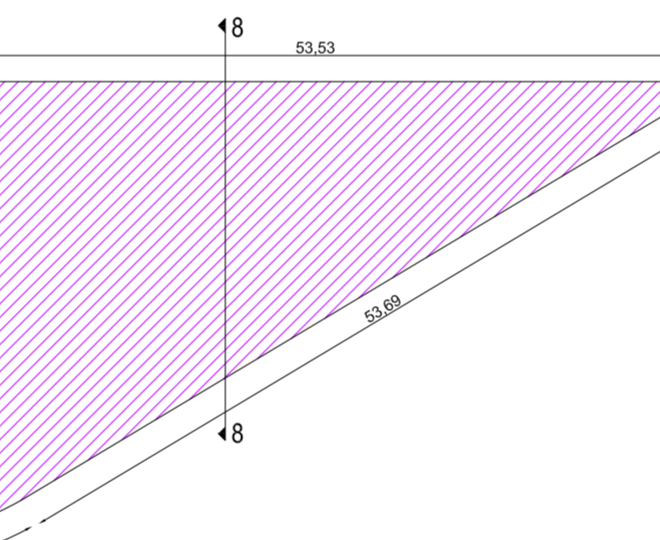
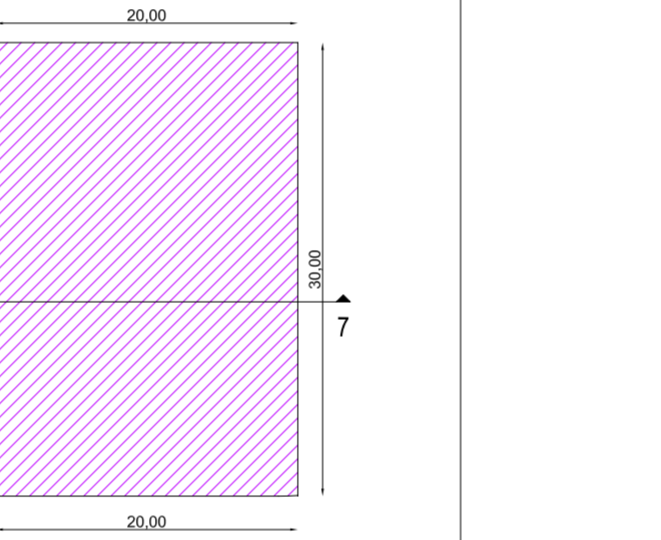
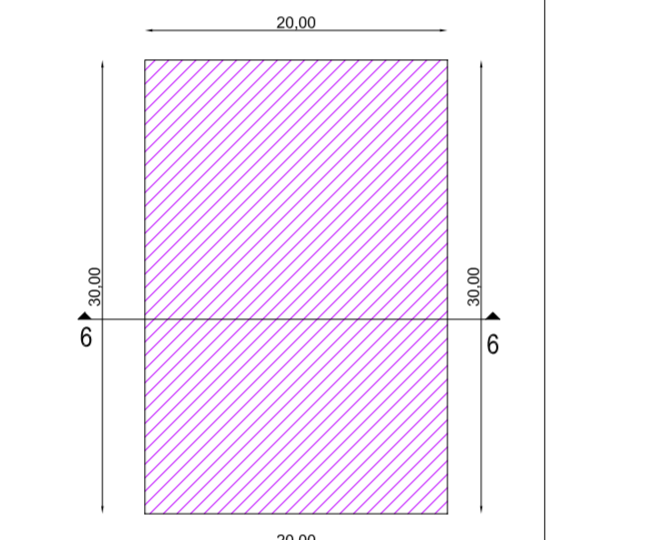
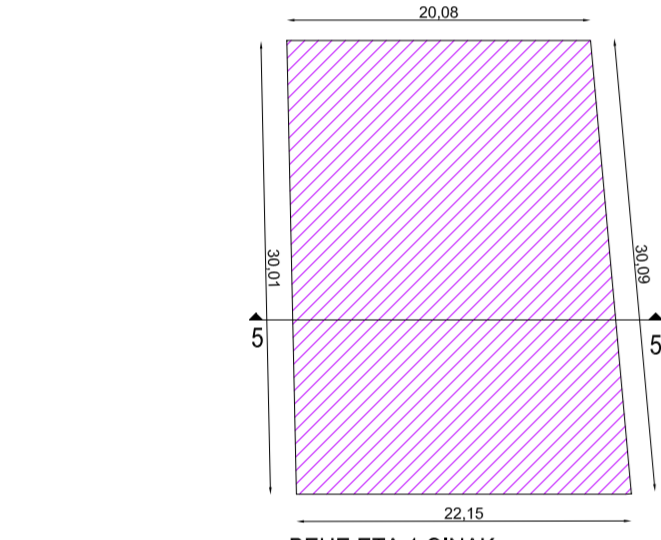
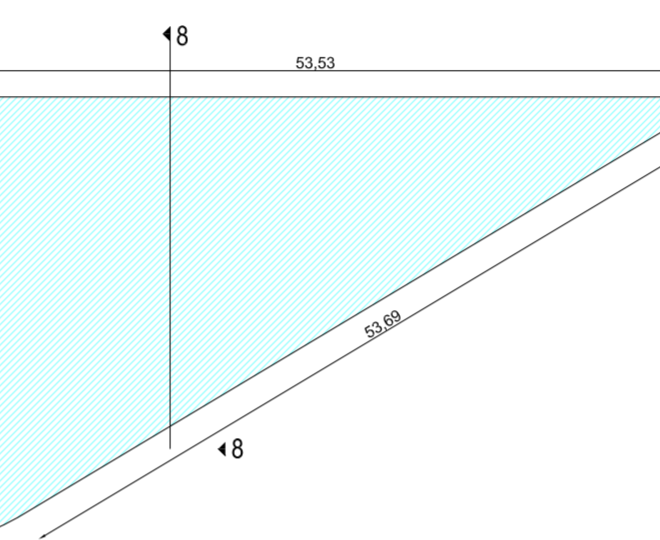
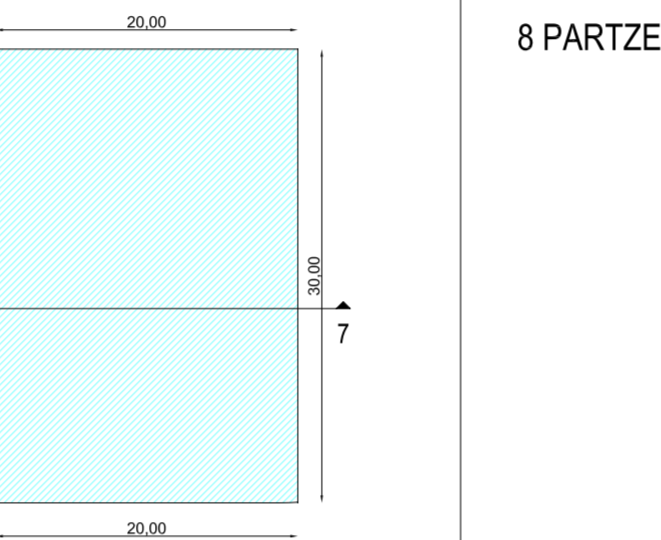
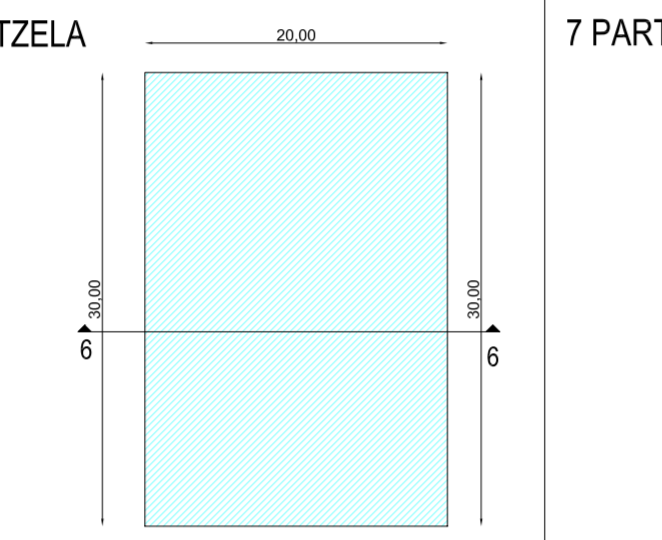
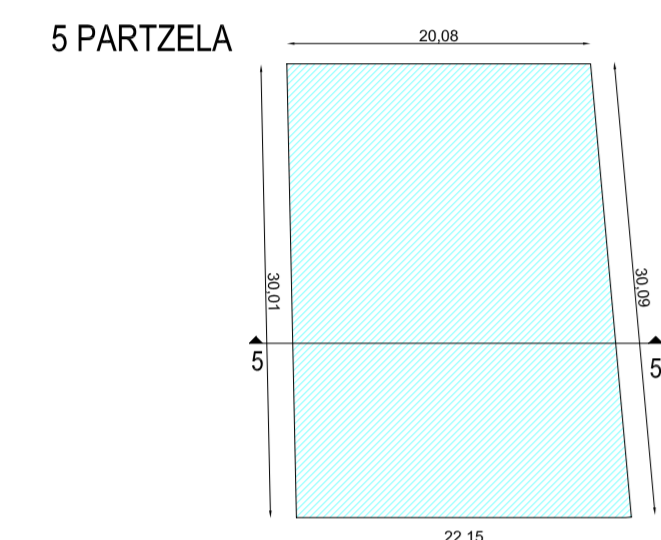
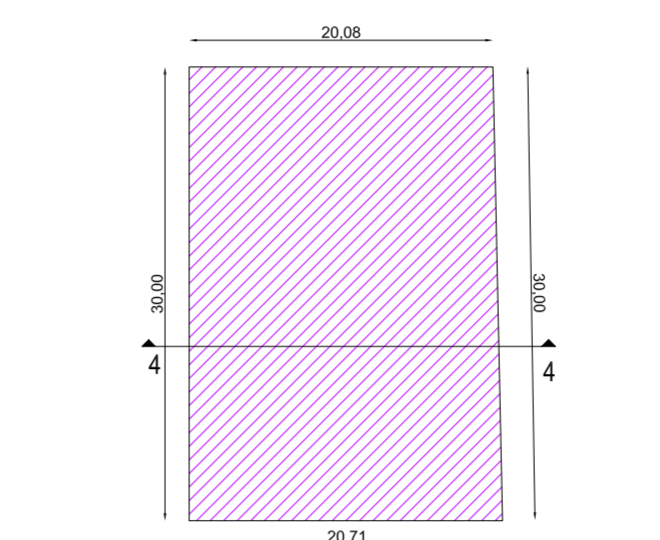
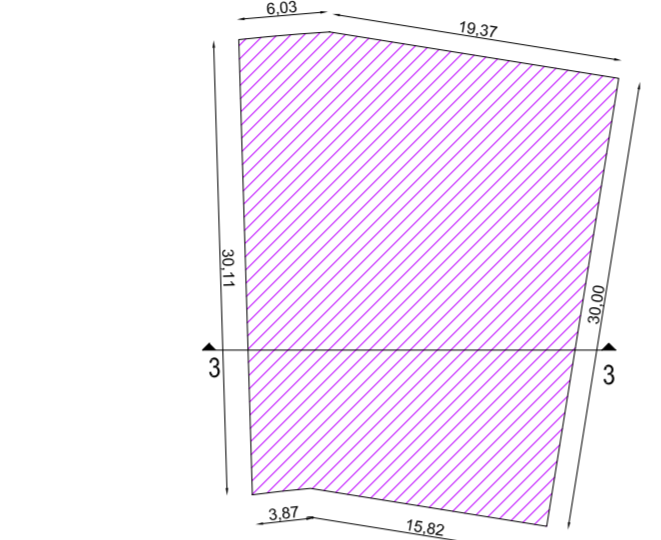
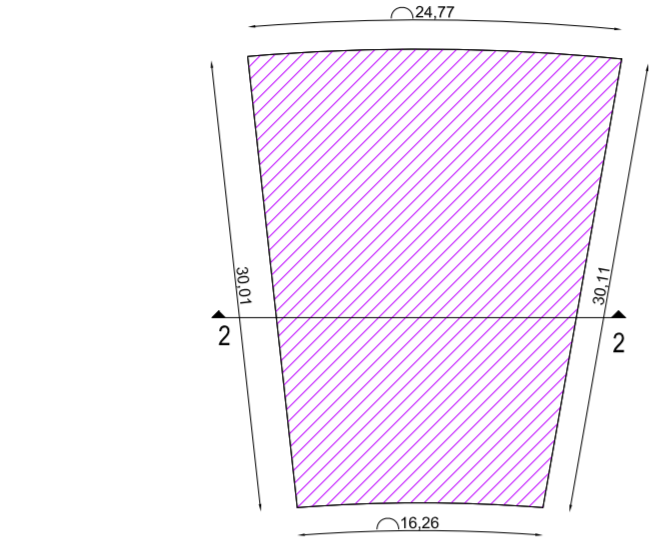
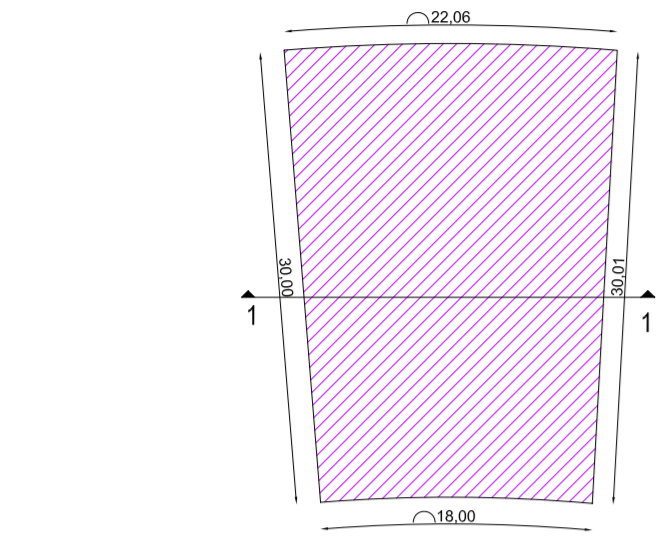
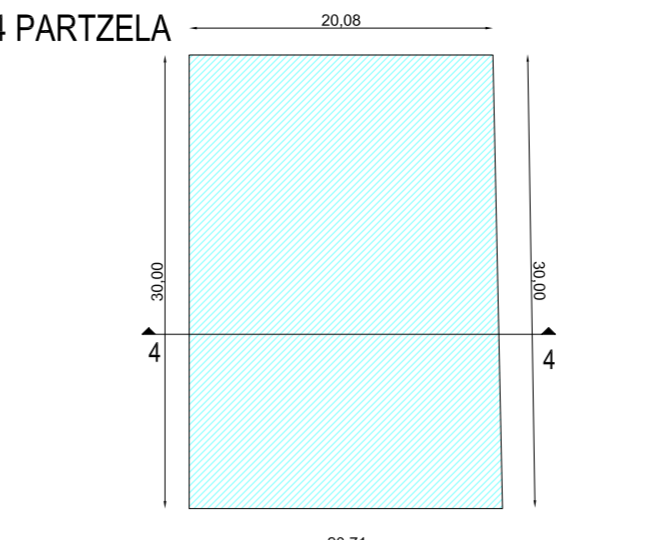
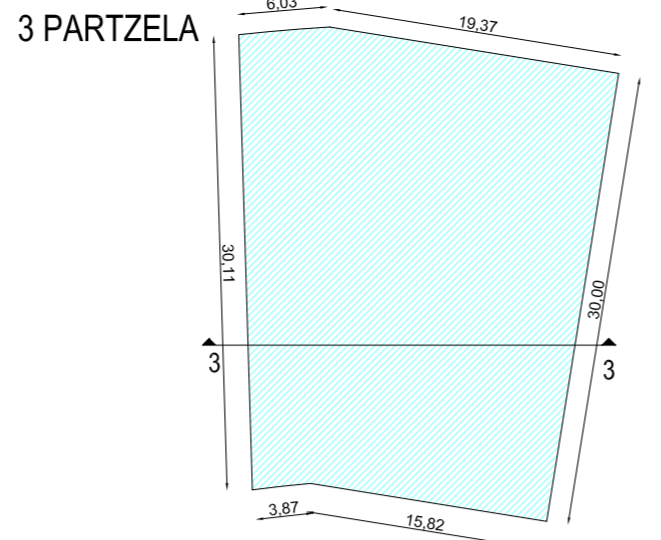
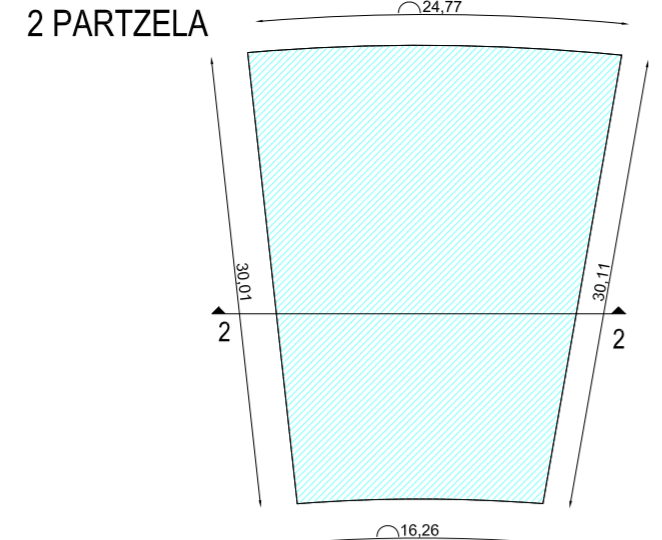
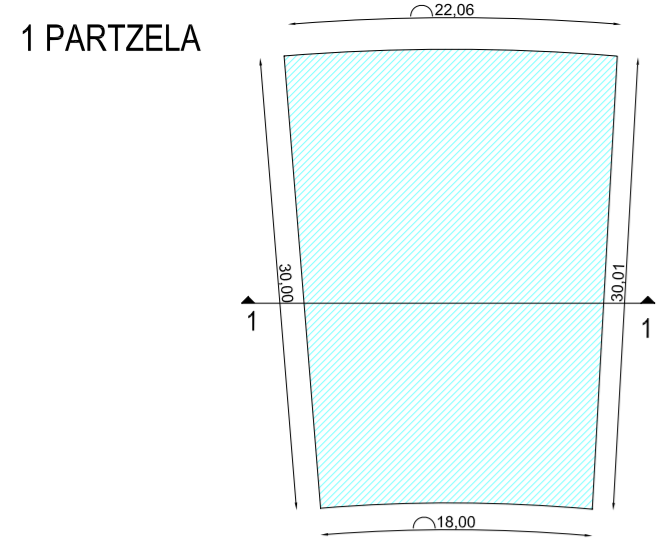


Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "12.C - Arriaga 3" Azpierenua

EREMUAREN AZALERA:		10.200 m2	
1 PARTZELA		2 PARTZELA	
AZALERA	527 m2	AZALERA	517 m2
INDUSTRIALA	790.5 m2(t)	INDUSTRIALA	775.5 m2(t)
GARAJEA	1.054* m2(t)	GARAJEA	1.034* m2(t)
PROFILA	IIII	PROFILA	IIII
ALTUERA	11m.	ALTUERA	11m.
3 PARTZELA		4 PARTZELA	
AZALERA	471 m2	AZALERA	500 m2
INDUSTRIALA	706.5 m2(t)	INDUSTRIALA	750 m2(t)
GARAJEA	942* m2(t)	GARAJEA	1.000* m2(t)
PROFILA	IIII	PROFILA	IIII
ALTUERA	11m.	ALTUERA	11m.
5 PARTZELA		6 PARTZELA	
AZALERA	495 m2	AZALERA	615 m2
INDUSTRIALA	742.5 m2(t)	INDUSTRIALA	922.5 m2(t)
GARAJEA	990* m2(t)	GARAJEA	1.230* m2(t)
PROFILA	IIII	PROFILA	IIII
ALTUERA	11m.	ALTUERA	11m.
7 PARTZELA			
AZALERA	613 m2		
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA			

* DATU ORIENTAGARRIA, GAINAZAL AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA EZ DA MUGATUKO



Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "12.D - Arriaga 4" Azpierenua

EREMUAREN AZALERA:		15.118 m ²	
1 PARTZELA	AZALERA 600 m ² INDUSTRIALA 900 m ² (t) GARAJEA 1.200* m ² (t) PROFILA IIII ALTUERA 11m.	2 PARTZELA	AZALERA 615 m ² INDUSTRIALA 922,5 m ² (t) GARAJEA 1.230* m ² (t) PROFILA IIII ALTUERA 11m.
4 PARTZELA	AZALERA 612 m ² INDUSTRIALA 918 m ² (t) GARAJEA 1.224* m ² (t) PROFILA IIII ALTUERA 11m.	5 PARTZELA	AZALERA 633 m ² INDUSTRIALA 949,5 m ² (t) GARAJEA 1.266* m ² (t) PROFILA IIII ALTUERA 11m.
7 PARTZELA	AZALERA 600 m ² INDUSTRIALA 900 m ² (t) GARAJEA 1.200* m ² (t) PROFILA IIII ALTUERA 11m.	8 PARTZELA	AZALERA 652 m ² INDUSTRIALA 1.278 m ² (t) GARAJEA 1.704* m ² (t) PROFILA IIII ALTUERA 11m.
		9A PARTZELA	AZALERA 736 m ² EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
		9B PARTZELA	AZALERA 195 m ² EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

* DATU ORIENTAGARRIA, GAINAZAL AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA EZ DA MUGATUKO

<ul style="list-style-type: none"> ----- ÁREA / SEKTOR ----- ÁREA / SEKTOR ----- LIMITE DE SUBÁMBITO ----- LIMITE DE SUBÁMBITO ----- LIMITE DE PARCELA ----- LIMITE DE PARCELA ----- ALINEACION OBLIGATORIA ----- ALINEACION OBLIGATORIA ----- ALINEACION MAXIMA ----- ALINEACION MAXIMA ----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA ----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA ----- RASANTE PERIMETRAL ----- RASANTE PERIMETRAL ----- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ----- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ----- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA ----- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL USO RESIDENCIAL USO INDUSTRIAL USO INDUSTRIAL USO TIPOARIO USO TIPOARIO USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESPAZIO PRIVADO - USO PRIVADO ESPAZIO PRIVADO - USO PRIVADO ESPAZIO PUBLICO - USO PUBLICO ESPAZIO PUBLICO - USO PUBLICO RED DE COMUNICAZION VARIA RED DE COMUNICAZION VARIA ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO
--	--

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

13-ALTZOLA



13-ALTZOLA

Esparruen zerrenda

13.A-Altzola

Grafikoak

- “13.1. Planoa: Altzola. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “13.2. Planoa: Altzola. Zonakatze Orokorra”
- “13.3. Planoa: Altzola. Zonakatze Xehatua”
- “13.4. Planoa: Altzola. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”

“13.A-ALTZOLA” ESPARRUA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

Altzolako nukleo urbanoa Elgoibarko udalerrriaren Iparraldeko mugan kokatzen da. Nukleoa zenbait etxebizitza eraikinek osatzen dute, bai eta jarduera ekonomiko zenbait eraikin ere, Donosti kale inguruan (CN-634) kokatuak, Bainuetxeko zumardia eta San Joan eta Karmen plazen inguruan.

Esparruak 38.975 m²-ko azalera du eta Deba ibaiak zeharkatzen du, Iparraldetik eta mendebaldetik A-8 autobideagatik, Hegoaldetik trenbide sistema orokorragatik eta Ekialdetik CN-634 errepideagatik eta lurzoru ez urbanizagarriagatik mugatua dagoelarik.

Eremua indarrean dauden Arau Subsidiarioen “3.28-Altzola Sektorea” esparruarekin ia bat dator.

Esparru honetan Elgoibarko zenbait eraikin berezi topa daitezke, hala nola, Celaya Hotela, Altzolako Bainuetxea, Larrañaga Hotela, Aurretxe Jauregia, Zelaia Jauregia, Andonaegi Dorrea, San Joan Bataiatzailea eliza edota Altzolako Errota, beste batzuen artean.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “13.1. Altzola. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Ageri diren eraikin gehienek fatxada, lerrokadura eta profilak kontsolidatu, lau ekintza eremu garbi zehaztuz, zeintzutan nukleoaren trama urbanoa osatu eta hobetu nahi den.

Alde batetik, indarrean dauden Arau Subsidiarioen Plangintza onartu egungo da Arau hautan A1, A2 eta A3 bezala deituriko eraikinetan, “13.A.1-Bainuetxeko Zumardia 29” gauzatze unitate bezala jasoko dena.

Beste alde batetik, eremuaren mugak osatzeko asmoa dago Iparraldean, “13.A.2-Iparraldea” eta “13.A.3-Hegoaldea” gauzatze unitateen sorrerarekin, zeintzutan CN-634 errepide ondoko bidegurutzetan etxebizitza eraikin isolatu bat proposatu nahi den alde batetik, eta Bainuetxearen eraikuntza historikoaren bukaera bezala beste etxebizitza eraikin bat bestetik.

Eremuaren Hegoaldeko bukatze hau ordezkatzeko fitxa baten idaztearekin gauzatuko da, egungo Altzolako Uren eraikin industrialak ordezkatzuz, ibaiaren ertza libratuz eta gunen libre bat sortuz, zeinetara Lerunetik datorren proposatutako bidegorria iritsiko den.

Azkenik, “13.A.-Bainuetxeko Zumardia 5-7” ordezkatzeko fitxa proposatuko da, zeinen bidez nukleoaren erdiko trama zuzenduko den, egun 9. zenbakian dagoen eraikinaren jarraian berri bat proposatuz kale berean, eraikuntza berria atzeratuz, modu honetan bidearen eta espaloaren zabalera hobetuz puntu hauetan.

Etorkizunean gauzat beharreko antolatze xehatua ARSPI (uholde arrisku potentzial bereziko esparrua) ES018 GIP DEB 04 uholde arrisku gestio plangintzak dioenarekin bateragarria izan beharko da.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

"13.A-ALTZOLA" ESPARRUA

1.1.- "A.20/13.A gunea – Etxebizitarako eraikuntza irekia"	(36.542 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

1.1.1- "13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29" azpieroemua	(1.022 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

Indarrean dauden Arau Subsidiarioek zehaztutakoa kontsolidatu egingo da, hau da, 630 m² (6 etxebizitza) etxebizitza erabilerarako gainazalean eta zokalo amankomun batentzako beheko solairuan, erabilera tertziariorako 237 m²-ko azalerarekin.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

Beheko solairua gehi beste biko (B+II) eraikina eraikitzea baimendu egingo da, 10,50m-ko gehienezko altuera duena.

Indarrean dauden arau subsidiarioetan zehaztutakoa kontsolidatu egingo da, erantsitako fitxa grafikoan azalduko delarik.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

Etxebizitarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Eraikitako etxebizitzaren osotasuna erregimen libreko etxebizitzak dira.

1.1.2- "13.A.2-Iparraldea" azpieroemua	(1.037 m ² -ko azalera)
--	------------------------------------

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 970 m²(t) (12 etxebizitza)

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatzailak:

Beheko solairua gehi beste bost eta estalki azpikoa (V+bc/II) eraikina eraikitzea baimendu egingo da, 16m-ko gehienezko altuera duena.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek "A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia" gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

Etxebizitarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Eraikitako etxebizitzaren osotasuna erregimen libreko etxebizitzak dira.

“13.A-ALTZOLA” ESPARRUA

1.1.3 –“13.A.3-Hegoaldea” azpieremua (1.926 m² -ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean: 1.360 m²(t) (16 etxebizitza)

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Behoko solairua gehi beste lau eta estalki azpikoa (IV+bc/II) eraikina eraikitzea baimendu egingo da, 13m-ko gehienezko altuera duena.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

Etxebizitarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Eraikitako etxebizitzaren osotasuna erregimen libreko etxebizitzak dira.

1.1.4 –“13.A.4 – Bainuetxeko zumardia 5-7” azpieremua (1.644 m² -ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Gainazalean:	Etxebizitarako:	1.088 m ² (t) (12 etxebizitza)
	terziariorako:	363 m ² (t)

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Behoko solairua gehi beste lau eta estalki azpikoa (IV+bc/II) eraikina eraikitzea baimendu egingo da, 13m-ko gehienezko altuera duena.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira.

Etxebizitarako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Eraikitako etxebizitzaren osotasuna erregimen libreko etxebizitzak dira.

1.1.4- “13.A.5-Gainontzeko eremua” azpieremua (32.916 m² -ko azalera)

A.- Eraikitze baldintzak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

“13.A-ALTZOLA” ESPARRUA

Izaera orokorrarekin esparru honetarako aldez aurretik onarturiko planeamendua onartuko da, bai gainazalean, bai azpian, bai eraikitako eraikinetarako, bai eta dagozkien eraikigarritasunak oraindik gauzatu gabe dituenentzako ere, onartutako hirigintza parametro guztiak onartuz.

b) Eraikinaren forma arautzen duten parametro erregulatuak:

Badauden formen parametroak kontsolidatzen dira.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “A.20-Etxebizitzarako eraikuntza irekia” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion lurak hiri lurzoru bezala sailkatzen dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

“13.A.1-Bainuetxeko Zumardia 29”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “13.3. Altzola. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

“13.A.2-Iparraldea”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “13.3. Altzola. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

“13.A.3-Hegoaldea”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “13.3. Altzola. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

“13.A.4-Bainuetxeko Zumardia 5-7”:

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “13.3. Altzola. Zonifikazio Xehatua” planoan eta erantsitako fitxa grafikoan biltzen dira.

“1.A.5-Gainontzeko eremua”:

Oro har, zonakatze xehatuaren mugatze baldintzak eta exekutaturiko errealitatearen emaitza diren antolatutako xehatutako azpiguneen tipologiak kontsolidatu egiten dira.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “13.3. Altzola. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

“13.A-ALTZOLA” ESPARRUA

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

“13.A.1-Bainuetxeko Zumardia 29”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“13.A.2-Iparraldea”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.2.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“13.A.3-Hegoaldea”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.3.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.4.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“1.A.5-Gainontzeko eremua”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.5.A.a” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

“13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.1.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“13.A.2-Iparraldea”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.2.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“13.A.3-Hegoaldea”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.3.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.4.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

“1.A.5-Gainontzeko eremua”:

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.5.A.b” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

D.- Eraikitze eta partzelatze baldintza partikularrak.

“13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

“13.A.2-Iparraldea”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

“13.A-ALTZOLA” ESPARRUA

“13.A.3-Hegoaldea”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

“13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7”:

Baldintza hauek erantsitako fitxa grafikoan ezarritakoak dira.

“13.A.5-Gainontzeko eremua”:

Gaur egun ageri diren erabilera, eraikitze eta partzelazio baldintzak kontsolidatu egiten dira.

2.- Lurzoru urbanoaren kategorizazioa.

Eremuaren orubeek kontsolidatutako lurzoru urbanoen baldintzak badituzte.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.-Urbanizatzeko erregimena.

Beharrezkoa duten azpierzarpenentzako obra osagarrien proiektua zehaztu beharko da.

Kasu guztietan aipatutako obra osagarriek kaltetutako lurzoru publikoaren osotasuna urbanizatuko dute dagokion sortutako partzela pribatuaren inguruan.

2.- Gauzatze erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Eragiteko baldintzak.

Kontzertazio bidez eragingo da. Ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik hiri lurzoru ez kontsolidatutzat hartzeko baldintzak batzen dituzten orubeak hornidura ekintzen berariazko baldintzei lotuak kontsideratuko dira.

B.- Urbanizazio ezarpenen identifikazio, gauzatze eta ordaintze baldintzak

Ondoriozko urbanizazio ezarpenak azpierzarpen bakoitzaren berezko ezarpenentzat joko dira bere gauzatze eta ordaintzeari dagokionez.

C.- Erabilera ponderazio koefizienteak.

Erabilera ponderazio koefizienteak hautatzeari eta ezartzeari dagokionez, Plangintza Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuak dioena aintzat hartuko da.

3.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

Eremuan ordenazioz kanpoko eraikuntzarik ez da ageri.

“13.A-ALTZOLA” ESPARRUA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

la eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, urez betetzeko fenomenen agerpena erraztu dezakeena bere iragazkortasun baxuagatik.

Ikuspuntu hidrogeologikotik sustratoak izaera alubialeko litologia detritiko tartekatzez eta arearri anitzez dago osatua, porositatez oso baxua den iragazkortasuna dutenak.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuaren ezaugarri hidrogeologikoen uholde, urez betetzeko, eusteko gaitasun eta asentuen arazoan agerpena sor dezakete, eraikuntza baldintza ez faboragarriak egotearen erantzule direlarik. Higadura prozesu larriak dituzten gunek topatu daitezke. Uholde fenomenoek eremu osoan eragina izan dezakete, Deba ibaiarekiko eremuak duen kokapenagatik. Eremu barrenean 10 urtetik 1.000 urterainoko itzultze epeen arteko gunek ageri dira, uholdeen eragina jasan dezaketena.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00059, 20032-00058, 20032-00057, 20032-00056).

Bioaniztasunari dagokionez, harizti azidofilo eta harizti baso mixto atlantikoaren baso masa baten presentzia da aipagarria, bere babeserako garrantzitsua, eta hortaz, bertako gunek libreak diseinatze orduan baso formazio hau errespetatu egingo da, ahal den neurrian. Era berean, haltza kantabrikoaren formazio natural bat ere ageri da, balio natural altua duena udalerrian duen eskasiagatik, bai eta bere izaera klimazikoagatik.

Eremuaren osotasunak ibai ertzeko baso landatze baten paisaia erakusten du, mendi magal eta ibai arroetan kokatutakoak gunek menditsu batean, eta nahiz eta gizakiaren eskuak moldatutako paisaia izan, baduen izaera naturalagatik balio ertaina. Altzolako paisaia urbanoak ere balio aipagarria badu. Proiektatutako diren eraikuntza berriak eremuaren paisaiaren nortasuna izan beharko dute kontuan.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, Deba ibaia, Elgoibartik igarotzean, bisoi europarrarentzako gunek interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira. Era berean, sai zuriaren gunek sensible eraldatu bat badago, bai eta kobazuloko xaguzarrarentzako gunek interesgarri bat.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.



“13.A-ALTZOLA” ESPARRUA

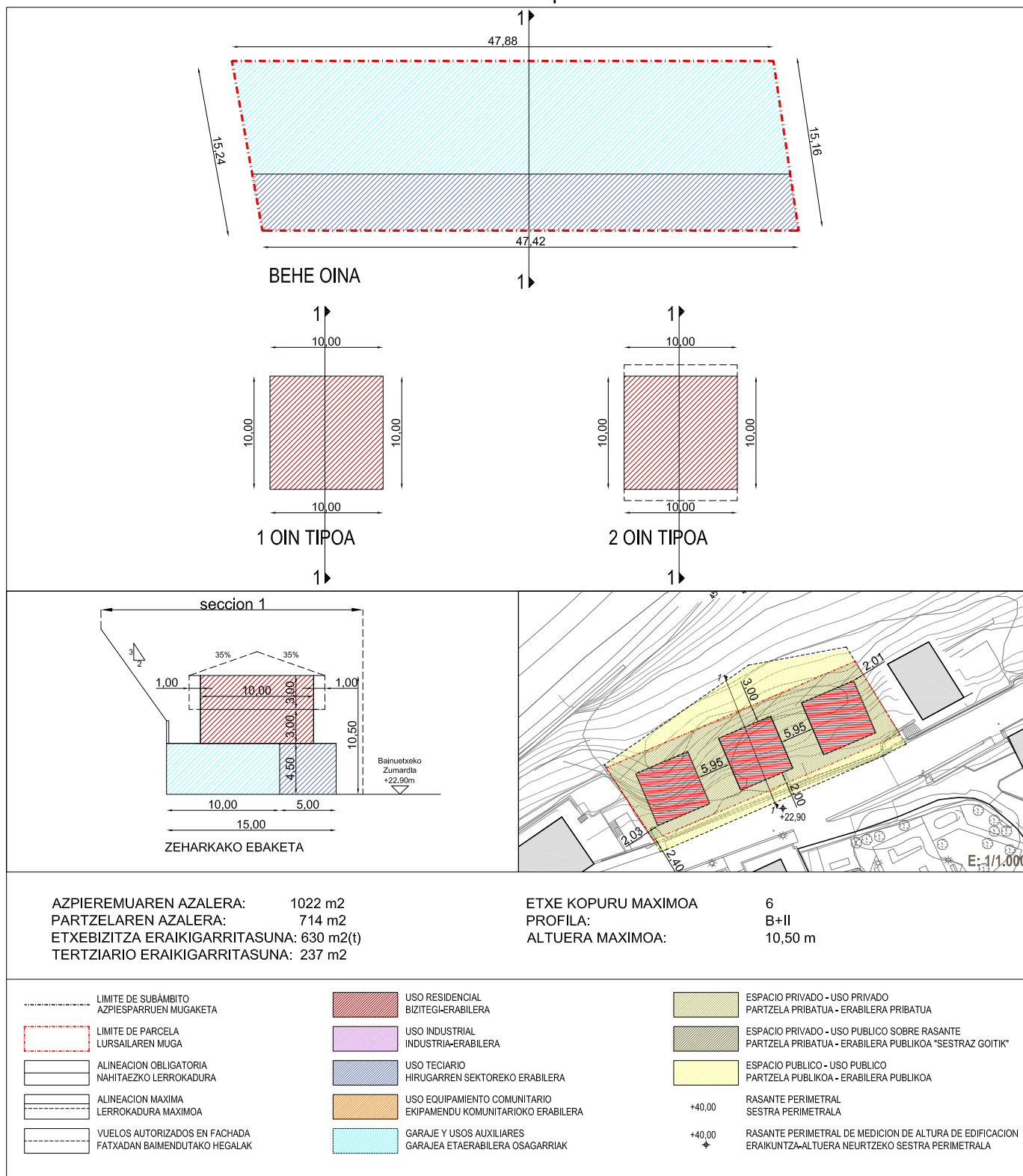
VIII.- GRAFIKOAK

- “13.1. Planoa: Altzola. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “13.2. Planoa: Altzola. Zonakatze Orokorra”
- “13.3. Planoa: Altzola. Zonakatze Xehatua”
- “13.4. Planoa: Altzola. Hirigintza Exekuzio Baldintzak”
- “13.A.1- Bainuetxeko Zumardia 29” Fitxa.
- “13.A.2- Iparraldea” Fitxa.
- “ 13.A.3- Hegoaldea” Fitxa.
- “13.A.4- Bainuetxeko Zumardia 5-7” Fitxa.

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.1 - Bainuetxeko Zumardia 29" Azpieroemua



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

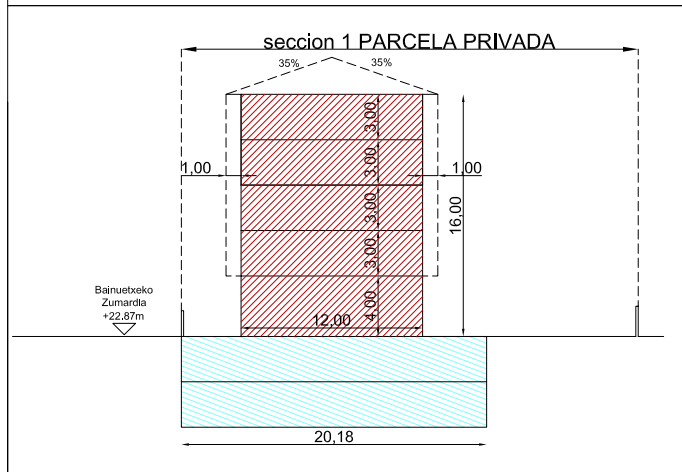
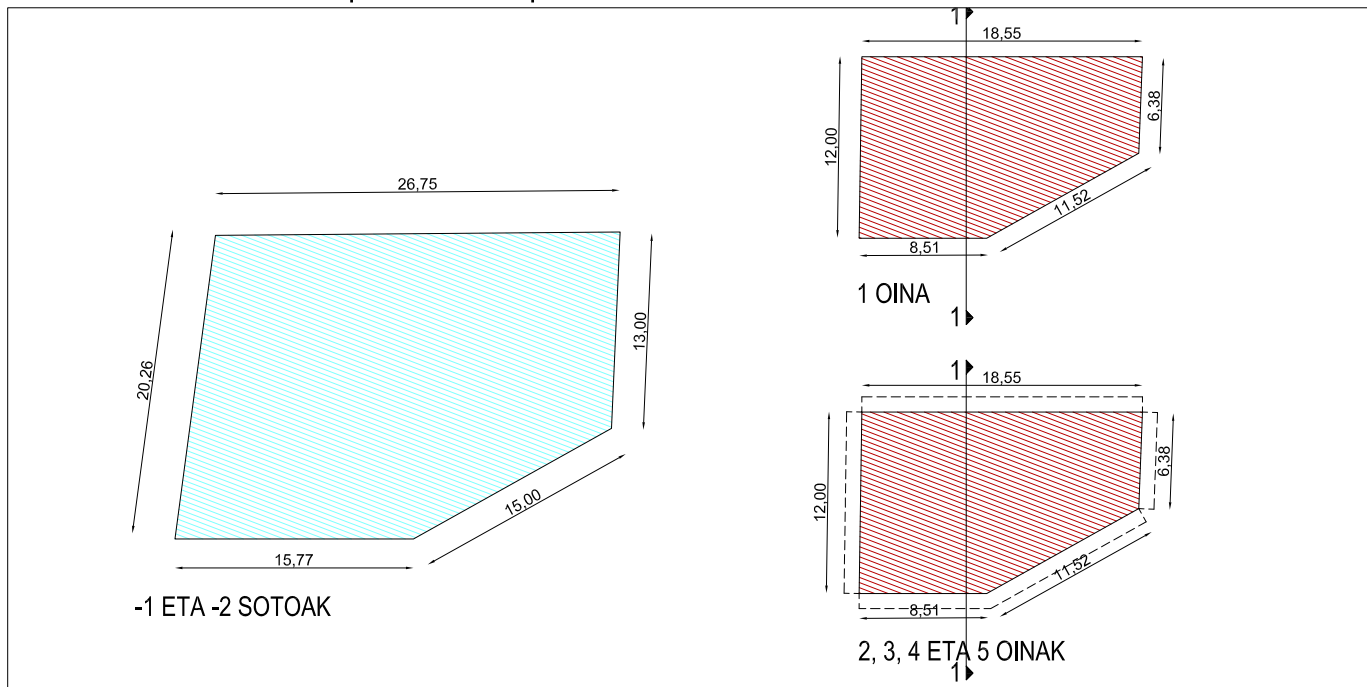
E: 1/500

1. Erabilera, jabego eta eraikitze baldintzak, "13.A.1-Bainuetxeko Zumardia 29" Unitatea

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.2 - Iparraldea" Azpieremua



E: 1/1.000

PARTZELA/AZPIEREMU AZALERA: 1037 m²
 ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA: 970 m²(t)

ETXE KOPURU MAXIMOA: 12
 PROFILA: V+bc/II
 ALTUERA MAXIMOA: 16m

----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOIA "SESTRAZ GOITIK"
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOIA - ERABILERA PUBLICOIA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA
 NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
 Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
 EDIFICACION INDUSTRIAL INGENIERIA CIVIL URBANISMO

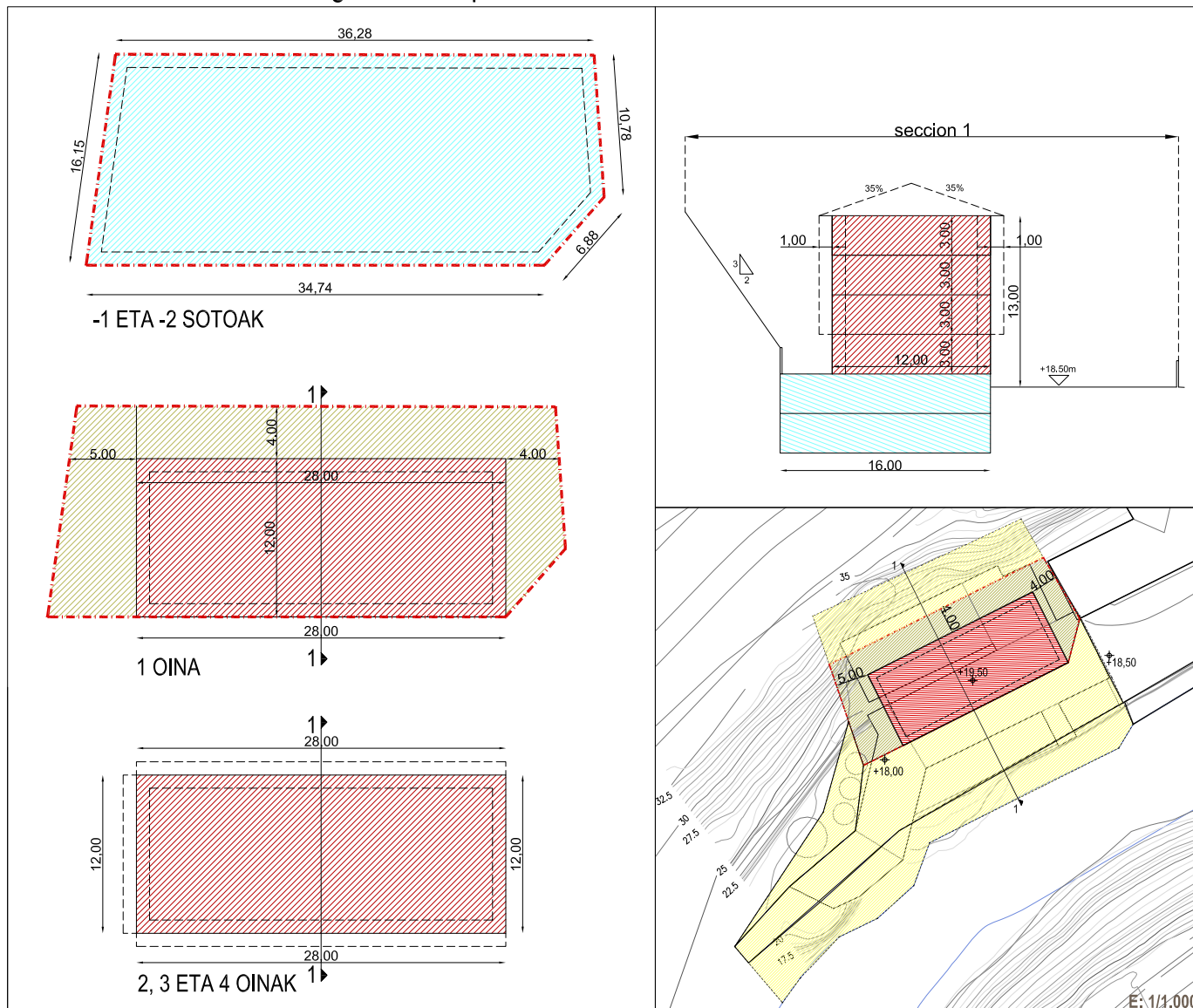
E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "13.A.2-Iparraldea" Unitatea

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.3 - Hegoaldea" Azpieroemua



AZPIEREMUAREN AZALERA : 1926 m2
 PARTZELAREN AZALERA : 593 m2
 ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA: 1360 m2(t)

ETXE KOPURU MAXIMOIA: 16
 PROFILA: IV+bc/II
 ALTUERA MAXIMOIA: 13m

<ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA --- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA --- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA --- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA --- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOIA "SESTRAZ GOITIK" ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOIA - ERABILERA PUBLICOIA +40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA +40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
--	---	--

2.012 AZAROA
 NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
 Arquitecto

ARAUDI

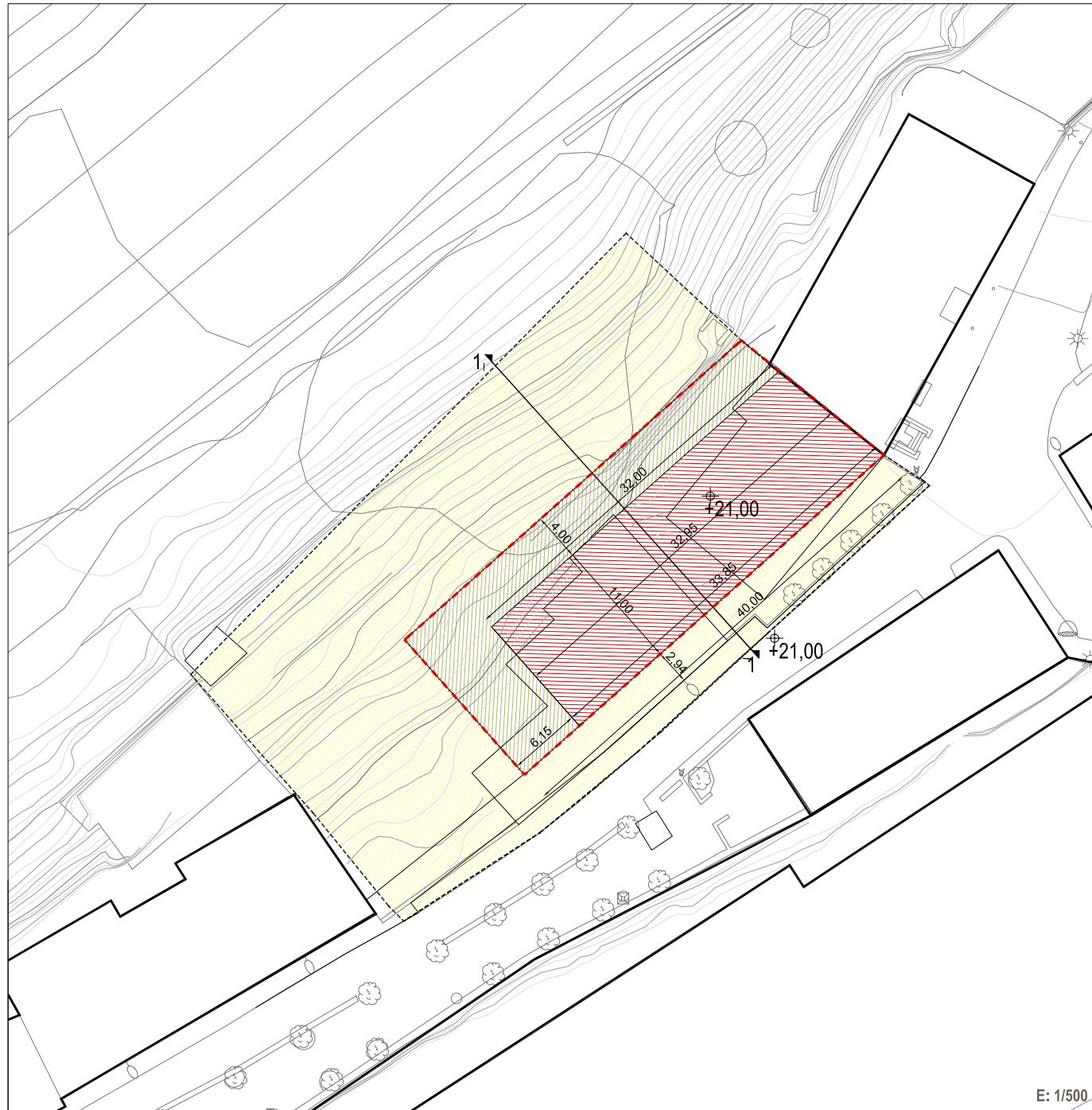
Injelan, s.l.
 EDIFICACION INDUSTRIAL URBANISMO

E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "13.A.3-Hegoaldea" Unitatea

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.4 - Bainuetxeko Zumardia 5-7" Azpieroemua

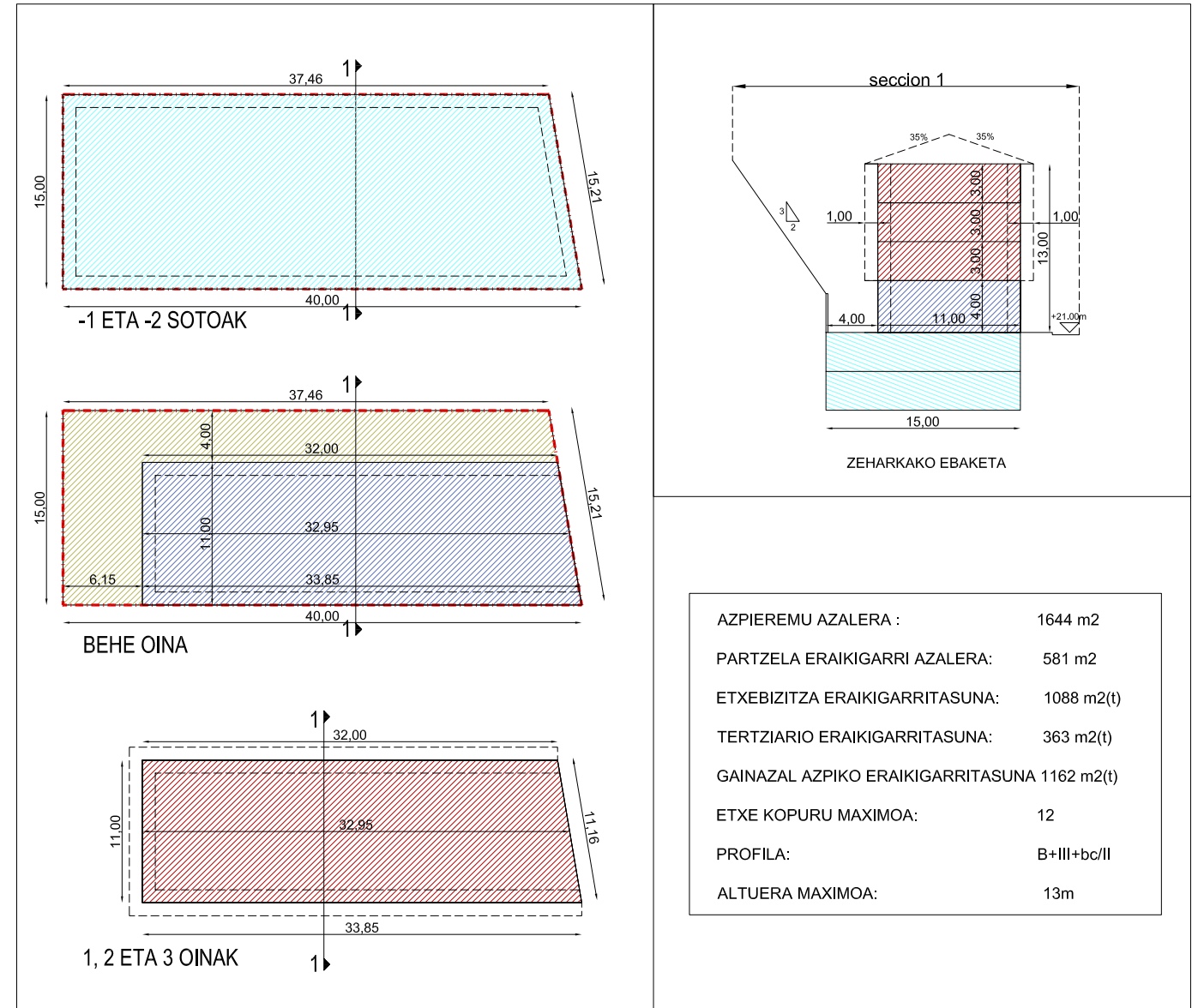


E: 1/500

<p>----- AREA / SEKTOREA</p> <p>----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</p> <p>----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</p> <p>+40.00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</p> <p>+40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</p>	<p>USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA</p> <p>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</p> <p>USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</p> <p>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</p> <p>GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</p>	<p>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA</p> <p>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOAK "SESTRAZ GOITIK"</p> <p>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOAK - ERABILERA PUBLICOAK</p> <p>RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEN KOMUNIKAZIO SAREA</p> <p>ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLICOAK</p>
---	---	--

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.4 - Bainuetxeko Zumardia 5-7" Azpieroemua



AZPIEREMU AZALERA :	1644 m2
PARTZELA ERAIKIGARRI AZALERA:	581 m2
ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA:	1088 m2(t)
TERTZIARIO ERAIKIGARRITASUNA:	363 m2(t)
GAINAZAL AZPIKO ERAIKIGARRITASUNA	1162 m2(t)
ETXE KOPURU MAXIMOA:	12
PROFILA:	B+III+bc/II
ALTUERA MAXIMOA:	13m

<p>----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</p> <p>----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</p> <p>----- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA</p> <p>----- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA</p> <p>----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK</p>	<p>USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA</p> <p>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</p> <p>USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</p> <p>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</p> <p>GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</p>	<p>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA</p> <p>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOAK "SESTRAZ GOITIK"</p> <p>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOAK - ERABILERA PUBLICOAK</p> <p>+40.00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</p> <p>+40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</p>
--	---	--

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

1. Erabilera, jabeago eta eraikitze baldintzak, "13.A.4-Bainuetxeko Zumardia 5-7" Unitatea

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

Behin-betiko Onarpena

HAPO



ELGOIBARKO UDALA
Hirigintzako saila

B2 DOKUMENTUA

Lurzoru urbanizaezinen guneak



LURZORU EZ URBANIZAGARRIAN DAUDEN ESPARRUAK

Esparruen zerrenda

N.U.1-Sallobente - Ermuaran

N.U.2-Aiastia (San Migel)

N.U.1-Idotorbe (San Pedro)

N.U.4- Lerungain

N.U.5-Azkue Behea

Grafikoak

- "N.U.1. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa"
- "N.U.2. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze orokorra"
- "N.U.3. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze xehatua"

“N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN” SEKTOREA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“N.U.1-Sallobente-Ermuaran” sektoreak landa motako etxebizitza nukleo bat hartzen du lurzoru ez urbanizagarri kokaleku bezala. Erreka batek eta Elgoibarko kasko urbanoarekin lotzen duen errepide bat zeharkatzen duen bailara estu batean kokaturiko auzo bat da.

Sektoreak 40.490 m² -ko azalera hartzen du eta sei baserri hartzen ditu bere baitan, nekazal ustiatzerako edota erabilera anitzetarako zuzenduriko zenbait eraikuntza lagungarriekin batera Sallobenteko nukleo txikia osatuz, eliza txiki bat eta aisialdi gune txiki bat ere duelarik.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “N.U.1- Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Sallobente-Ermuaran auzoko jarduera soziala handitu eta kontsolidatzea bermatu, egun erabilera eta gozatze maila altua duelarik Elgoibarko bizilagunengatik, asteburuetan gerturazten direnak aisialdi bila.

Nukleoaren baldintza urbanoak hobetu, aparkaleku dotazioa argi zehaztuz eta bide batez hobetuz, bai eta berdeguneena ere, gaizki mugatuak edota lerrokadura argirik ez dituztenak gaur egun.

Gunearen trama urbanoa osatu egun badagoen gizarte tramaren pare jartzeko, auzoan ageri diren eraikinen antzeko tipologia eta ezaugarriak dituzten hiru eraikin berri sortuz.

Auzoaren berreskuratzea sustatu, bai eta bere ekimen sozialak mantendu, halanola San Lorentzo Baserria, zeinen behealdean auzoaren lokal soziala kokatu ahal izango litzateke.

Uholdagarritasuna aztertu beharko da, 100 urteko epearekin gainezka egin dezaketen eremuetan ezin izango delarik etxebizitza, komertzio eta industria eraikuntza erabilerarik ezarri, oztopo fisiko artifizialik gabeko gune libre bezala mantendu beharko direlarik gainera.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “S.N.U.gunea - landa nukleoa”	(40.490 m ² -ko azalera)
-------------------------------------	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

- Sallobente-Ermuaran nukleoan ageri diren eraikuntzak kontsolidatu egingo dira (San Lorentzo, San Lorentzoko etxeharra, Arantzabal, Ermubekoa, Aldamar eta Gelasoro Baserria, bai eta Done Laurenti (San Lorentzo) ermita eta Sallobente-Ermuarango 29. zenbakiko nekazal eta abeltzaintza ustiatze eraikina ere)

- Hiru unitate isolatuen eraikuntza bermatuko da, 200 m²(t)-ko etxebizitza eraikigarritasuna duela bakoitzak, osotasunean 600 m²(t)-ko etxebizitza eraikigarritasun berria sortuz (egun

“N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN” SEKTOREA

dagoen eraikigarritasunaren erdia baino gotxiagokoa 2.076m²(t))

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- Nukleoan ageri diren eraikuntzen erabilera baldintzak kontsolidatu egingo dira.
- Gainera, 200 m²(t)-ko eraikigarritasuna duten hiru etxebizitza unitate isolatuen eraikuntza baimenduko da, bakoitza behe solairua gehi beste bi solairu eta estalki azpikoa duela.
- Landa nukleoan eraikitzeko ordenantza bete beharko da.
- Eraikuntza berrien gutxieneko partzela 1000 m²-koa izango da.
- Eraikuntza berriaren gutxieneko urruntzea 5m-koa izango da orokorrean.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion landa nukleo lurzoru ez urbanizagarri bezala sailkatuko dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “N.U.1. lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.B” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira. (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

“N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN” SEKTOREA

Ez da neurri aurreikuspenik ezartzen honen inguruan.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

la eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da. Horrek fisurazioagatik iragazkortasun baxua eragin dezake, izaera iragazkaitza duten sill basikoen formazioen tartekatzearekin.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, egoera litologikoen uholde fenomenoak eragin ditzakete. Zati septentrionalak izaera Flyschoidea duen litologia detritikoa, arearri ugari dituen, porositatez iragazkortasun baxua erakusten du. Honek potentzialki urez betetzeko arazoak eta uholdeak sortu ditzake, eremua Ermuaranerrekaren arroan baitago.

Ingurugiro arriskuei dagokionez, eremuak lhobek gauzatutako zerrendan ageri diren potentzialki kutsatutako kategoria duten zenbait partzela ageri dira (20032-00066).

Eremuaren Mendebaldeko gunea ekoizpen altuko nekazal lurren gainean ezarria dago PTS-aren arabera.

Bioaniztasunari dagokionez, eremuak altitude baxuko zega zelai xumeen presentzia du nagusi, lehentasuna ez duen habitat mota. Eremuak nekazal izaera duen paisaiatz osatua dago, zelai eta ustiatze atlantikoaren presentziakin, erliebe menditsu batean.

Bestalde, eta komunitateei dagokionez, bisoi europarrarentzako gune interesgarria da, eta ondorioz, ubide honi dagozkion “Gestio Planak” eragiten dituen baldintzak erreferentziatzat kontutan hartu beharko dira.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutako eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VIII.- GRAFIKOAK

- “N.U.1. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “N.U.2. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze orokorra”
- “N.U.3. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze xehatua”
- “N.U.1-1 Sallobente-Ermuaran” Fitxa.

“N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)” SEKTOREA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“N.U.2-Aiastia (San Migel) sektoreak landa motako etxebizitza nukleo bat hartzen du lurzoru ez urbanizagarri kokaleku bezala. Markinara dihoan igoeran kokaturiko auzoa da.

Sektoreak 25.244 m²-ko azalera hartzen du eta 9 etxebizitza hartzen ditu sei baserritan banatua bere baitan, nekazal ustiatzerako edota erabilera anitzetarako zuzenduriko zenbait eraikuntza lagungarriekin batera Aiastia (San Migel) nukleo txikia osatuz, eliza txiki bat, bolatokia, pilotalekua eta aisialdi gunea ere dituelarik.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “N.U.1- Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

San Migelgo auzoko jarduera soziala handitu eta kontsolidatzea bermatu, egun erabilera eta gozatze maila altua duelarik Elgoibarreko bizilagunengatik, asteburuetan gerturatzeko direnak aisialdi bila.

Nukleoaren baldintza urbanoak hobetu, aparkaleku dotazioa argi zehaztuz eta bide batez hobetuz, bai eta berdeguneena ere, gaizki mugatuak edota lerrokadura argirik ez dituztenak gaur egun.

Gunearen trama urbanoa osatu egun badagoen gizarte tramaren pare jartzeko, auzoan ageri diren eraikinen antzeko tipologia eta ezaugarriak dituzten hiru eraikin berri sortuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “S.N.U.gunea - landa nukleoa”	(25.244 m ² -ko azalera)
-------------------------------------	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

- Nukleoan ageri diren eraikuntzak kontsolidatu egingo dira (Aldazgain, Bentagoikoa, Migelburu, Menditxo eta Berdezkunde 29 eta 29W baserriak, bai eta ermita, bolatokia, pilotalekua eta baserri hauen nekazal eta abeltzaintza ustiatze eraikina lagungarriak ere)
- Lau unitate isolatuen eraikuntza bermatuko da, 200 m²(t)-ko etxebizitza eraikigarritasuna duela bakoitzak, osotasunean 800 m²(t)-ko etxebizitza eraikigarritasun berria sortuz (egun dagoen eraikigarritasunaren erdia baino gotxiagokoa 1.838m²(t))

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- Nukleoan ageri diren eraikuntzen erabilera baldintzak kontsolidatu egingo dira.
- Gainera, 200 m²(t)-ko eraikigarritasuna duten lau etxebizitza unitate isolatuen eraikuntza baimenduko da, bakoitza behe solairua gehi beste bi solairu eta estalki azpikoa duela.

“N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)” SEKTOREA

- Landa nukleoan eraikitzeko ordenantza bete beharko da.
- Eraikuntza berrien gutxieneko partzela 1000 m²-koa izango da.
- Eraikuntzen gutxieneko urruntzea 5m-koa izango da orokorrean eta 18m-koa errepidera.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion landa nukleo lurzoru ez urbanizagarri bezala sailkatuko dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “N.U.1. lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.B” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira. (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez da neurri aurreikuspenik ezartzen honen inguruan.

“N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)” SEKTOREA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Ia eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, horrek fisurazioagatik iragazkortasun baxua eragin dezakeela.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu batek %30 baino gehiagoko maldak baditu, eta hortaz, bertan planteatutako edozein eraikuntza ekintzak arazo larriak izan ditzake. Higadura prozesuak eta maldetako labainketak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Malda nabarmenek eragindako higadura arazoak, bai eta lurzoru galerak, garrantzitsuak izan daitezke. Arazo hau, gunearen topografiarekin batera, eremuan proiektaturiko eraikuntzen garapena baldintzatu beharko du.

Eremuaren Ipar Ekialdeko gunea ekoizpen altuko nekazal lurren gainean ezarria dago PTS-aren arabera.

Bioaniztasunari dagokionez, eremuak altitude baxuko zega zelai xumeen presentzia du nagusi, lehentasuna ez duen habitat mota. Eremuak nekazal izaera duen paisaiatz osatua dago, zelai eta ustiatze atlantikoen presentziakin, erliebe menditsu batean. Eguneroko izaera duten paisaiak dira, baina bere ezaugarri naturalengatik balio ertain baxua badute.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VIII.- GRAFIKOAK

- “N.U.1. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “N.U.2. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze orokorra”
- “N.U.3. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze xehatua”

“N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)” SEKTOREA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“N.U.3-Idotorbe (San Pedro)” sektoreak landa motako etxebizitza nukleo bat hartzen du lurzoru ez urbanizagarri kokaleku bezala. Nukleoa Idotorbe auzoan kokaturik dago eta landa gunearen jardueren gehiengoa biltzen ditu.

Sektoreak 62.167 m²-ko azalera hartzen du eta 6 etxebizitza hartzen ditu sei baserrian banatua bere baitan, nekazal ustiatzerako edota erabilera anitzetarako zuzenduriko zenbait eraikuntza lagungarriekin batera Idotorbeko nukleo txikia osatuz, ermita, bolatokia, pilotalekua, tiro pista, erabilera anitzeko zentrua, elkarte gastronomiko bat, plater tiro eta taberna-jatetxea dituela, guztia aisialdi eta jolas gunee zabal baten ondoan.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “N.U.1- Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Idotorbe auzoko jarduera soziala handitu eta kontsolidatzea bermatu, egun erabilera eta gozatzeko maila altua duelarik Elgoibarreko bizilagunengatik, asteburuetan gerturatzen direnak aisialdi bila.

Nukleoaren baldintza urbanoak hobetu, aparkaleku dotazioa argi zehaztuz eta bide batez hobetuz, bai eta berdeguneena ere, gaizki mugatuak edota lerrokadura argirik ez dituztenak gaur egun.

Gunearen trama urbanoa osatu egun badagoen gizarte tramaren pare jartzeko, auzoan ageri diren eraikinen antzeko tipologia eta ezaugarriak dituzten hiru eraikin berri sortuz.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- S.N.U.gunea - landa nukleoa”	(62.167 m ² -ko azalera)
------------------------------------	-------------------------------------

A.- Eraikitze baldintza orokorrak

- Nukleoan ageri diren eraikuntzak kontsolidatu egingo dira (San Pedro, San Pedro 31W, Otsoroandi, Otsorotxiki, Arana eta Larramendi baserriak, bai lehenago aipatutako eraikinak)
- Hiru unitate isolatuen eraikuntza bermatuko da, 200 m²(t)-ko etxebizitza eraikigarritasuna duela bakoitzak, osotasunean 600 m²(t)-ko etxebizitza eraikigarritasun berria sortuz (egun dagoen eraikigarritasunaren erdia baino gotxiagokoa 2.128m²(t))

B.- Erabilera baldintza orokorrak

- Nukleoan ageri diren eraikuntzen erabilera baldintzak kontsolidatu egingo dira.
- Gainera, 200 m²(t)-ko eraikigarritasuna duten hiru etxebizitza unitate isolatuen eraikuntza baimenduko da, bakoitza behe solairua gehi beste bi solairu eta estalki azpikoa duela.

“N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)” SEKTOREA

- Landa nukleoan eraikitzeke ordenantza bete beharko da.
- Eraikuntza berrien gutxieneke partzela 1000 m²-koa izango da.
- Eraikuntzen gutxieneke urruntzea 5m-koa izango da orokorrean eta 18m-koa errepidera.

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion landa nukleo lurzoru ez urbanizagarri bezala sailkatuko dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Eremuaren antolakuntza xehatua Plangintza orokor honetan ezarriko da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako “N.U.1. lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonifikazio Xehatua” planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.A” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera.

Eraikigarritasun hau erantsitako fitxa grafikoan eta aurreko III epigrafeko “1.1.B” atalean azaldutako aurreikusketen emaitza da.

F.- Antolatutako xehatutako azpiguneen erabilera baldintza partikularrak

Baldintza hauek era orokorrean ageri diren Plangintza Orokor honetako eremu bakoitzean antolatutako xehatutako azpigune bakoitzari ezarritakoak dira. (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez da neurri aurreikuspenik ezartzen honen inguruan.

“N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)” SEKTOREA

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

la eremu guztia marga margokalizen, marga kalizen eta kalkareen tartekatze litologia baten gainean kokatzen da, horrek fisurazioetatik iragazkortasun baxua eragin dezakeela.

Prozesu eta arriskuen ikuspuntutik, eremuaren zati garrantzitsu batek %30 baino gehiagoko maldak baditu, eta hortaz, bertan planteatutako edozein eraikuntza ekintzak arazo larriak izan ditzake. Higadura prozesuak eta maldetako labaintetak malda handia duten mendi magaletan arazo larriak dira, hauek konpontzeko neurri zuzentzaileak ere eraginaren sortzaile izan daitezkeelarik. Malda nabarmenek eragindako higadura arazoak, bai eta lurzoru galerak, garrantzitsuak izan daitezke. Arazo hau, gunearen topografiarekin batera, eremuan proiektaturiko eraikuntzen garapena baldintzatu beharko du.

Bioaniztasunari dagokionez, eremuaren zati septentrionala garrantzia baduen baso formazio batez osatua dago, harizti azidofilo eta harizti baso mixto atlantikoaz osatua, balio natural handikoa bertako izaeratik, bai eta dagokion fauna habitat guztiei esker ere. Formazio hau mantendu beharrekoa da, eta hortaz, eremuan gauzatu beharreko ekintzek baso formazio honen egitura eta konformazioa errespetatu beharko dute.

Aipagarria da era berean garrantzia duten habitat komunitarioen presentzia, altitude baxuko zega zelai xumeak kasu, lehentasuna ez duten habitat motak badira ere, interes naturala badutenak. Formazio hauek nekazal izaera duen paisaia mosaikoaz osatua dago, zelai eta ustiatze atlantikoen presentziakin, erliebe menditsu batean. Gizakiaren eskuak moldaturiko paisaiak badira ere, bere izaera naturalagatik balio ertain baxua badute.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VII.- ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plangintza Orokor honetako C-Katalogo dokumentuan ezarritako babes neurriak kontuan hartu beharko dira.

VIII.- GRAFIKOAK

- “N.U.1. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “N.U.2. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze orokorra”
- “N.U.3. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze xehatua”

“N.U.4- LERUNGAIN” SEKTOREA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“N.U.4-Lerungain” lurzoru ez urbanizagarriko sektorea CN-634 errepidearen gainean kokatua dago, Urazandi berriko etxebizitza garapenaren eta Leruntxiki-Morterikako Industrial gunearen artean.

Sektoreak 15.840 m²-ko azalera du, CN-634 errepiderainoko malda nabarmena erakusten du eta ez du inolako eraikuntzarik bere baitan.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “N.U.1- Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

2/2.006 legearen arabera lurzoru erreserba bat ezarriko da lurzoru ez urbanizagarri honetan.

Sektoreak Planginta Orokorra proposatutako pasabidea hartuko du bere baitan Urazandi eta Lerungo auzoak lotuko dituena.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “I.10 gunea – Lurzoru erreserba”	(15.840 m ² -ko azalera)
--	-------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintza orokorrak

Sektore honetan ez dira ezarriko.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak planginta honek “I.10-Lurzoru erreserba” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorra”).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion landa nukleo lurzoru ez urbanizagarri bezala sailkatuko dira.

3. Antolakuntza xehatua zehazteko erregimena:

Ez da zehaztuko.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

“N.U.4- LERUNGAIN” SEKTOREA

Ez da aurreikuspen zuzentzailerik zehazten erregimen honetan.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez da aurreikuspen zuzentzailerik zehazten erregimen honetan.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Ikuspuntu hidrogeologikoari dagozkion prozesu eta arrisku geologikoei dagokienez, arearri eta lutita Flyschoiden tartekatze baten aurrean gaude, flysch beltzari dagokiona, porotasunagatik iragazkortasun baxua duena, Deba ibaiaren ondoan egonda uholde arazoan agerpena eragin dezakeena.

Bioaniztasunari dagokionez, eremuak harizti azidofilo eta baso mixto atlantikoko formazio paraklimaziko multzo bat aurkezten du, txilar, otadi eta iratze multzo degradatuekin tartekatua. Eremuan proposatu behar diren ekintzak, ahal den neurrian, formazio begetal hau babestu beharko dute, eraginak murriztu edo ezabatu ditzaketen babes neurri zuzentzaile eta kalteordainak kontutan hartuz.

Txilar europear lehorrez osaturiko komunitate habitat interesgarrien presentzia ere aipagarria da, lehentasuna ez duten habitat motak badira ere, bere babesa interesgarria delarik. Landaretza formazio hauek baso landatze paisai bat osatzen dute ibai ertzeko gunean, mendi magal eta ibai arroetan kokatuak, naturaltasun maila ertain batekin.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

VIII.- GRAFIKOAK

- “N.U.1. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “N.U.2. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze orokorra”
- “N.U.3. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze xehatua”

“N.U.5-AZKUE BEHEA” SEKTOREA

I.- DESKRIBAPENA. AZALERA ETA MUGATZEA

“N.U.5-Azkue Behea” lurzoru ez urbanizagarriko sektorea Mintxetako kirolgunearen ondoan kokaturik dago, Azkue (San Roke) auzoaren lurzoru ez urbanizagarriaren gainean.

Sektoreak 6.965 m²-ko azalera du, Basarte kaleraino malda ertaina du eta ez du inolako eraikuntzarik.

Bere mugatzea Arau Partikular hauen “N.U.1- Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera. Mugatzea, sailkatzea eta lurzoruaren kategorizazioa” planoan marraztuta ageri da.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Kirol ekipamendu berri baten gauzatzea aurreikusten da sektore honetan, honen parametroak proiektu zehatz batean finkatu beharko direlarik, baina orokorki hurrengoetan laburbildu daitekeelarik: Estalitako kirol zelaiak, igerileku estalia, hidrotterapia ginea, rokodromoa, pilotalekua, gela balioanitzak eta programan beharrezkoak diren bestelako elementuak ezaugarri hauek dituen eraikin bat egoki funtziona dadin.

III.- HIRIGINTZA EGITURA ERREGIMENA

1. Sailkapen Orokorra

1.1.- “G.10 gunea – Komunitate ekipamendua”	(6.965 m ² -ko azalera)
---	------------------------------------

A.- Eraikitzeko baldintza orokorrak

9.500 m²(t) inguruko eraikigarritasuna finkatuko da.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

Erabilera baldintza orokorrak plangintza honek “G.00-komunitate ekipamendua” gune orokorrerako ezartzen dituenak eta izaera orokorra dutenak dira (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak”).

2. Hirigintza Sailkapena:

Eremuaren osotasunari dagozkion landa nukleo lurzoru ez urbanizagarri bezala sailkatuko dira.

3. Antolakuntza zehatua zehazteko erregimena:

Ez da zehaztuko.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

“N.U.5-AZKUE BEHEA” SEKTOREA

Ez da aurreikuspen zuzentzailerik zehazten erregimen honetan.

V.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez da aurreikuspen zuzentzailerik zehazten erregimen honetan.

VI.- HIRIGINTZA ANTOLAKUNTZAN AINTZAKOTZAT HARTU BEHARREKO INGURUGIRO BALDINTZAK

Eremuaren kokaleku, topografia eta baldintza litologikoen ez dute prozezu eta arrisku fenimenerik aurkezten.

Bioaniztasunari dagokionez, eremua zelai eta ustiatze atlantikoen gainean dago eta garrantzia duten habitat komunitarioen presentzia badu, altitude baxuko zega zelai xumeak kasu, lehentasuna ez duten habitat motak badira ere, interes naturala badutenak. Formazio hauek nekazal izaera duen paisaia osatzen dute, zelai eta ustiatze atlantikoen presentziakin, erliebe menditsu batean. Eguneroko izaera duten paisaiak dira, bere izaera naturalagatik balio ertain baxua dutenak.

Eremuaren antolakuntza eta garatzeari dagokionez, beharrezkoa da E.Ec.I.A. dokumentuan ageri diren babes neurrien gauzatzea, hauen helburua aurrekoan aipatutakoen eraginak ezabatu edota gutxitzea izanik.

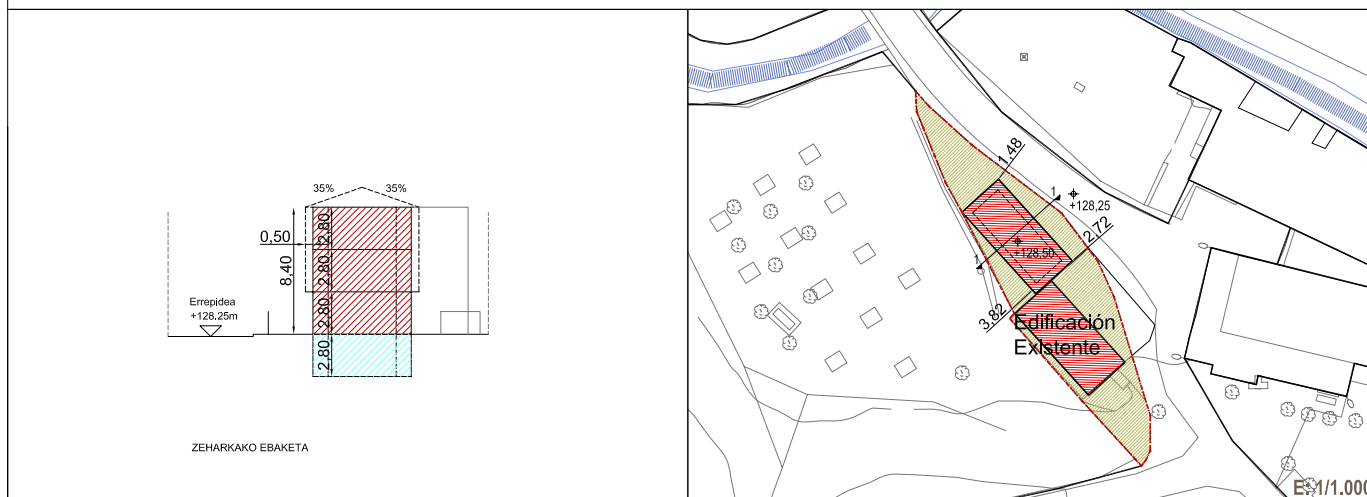
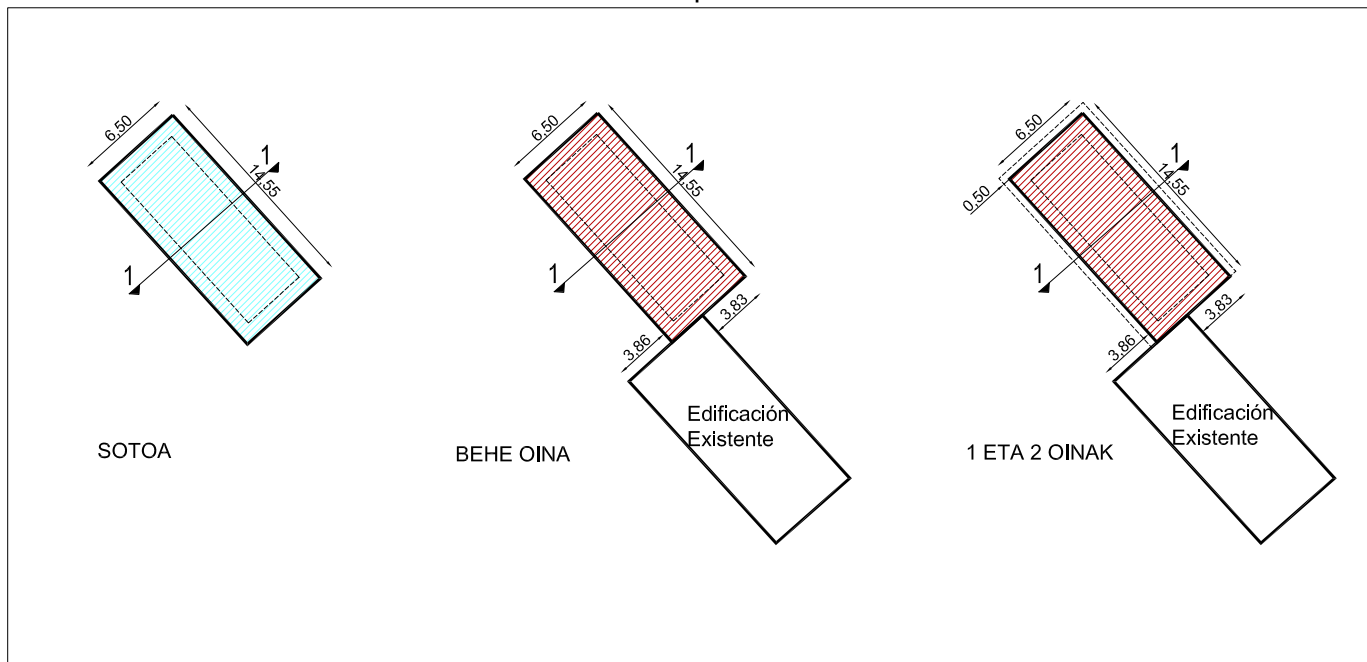
VIII.- GRAFIKOAK

- “N.U.1. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Gaur egungo egoera, mugatzea, sailkapena eta lur zoruaren kategorizazioa”
- “N.U.2. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze orokorra”
- “N.U.3. Planoa: Lurzoru ez urbanizagarri esparruak. Zonakatze xehatua”
- “N.U.5-Azkue Behea” Fitxa.

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "NU 1.1- Sallobente - Ermuaran" Azpieremua



AZPIEREMU/PARTZELA AZALERA: 470 m²
 ETXEBIZITZA ERAIKIGARRITASUNA: 282 m²(t)

PROFILA: B+II/ I
 ALTUERA MAXIMOA: 8,40 m

<ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA --- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA --- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA --- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA --- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOKA "SESTRAZ GOITIK" ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOKA - ERABILERA PUBLICOKA RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
---	---	--

2.012 AZAROA
 NOVIEMBRE 2.012

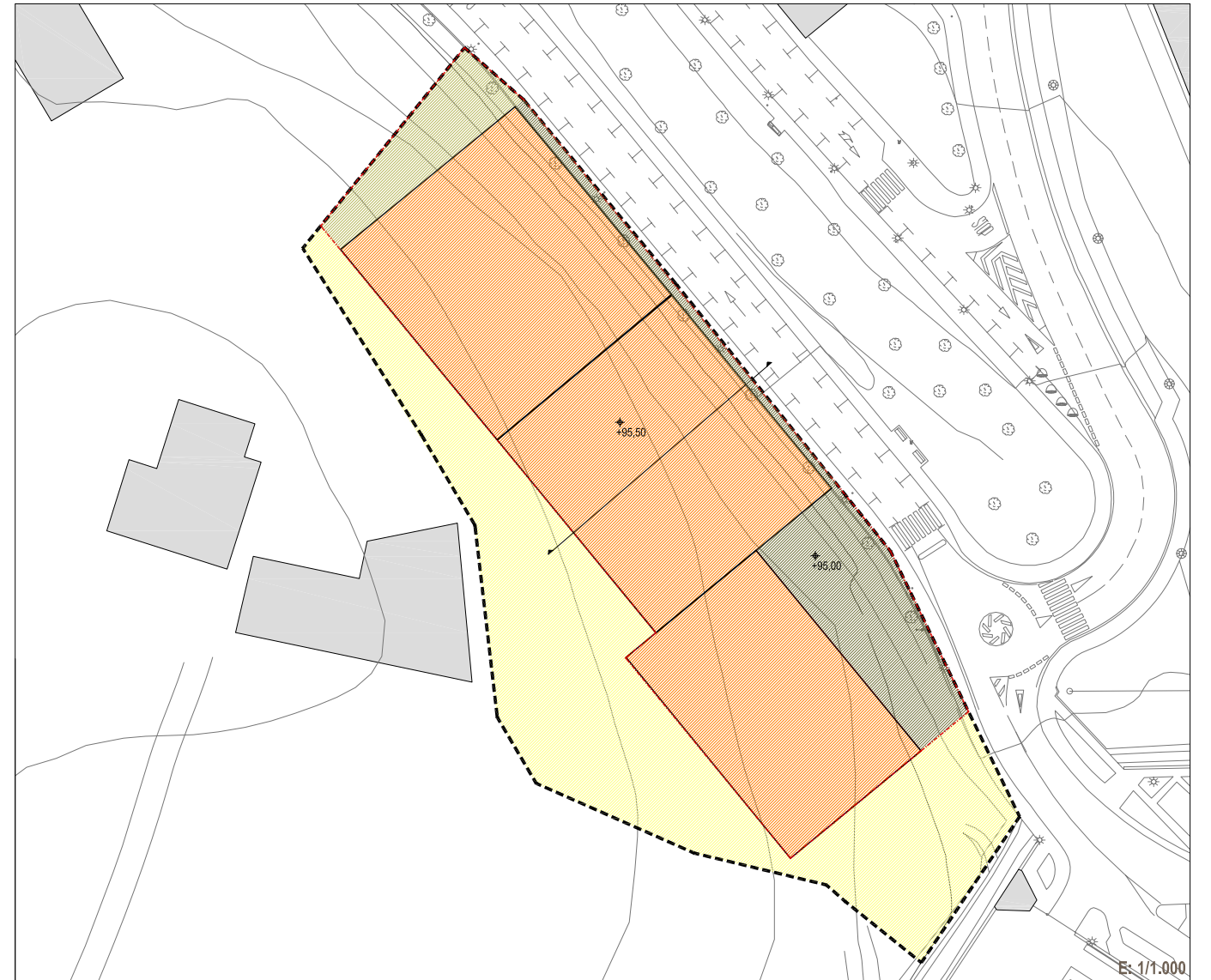


E: 1/500

1. Erabilera, jabetgo eta eraikitze baldintzak, "NU 1.1- Sallobente-Ermuaran" Unitatea

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "NU 5- Azkue Behea" Azpieroemua



AZPIEREMU ETA EREMU AZALERA: 6.964 m²
PARTZELA AZALERA: 4.668m²(t)
KIROL ERAIKIGARRITASUNA : 9.500 m²

PROFILA: III/ I
ALTUERA MAXIMOA: 12 m

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

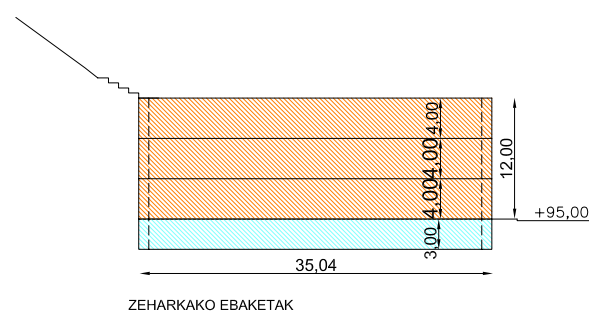
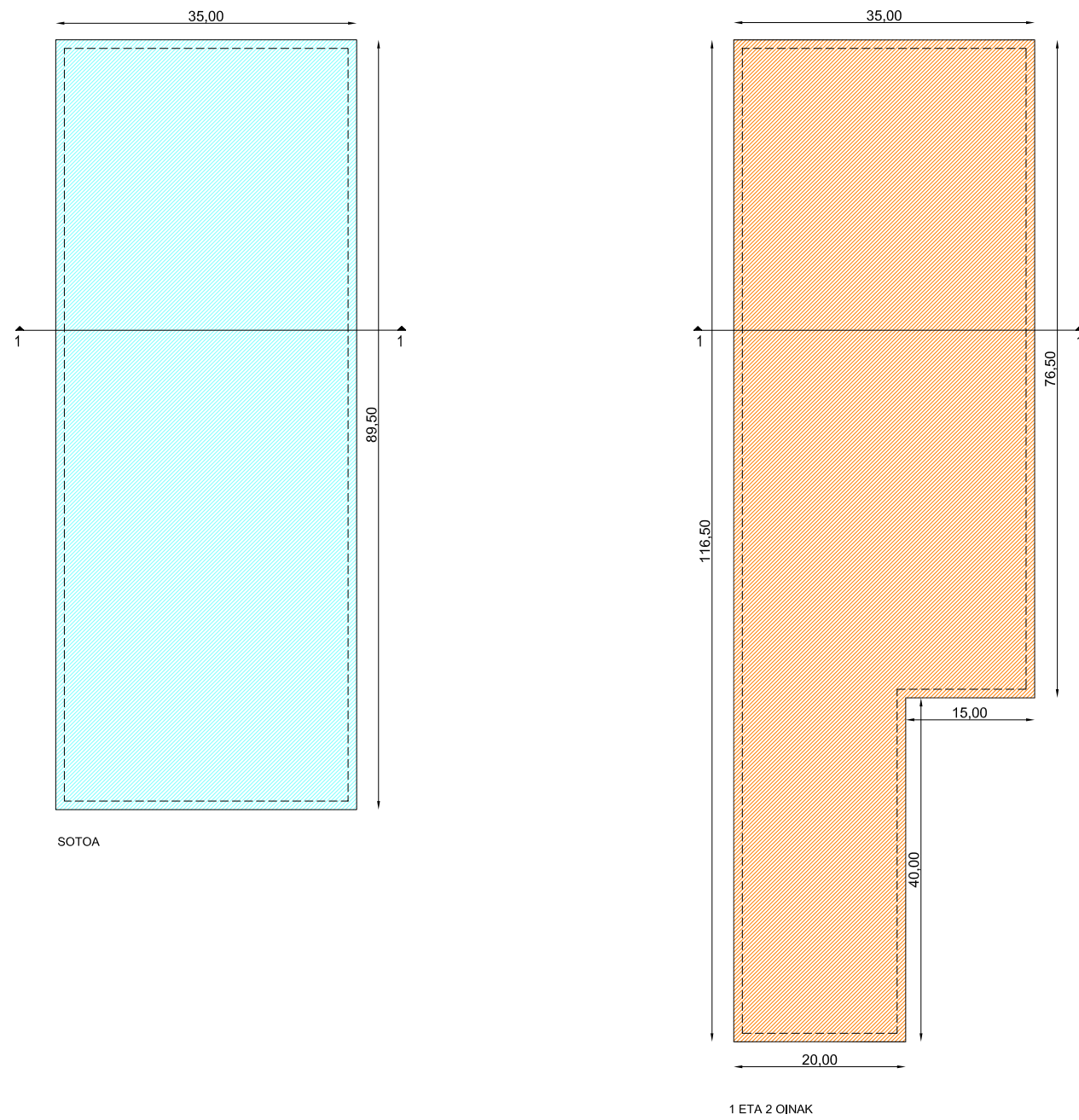
Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL, CIVIL Y RESIDENTIAL
URBANO

E: 1/500

1. Erabilera, jabetza eta eraikitze baldintzak, "NU 5- Azkue Behea" Unitatea



ZEHARKAKO EBAKETAK