



HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

**BEHIN-BETIKO ONESPENAREN
AGIRIA**

2015 eko OTSAILA

III. LIBURUKIA EREMUEN FITXAK



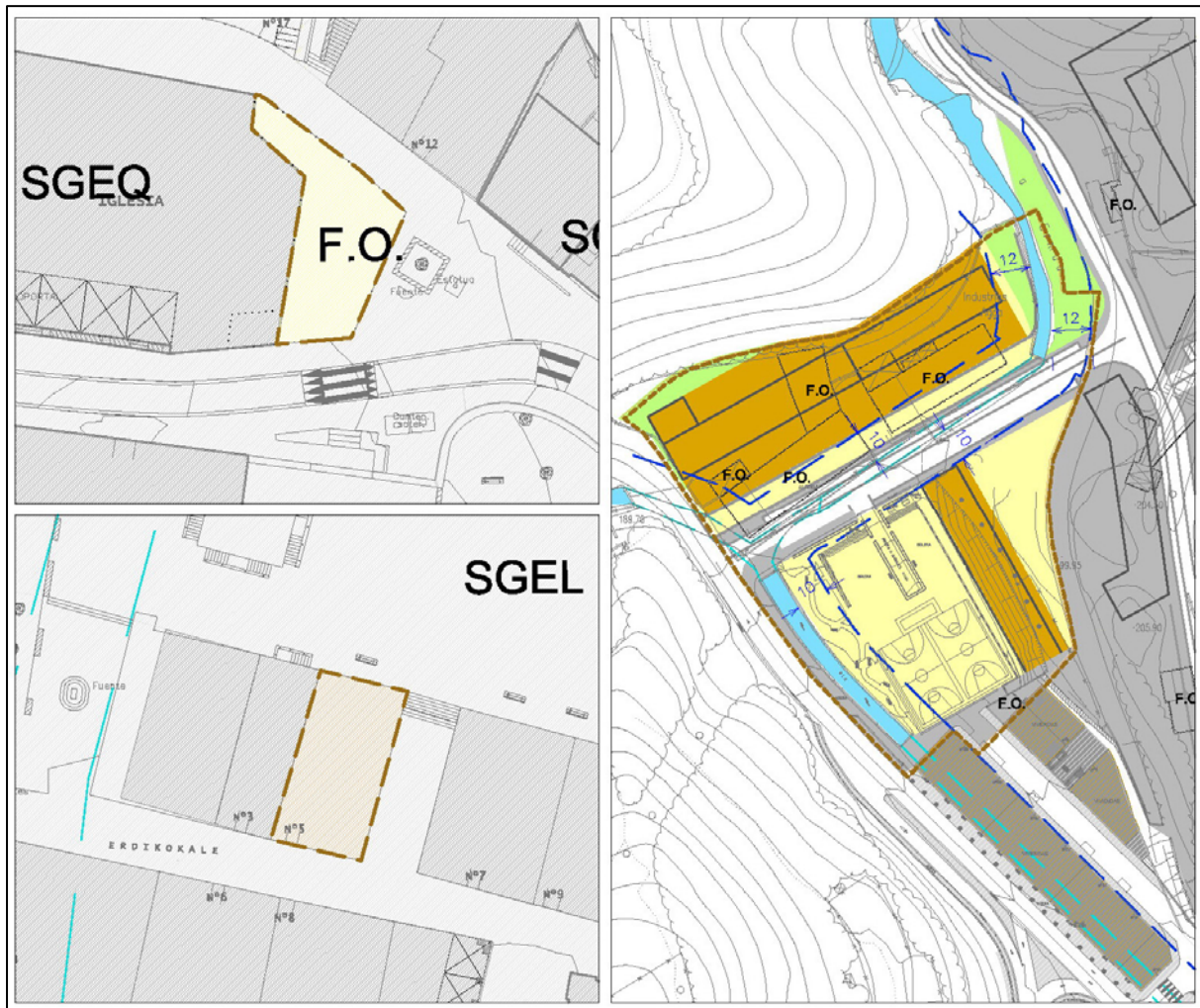
III. LIBURUKIA

ARAU OROKORRAK. EREMUEK FITXAK

Behin-Betiko Onespenaren Agiria. 2015eko Otsaila

Oharra: Betiondo eremuari (2000.eko urtarrilak 28.ean, 18/2000 Foru Agindu bitartez, 2000/02/24.eko 38.zk-dun BAO-an, behin betiko onespina duen HAPO-aren S.S.U. 02 Betiondo Bizitegi-Sektorea, eta urtarrilak 29.ean, 134/2004 Foru Agindu bitartez behin betiko onespina duen Plan Partziala) dagozkion zehaztapenak ez dira aplikagarri izango, hauek 2015.eko otsailak 25.eko Ermuko HAPO-aren behin betiko onespen-akordioan sartuta ez baitaude.

3. Atala: Eremuen Fitxak	1
1. Paragrafoa: Hiri-Lurzuaren Eremuak.....	1
Art. 1. Antolamendu Eremu Geroratuak	1
AOD-01 OKINZURI	1
AOD-02 SAN LORENZO	8
Art. 2. Antolamendu Xehatua duten Eremuak	15
A-03 SAN LORENZO	15
A-04 URTIA	21
A-05 LOMI POWER.....	25
A-06 KALTXANGO	30
A-07 VI CENTENARIO.....	36
A-08 ZUBIAURRE	42
A-09 ZERUKOA.....	47
A-10 CANTERA SAKONA.....	54
A-11 URETA I	58
Art. 3. Sistema orokor eta tokikoen sareen zuzkidura publikoen egikaritze-jarduketak....	62
AEDP 010 SAN ANTONIO	62
2. Paragrafoa: Lurzoru Urbanizagarrietako Eremuak	64
SUS LA CANTERA.....	64
SUS URETA II.....	70
3. Paragrafoa: Beste antolamendu eremu batzuk.....	74
BIZKAIA ETORBIDEKO PLAN BEREZIA	74
GIPUZKOA ETORBIDEKO PLAN BEREZIA	77
MANTXIBAR-OTERRE PLAN BEREZIA	80
BIDEZIDOR BERDEAREN PLAN BEREZIA.....	82
URKO MENDIAREN PLAN BEREZIA.....	85
ALBARRANDI PLAN BEREZIA	88
ERREPIDE-SAIHESBIDE BERRIAREN PLAN BEREZIA	91
TRENBIDE SAIHESBIDEA.....	94

3. ATALA: EREMUEN FITXAK**1. Paragrafoa: Hiri-Lurzoruaren Eremuak****Art. 1. Antolamendu Eremu Geroratuak****AOD-01 OKINZURI****1. DESKRIBAPENA:**

Hiri-lurzoru finkatugabeen dauden hiru gunez osatutako eremu eten bat da.

1. 1. Gunea: Okinzuri auzoa Ermuko Iparraldean kokatzen da, dagoen harrobiaren ondoan. bizitegi-eraikin barik dagoen auzoko esparruarekin bat dator ermua, bere barne, bai Chaterreñá Abelleira, Algoba eta Industrias Agga kokatzen diren industri hiri-lurzoruak eta bai Okinzurin dagoen aparkaleku lurperatuaren plataformaren gainean kokatzen den plaza dituelarik.

Okinzuri auzoko 4. eta 13. eraikinen fatxadekin ere muga egiten du. Gune honetan Ego erreka bideratuta eta estalita dago, BeranoErreka bezala ezagutzen den guneari sarrera ematen dion

errepidearen bitartez. Trabakua errepidearen ondoko gunean ordean estali gabe doa, nahiz eta geroago Okinzuriko bizitegi-eraikinez berriro estaltzen den. 13.094 m²-ko azalera betetzen du gutxi gora-behera.

2. 2. Gunea: Santiago elizari atxikirik dauden parroki-gelek osatzen dute gunea hau. Gela hauek hego eta ekialde fatxadei atxiki ziren, elizak izan zituen erreformen erruz, elizaren forma orokorra eta oin-plantaren izaera eraldatuz. Eranskin hau itsusgarria da, bere eraispena Alde Zaharreko Plan Berezian jasotzen delarik, behe solairuko atrio-aren babespena onartuz, hala nola erabilera erlijiosoari oinarri emango dion eranskin txiki bat. 156 m²-ko azalera betetzen du gutxi gora-behera.
3. 3. Gunea: Erdikokale 5. zk.-ko kalean kokatzen den bizitegi-eraikin bati dagokio, non lau etxebizitza eta bi lokal onartzen diren. 125 m²-ko azalera betetzen du gutxi gora-behera.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Kudeaketa eremu honen helburua, txertatzen den hiri-sarearekin bat datorren konfigurazio egokiago bat lortzea da, honako kasu bakoitzari konponbide egokiena emanez:

1. 1. Gunea: Helburua hiri bilbeko gunea hori optimizatzea da, Okinzuri auzoan dagoen bizitegi-zona errematatuz, harrobiaren ingurune deterioratu eta degradatua berreskuratzen duen eragiketa handiago baten barne.

N-634-aren saihesbidea guztiz egikaritzen denean kokagune honek azpiegiturei dagokienez izango duen kokapen bikainak, Okinzuri auzoa bere garapenerako enklabe estrategiko bezala kokatuko du, harrobirantz jarraitu eta auzo hau finkatu eta errematatuko luketen bizitegi garapenak ahalbideratuz. Horretarako eremuan dagoen eraikin industrialaren eraispena beharrezkoa izango da.

Ez da mugarik ezartzen ez oinplano-okupazioan ezta eraikinen altueran, hauek garatze plangintzak zehazten dituenak izango direlarik, baina antolamenduak, egungo Okinzuriko aparkaleku lurperatuaren plataformaren lekuan, plaza kutsuko espazio zentral bat sortu beharko du, nahiz eta egungo ezaugarri eta neurriak betetzera derrigortuta ez egon. Zentzu honetan, garatze plangintza aipatutako aparkalekua mantentzen den edo ez aukeratzeko gai izango da.

Dena den, bizitegi eraikuntzak, Ego ibaia eta dauden errepideentzako sektore-legeriak ezartzen dituen distantziak eta gutxienezko atzerapenak errespetatu beharko ditu. Ego ibaiaren ondoko banda librean mantendu beharko da, zeinak ibai-ibilguaren babes funtzioaz gain, ibai bera hiri-antolamenduan txertatzea erraztuko du.

Zentzu hontan ere, Beranoerreka erreken ertzak tratatuko dira, hauek berreskuratuz eta ahal den heinean behintzat berdegune banda bat kokatuz aipatutako erreken mugakide den kudeaketa eremu gune horretan.

Ibilgailu eta oinezkoentzako sarbide bat burutuko da ere, bai Zubiaurre Etorbidearekin nola SSU La Cantera-ren pareko eremuarekin konexioa baimenduko duena. Aukeratutako konponbideak ez du sesten etenik sortuko, hauen jarraitutasuna bilatuz eremu ezberdinen artean.

AOD-01 Okinzuri eremuak, printzipioz, ez du saneamendu sarea handitze edo aldatzearen beharrik, "Ermua eta Mallabia udalen Saneamendu Proiektua eta Debabarrena-ren

Kolektoreekin bere konexioa" aurreikusita baitago. Proiektu honen helburua ur-zikinak batzen dituzten kolektore eta euri-uren doitze egitura edo ekaitz-tangen eraikuntza da. Printzipioz, isurpenen handiketa BI-2301-tik igarotzen den kolektore primarioaren bitartez bideratu daitekeela jotzen dugu.

Dena den, urbanizazio lan guztiak eta dagozkien sistema orokorrak edota atxikitakoak egikaritu beharko direla kontutan hartuko da, hala nola egungo sistema orokorrekin eta jarduketa integratuaren eremuz kanpokoekin lotura egiteko beharrezkoak direnak, bai azpiegitura zein bide eta oinezkoen konexioak.

Eremuari atxikitako Espazio Librean Sistema Orokorrei dagokienez, antolamendu xehatzeko plano bilduman bere mugaketa posible bat adierazten da era orientagarri batean.

2. 2. Gunea: Lurzoru honen kasuan, oinezkoentzako ibilbideak gehituz, Alde Zaharra eta Cardenal Orbe Plaza, Marques de Valdespina parkearekin lotzen dituzten oinezkoentzako espazioen erabilera bilatzen da. Lurzoru hau Espazio Librean Tokiko Sareari zuzentzen da bere osotasunean. Horretarako Elizari atxikitako parrokia-gelen eraispina beharrezkoa egiten da, Erdikokaletik parkeranzko konexio zuzena ahalbideratuz.

Eremuaren barnean soilik lagapen bidez lortutako lurzoru zatia sartu da, urbanizazio karga bezala eranskin guztiaren eraispina sartuko den arren, atrio-aren gainean dagoena barne, hala nola Planeamendu Orokorrean Ekipamenduen Sistema Orokorra bezala agertzen den sakristi txiki baten eraikuntza, eliza eta atrioa-ri erantsita dagoena. Eragiketa honek, gainera, parrokia-gelen eraispina eginda dagoenean, eranskinak hondatutako elizaren fatxadak berreskuratu beharko ditu.

3. 3. Gunea: Partzela horretan Erdikokale 5.zk-ko eraikinaren egungo bolumena mantentzen da, bere barnean parrokia-gela berriak edukiko dituen ekipamendu pribatu bat izango da, Santiago elizarekiko gertutasuna dela eta. Egungo parrokia-gelen trukaketa egiten da eraikin honen orde, horrela lurzoru espazio publiko bezala lortuko da eta elizaren irudia berreskuratu ahalgo da eranskin itsusgarri hori kenduz.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Bere azalera 13.375 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera bizitegikoa da, 1,97 m²/m²-ko sestra gaineko eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzerako epeak: AOD-01 Okinzuri eremua, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den Hiri-Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra behin-betiko onespina jasotzen duenetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagokien sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, Plan Orokorra behin-betiko onespina jasotzen duenetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Okinzuri HAPB eremuaren urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

AOD-01 OKINZURI ANTOLAMENDU EREMU GERORATUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa(m2)	13.375	Trenbideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2s/m2l)	1,97	Bideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m2)	17.538	Ekipamenduko SO (m2)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m2)	HAPB-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m2)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m2)	4.482	Espazio Librean SO(m2)	2.882
Eremuaren azalera SO barik (m2)	8.893	Ibaien SO(m2)	1.600
Eremuaren kanpoko SO (m2)	0	Azpiegituren SO (m2)	0

4. HIRIGINTZA-ARAUBIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan grafikoki definitzen den eremuko antolamendu xehakatuak, gutxi gora-beherako izaera hutsa du. AOD-01 Okinzuri antolamendu eremu geroratuak, Hiri-Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) baten bidez garatu beharko ditu Plan Orokorraren zehaztapenak. Horrek ez du esan nahi Plan Orokorrak antolamendurako jarraibiderik ezarriko ez duenik, Plan Bereziak, lotura graduaren arabera aztertu edo bete beharko dituenak.

Zentzu hontan, HAPB-k eremuarentzako ezarriko duen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, eraikuntza irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

SSU La Cantera-rekiko eremu honen albotasuna dela eta, beren urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen egungo ezaugarri topografikoak eta gorabeherak direla medio, beraien arteko sestrean jarraitasuna bilatu beharko da, konexio kalearen soluzioak etenik sortu ez dezan eremu bakoitzean.

Plan Orokor honetan zehazten den eremuaren antolamendu xehatua orientagarria da, eta garapen plangintzak proposatzen duen antolamendua plan honetan isladatzen denarekiko ezberdintzen bada, ez da hau egiturazko aldaketa bat moduan ulertuko, nahiz eta Espazio Librean Sistema Orokor baten gainean jarduten den arren.

AOD-01 OKINZURI ANTOLAMENDU EREMU GERORATUA			
ANTOLAMENDUKO PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	127
		Etxeb. kopurua (etxeb)	170
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		510	4
Finkatu beharreko egungo bizitegi erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi erabilera		0	0
Bizitegi-erabilera		16.308	170
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	20%	3.251	34
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	9%	1.446	15
* Etxebizitza Librea	71%	11.611	121
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertzarioa		721	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitate
Bideetako TS	HAPB-k definituko du	Lurzati pribatuzko aparkalekua	HAPB-k definituko du
Espazio Libreen TS	HAPB-k definituko du	Lurzati publikozko aparkalekua	HAPB-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	HAPB-k definituko du	Zuhaiztia	HAPB-k definituko du
Ekipamendu pribatuetako TS	HAPB-k definituko du		
Eremuaren barruko TS guztiak	HAPB-k definituko du		
Guztira diru bilakatzen diren TS	HAPB-k definituko du		

Proposatzen diren 170 etxebizitzetatik, 49 etxebizitza baino ez dira zenbait babes mailakoak (3.251 m² BOE-rako eta 1.446 m² PTE-rako) behar den gutxienezkoa baino gutxiagokoa dena. Hala ere, operazioak ez zuen ezarritako kargak baino handiagoak onartzen. Gainera, zenbait babes maila duten etxebizitzetako gauzatzea (POE/PBE/PTE) erantsi izatea, operazioa guztiz bideraezina bihurtzen zuen. Horrela, PTE ko metro karratuak AOD-02 San Lorenzo-ra eramaten dira.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Plan Bereziak eremuan aplikatu beharreko erabilerak arautuko ditu.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira baita ere.

Eraikigarritasun handiko kudeaketa eremu bat dela eta, eremu beraren barruko zuzkidura publikoen estandarrek (Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua 1.b paragrafoa)

betetzeko ezintasuna ager daiteke. Hori dela eta aipatutako azalerari dagokion zenbateko ekonomikoa kalkulatu eta sartu beharko da. Gauza bera gerta daiteke aurreikusten den Espazio Publikoen Sistema Orokorren azalerarekin, izan ere bere tamaina txikiak eta eremu berean behar diren guztiak burutzeko ezintasuna dela eta, hauen diru bilakaera egitea egokiagoa dela jotzen dugu, bertan dauden edo handiagoak diren Espazio Publikoen Sistema Orokorren erosketa eta azalera-handitzea burutu ahal izateko.

Eremu beraren barruko urbanizazio kargaz gain, eranskinak ukitutako Santiago elizaren bi fatxaden berreskurapena ere urbanizazio karga bezala ulertzen da, hala nola eliza eta atrioa-ri atxikitako sakristi txiki baten eraikuntza. Gauza bera gertatzen da egungo parrokia-gelen ordeztan ekipamendu pribatua izatera pasako den Erdikokale 5. eraikinaren lagapenarekin.

Aurreikusten diren bizitegi-eraikuntz garapenen hornidura baimenduko duen tanka berri bat aurreikusten da SSU La Cantera eremuan, AOD-01 Okinzuri eremua ere hornituko duena. Honi erlazonatutako karga ekonomikoak elkarbanatuko dira kudeaketa eremu bakoitzaren eraikigarritasun haztatuen proportzioaren arabera.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketako sistema, eremu beraren zailtasuna dela eta, Hitzarmen edo Eragile Urbanizatzaileraren Sistemarena izango da.

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Eremu hau garatuko duen Plan Bereziak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Kutsatutako lurzoruei dagokienez, bere kalitatea aztertzen duen ikerketaren beharra zehaztuko da, lurzoruen kutsaketa zuzendu eta aurreikusteko 1/2005 Legeak adierazten duen moduan. Azaldutako ikerketatik ateratako ondorio eta gomendioak hurrengo hirigintza-agirietan agertuko dira.
- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.
- Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketako guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera garatuko dira. Bete izango ditu "Eraikigarritasuneko lerroa", 18 metrokoa izatea galtzadaren kanpoko ertzetik neurtuta. Eraikuntza-lerrotik errepideraino debekatuta dago eraikuntza berriko edozein lan egitea, sestra gainean zein sestrarean.

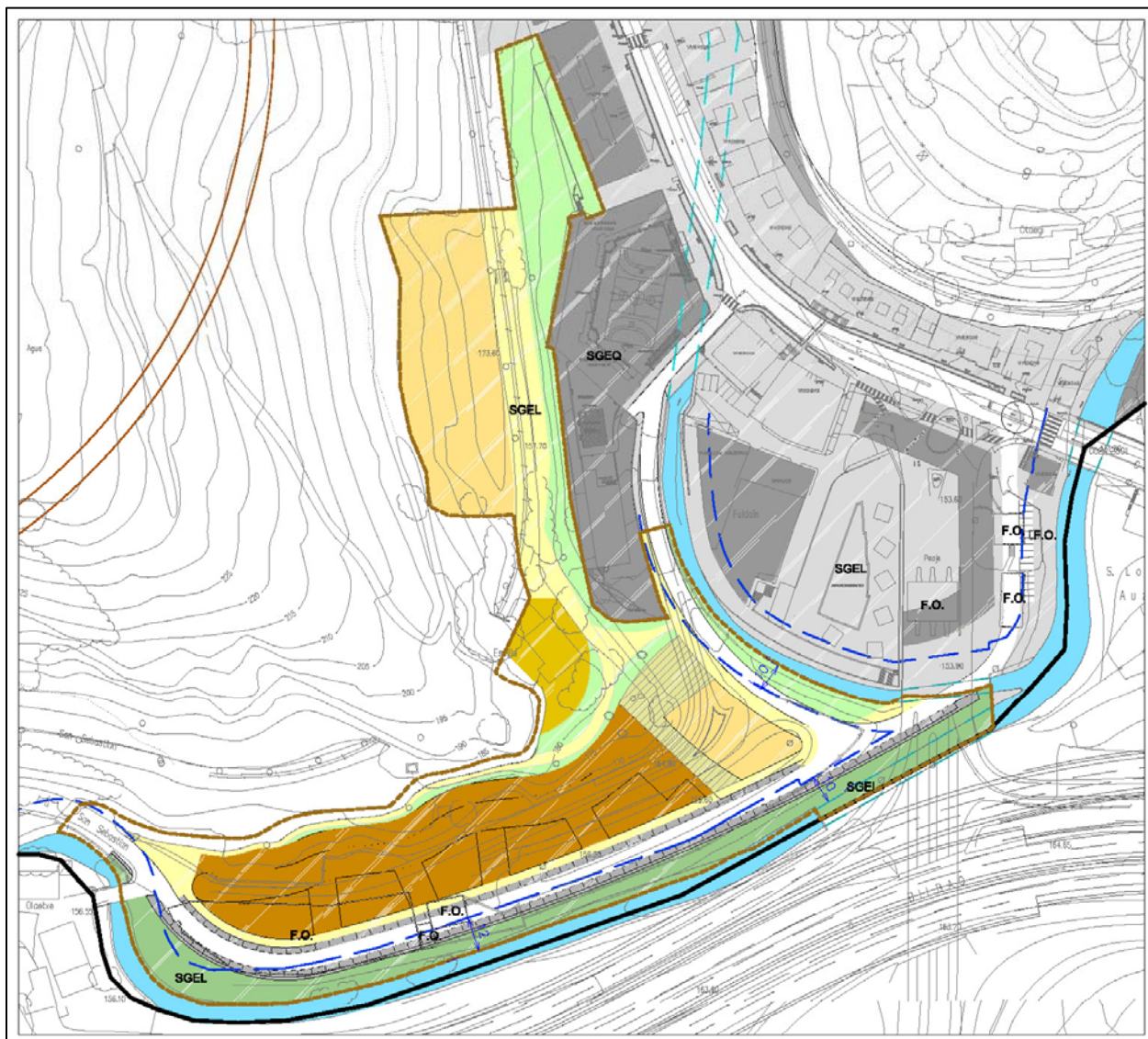
Zuzenean foru-errepidearekin erlazonatuta, sustatzailearen kontura izango da, behar den kalitate akustikoaren helburua ziurtatzeko beharrezko neurrien gehitzea eta BFA-ko Herri Lan eta Garraio Sailari bere izapide urbanistikoan zehar igorri behar izango dio. Udalak helburu hauen betetzea bermatu behar izango du.

Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

- Eremu hau garatuko duen planak, foru-bideekin lotura balioztatuko duen trafikoko azterlan bat landu beharko du, non bide-sarerako txertaketa kopurua eta egungo bideen edukiera handituko ez diren, eta SUS La Cantera lurzoru urbanizagarri mugakideak sortutako mugimenduak ere kontuan harturik, baldin eta eremu hau errepide honen eskuduntza lagapena baino lehen garatzen bada.
- Garapen tresnek, 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak bermatu beharko dituzte, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak. Bermatu beharko dituzte baita ere, hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren arabera zarataren mapa estrategikoetan ezarritako helburu akustikoen bateragarritasuna garatzen den eremuan aurreikusitako erabilerekin. Guzti hau dagozkion neurri zuzentzaileak kontuan hartzeko bete beharra frogatzen baldin bada.
- Berano eta Ambre errekek dute eragina bertan. Ibaien LPSren aldaketan xedatukoari jarraiki, proposatutako antolamendu berriak 10 metroko urruntze-lerroa ezarri beharko du zehaztutako ubideratzea duten eremuetarako, eta 12 metroko urruntze-lerroa ubideratzerik ez duten eremuetarako.

AOD-02 SAN LORENZO

**1. DESKRIBAPENA:**

San Lorenzo eremua Ermuko hegoaldean kokatzen da, egungo A-8 Autobideko loturaren alboan. Eremua berez, lur gaineko aparkaleku bat, bizitegi eraikin bat eta manufakturazko pabiloi industrial batzuk osatzen duten plataformarekin bat dator. Halaber, Espilla baserria eta bere lur-sailak eremuan sartzen dira ere, hauek egungo trenbidearen alboan eta Gipuzkoa Etorbideko 56 eta 58 eraikinen atzekaldetik San Lorenzo ikastolaren atzekalderarte heltzen direlarik. Aurreikusitako saihezbidea burutu eta gero, egungo trenbidearen traza zati bat eta bere ondoko zabalgun txiki bat sartuko dira ere.

Eremuaren mugak, beraz, oso irregularrak dira, Iparraldetik Espilla baserriari sarrera ematen dion bideak eta udalaren ur-horniduren instalakuntzek mugatzen dute, hala nola trenbidearen sare zati batek; Ekialdetik, Ego ibaia eta N-634-ri sarrera ematen dion bide zaharrak, San Lorenzo ikastola eta Gipuzkoa Etorbideko 66. zk-ko etxebizitzaren tartean; Hegoaldean Aixola errearen ertzak, eta Mendebaldean eremua dagoeneko ziria formarekin Olaetxe zubiaren parean bukatzen da.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Jarduera honen helburua eremuaren barruko lurzoruen guztizko eraldaketan datza, hauek bizitegi erabilera gune bihurtzen direlarik.

Bidezko azpiegiturei dagokienez esparru honen kokapen ezin hobeak, A-8 Autobidea, N-634 eta saihezbide berria, enklabe estrategiko bilakatzen du bere garapenerako. Horrela, San Lorenzo auzoa finkatu eta errematatuko duen bizitegi hazkundeak burutzeko, egungo eraikuntz industrialak eraitsi beharko dira.

Plan Orokorrean proposatzen den antolamenduak, lehenengoz Aixolari sarrera ematen dion errepidearen kokapenaren aldaketa jasotzen du, etxe-hilararen aprobetxamendu hobeago bat bilatuz hegoalderantz mugitzen delarik. Aldaketa honekin, San Lorenzo ikastola eta Gipuzkoa Etorbideko 66. zk.-aren tartetik soilik igarotzen den N-634 errepidearekin lotura murriztua aldatzea bilatzen da.

Horregatik, errepide honen trazadura zuzentzen da, Ego ibaiari gertuago igarotuz, eta A-03 San Lorenzo eremuaren alboan proposatzen den sarbide berriarekin lotuz. Eremu honetan zehar jarraituko litzake, Aixola errekarari paralelo, Eitzagaruntz dagoen errepidearekin lotuz eta Olaetxe zubia sarrera emanez. Proposamen honek, auzo honentzako, eta Olaetxe, Elizaga, etab. auzoentzako, Gipuzkoa Etorbidearekin beste konexio bat ahalbideratzen du.

Aldaketa honek dagoen bidearen sestra aldaketa suposatzen du, egungo kotatik (+164 kota gutxi gora-behera) +160 gutxi gora-beherako kotara egongo den zabalgunerari bat lortzeko. Kale honek hamalau (14) metroko zabalera edukiko du gutxienez, espaloiak barne, eta A-03 San Lorenzo-rekin mugakidea den eremuko limitean gutxi gora-beherako +156,50 metroko kotara heltzeko bere malda jeitsi beharko du, puntu honetan kalea bermatzeko eta Gipuzkoa Etorbideraino luzatu dadin. Aukeratutako konponbideak ez du sestreten etenik sortuko, eremu ezberdinen artean jarraitutasuna bilatuz.

Espilla baserrira igotzen den bidea mantendu beharko da, izatekotan, bere ebaketa hobetu daiteke, edota garapen plangintzaren irizpidearen arabera pasealeku mugakide bat ezarri daiteke.

Bizitegi eraikuntzak, bai Ego ibaia eta Aixola errekarantzako, eta bai dauden errepideentzako Sektore-legeriak ezartzen dituen gutxienezko distantzia edo atzerapenak errespetatu beharko ditu. Espilla baserriaren sarbidearekiko paraleloki garatuko den eraikuntzak, gehienez zortzi (8) solairuko garaiera eduki dezan baimenduko da, hots, beheko solairua gehi zazpi (7) solairu; Hegoalde eta A-8 Autobiderako orientazio ona profitatuz, gunean dauden etenak era egokian betetzeko baliatuz. Aipatutako bideari perpendikulari, edo errepidetik gertuago, garatuko den eraikuntzak gehienez sei (6) solairuko garaiera edukiko du, hau da, beheko solairua gehi lau (4) solairu gehi teilatupea.

Eremuaren antolamenduaren barruan dagoen Espilla baserria mantentzen da, Arkeologi Presuntzio Gune (eraikinaren hormetatik barrukalderako gunea) bat izateagatik arkeologia-ondarearen babesa daukana. Horrela, bere mantentze eta birgaitzerako kontuan hartu beharko da zortziehun (800) metro karratuko lurzati minimoa esleituz. Espilla baserriaren kokapen estrategikoa dela eta, eremuaren gune garaienean garatuko duen antolamendu xehatuak baserriak duen bolumetria mantendu beharko du. Gainera, egungo eraikigarritasuna ehuneko bostean (%5) igotzen duen gehienezko eraikigarritasuna esleitu daiteke. Orain etxebizitza bakarrez dago osatua, baina garapen plangintzaren irizpidez zatitzeko aukera ematen da.

Eremuak, babes ezberdineko etxebizitzetarako lurzoru erreserbak burutuko ditu, hirigintza-legerian ezarritako portzentai nagusiagoetan, fitxa honetako 4. paragrafoko antolamendu parametro koadroan ezarritakoan oinarrituz.

Garapen plangintzak gainontzeko zuzkidura publikoentzako lurzati erreserbak burutu beharko ditu. San Lorenzo ikastolari jarraiki kokatu beharko da lurzati bat, Ego ibaiaren aurrealdean aurreikusita dagoen errepideari aurre emanez, eta mila seiehun (1.600) metro karratuko gutxienezko azalera duena. Halaber, beste zuzkidura publikoentzako, hiru mila bostehun (3.500) metro karratu gutxienezko azaleradun lurzati baten erreserba egingo du, egungo trenbide sarearen bestaldean garatzen den lurzoruarekin bat datorrena.

Mila bostehun eta hogeita hamar (1.520) metro karratuko Espazio Librearen Sistema Orokor bat mugatzen da, dagoen trenbide trazadurarekin bat datorrena, eta Bidezidor Berdea deritzonaren parte izango dena. Bidezidor honek gainera, Olaetxe eta Eitzaga auzoekin oinezko lotura bermatzeko Espilla baserriko igoerako bidearekin lotzeaz gain, egungo N-634 errepideari oinezkoentzako sarbide bat ahalbideratu beharko du San Lorenzo ikastolaren ondoan. Horrela, San Lorenzo auzoak aipatutako bidezidorrarekin lotura zuzenago bat lortzen du. Sarbide honek gainera, bidezidor hau ikasleentzako bide bezala erabiltzeko aukera ematen du.

Aixola erreken alboko esparru libre bat mantendu beharko da ere, zeinak ibai-ibilguaren babes funtzioaz gain, ibai bera hiri-antolamenduan txertatzea erraztuko duen. Zentzu hontan, ibaiaren ondoan dagoen berdegunea era egokian landu beharko da. Banda honek, dagokion koadroan ezarritako gutxienezko kopuruetan, Espazio Librearen Sistema Orokorreko izaera edukiko du, aipatutako errepidearen behin betiko trazadurari doikuntza baimenduz.

Zentzu honetan, antolamenduak ibai-ibilbide hau Sallabente auzoarekin lotzea baimenduko du, Aixola erreken zati estaliaren baliatuz eta horrela Zaldibarko Udaletxeak aurreikusten duen oinezko jarraitasuna ahalbideratuz.

Azkenik, eremuaren antolamenduak, Zaldibar-Ermua-Eibar ardatz bat proposatzen duen Bizkaiko Bizikletazko Zuzendaritza Planak aurreikusitako bizikleta-konexioa aintzat hartu beharko du, hala nola URA-k garatutako eta DEBEGESA-k koordinatutako proposamena ere.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUAK:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntza dela eta. Bere azalera 27.999 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bizitegikoa da, 0,69 m²s/m²l-ko sestra gaineko erakigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzarako epeak: AOD-02 San Lorenzo eremua, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den Hiri-Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) baten bidez garatu beharko da, zeina trenbide saihezbidearen jarduketa egiten denetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagokien sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, Plan Bereziak onespenez jasotzen duenetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

San Lorenzo HAPB-ko eremuaren urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

AOD- 02 SAN LORENZO ANTOLAMENDU EREMU GERORATUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa(m2)	27.999	Trenbideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2s/m2l)	0,69	Bideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m2)	16.124	Ekipamenduko SO (m2)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m2)	HAPB-k definitukod	Ekipamendu pribatuzko SO (m2)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m2)	4.616	Espazio libreen SO(m2)	4.616
Eremuaren azalera SO barik (m2)	23.383	Ibaien SO(m2)	0
Eremuaren kanpoko SO (m2)	0	Azpiegituren SO (m2)	0

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan grafikoki definitzen den eremuko antolamendu xehakatuak, gutxi gora-beherako izaera hutsa du. AOD-02 San Lorenzo antolamendu eremu geroratuak, Hiri-Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) baten bidez garatu beharko ditu Plan Orokorraren zehaztapenak. Horrek ez du esan nahi Plan Orokorrak antolamendurako jarraibiderik ezariko ez duenik, Plan Bereziak, lotura graduaren arabera aztertu edo bete beharko dituenak.

Zentzu hontan, HAPB-k eremuarentzako ezariko duen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako eta lotesleak diren eraikuntza irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Eremuaren garapena segurtatu beharko duen Urbanizatzeko Jarduketara-Programa bat egin eta onartu beharko da.

A-03 San Lorenzo-rekiko eremu honen albotasuna dela eta, beren urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen egungo ezaugarri topografikoak eta gorabeherak direla medio, beraien arteko sestrean jarraitasuna bilatu beharko da, konexio kalearen soluzioak etenik sortu ez dezan eremu bakoitzean.

Kudeaketa eremu hau trenbide saihezbidearen jarduketara dago baldintzatua, izan ere, trenbidearen inguruko esparrua bere barnean sartu, eta egungo trenbide sarea espazio libreen sistema orokorra izatera pasako baita, Ermuko Bidezidor Berdea deritzona osatuz.

AOD- 02 SAN LORENZO ANTOLAMENDU EREMU GERORATUA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	53
		Etxeb. kopurua (etxeb)	148
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		767	4
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		394	1
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		373	3
Bizitegi-erabilera		15.424	148
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	20%	3.164	31
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	41%	6.150	60
* Etxebizitza Librea	39%	6.110	57
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertzarioa		700	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitate
Bideetako TS	HAPB-k definituko du	Lurzati pribatuzko aparkalekua	HAPB-k definituko du
Espazio Libreen TS	HAPB-k definituko du	Lurzati publikozko aparkalekua	HAPB-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	5.175	Zuhaiztia	HAPB-k definituko du
Ekipamendu pribatuetako TS	HAPB-k definituko du		
Eremuaren barruko TS guztiak	HAPB-k definituko du		
Guztira diru bilakatzen diren TS	HAPB-k definituko du		

Eremu honek beste eremu defizitarioen Protekzio Tasatuaren Etxebizitza (PTE)eraikigarritasunen trasferentziak jasan ahal ditu: A-06 Kaltxango, A-08 Zubiaurre, A-09 Zerukoa eta AOD-01 Okinzuriren gainerakoa.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Plan Bereziak eremuan aplikatu beharreko erabilerak arautuko ditu.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira.

Dauden eraikuntz industrialak eraitsi beharko dira, horregatik egunean lanean dirauten jardueri kalte-ordaina eman beharko zaie; dauden etxebizitzetara indarrean dagoen legeriak adierazten duen moduan kalte-ordaina emango zaien bezala, beste bizileku bat emateko kasuak ere ager daitezke.

Aztertzen den esparrua lehendik enpresa industrialak egoteagatik kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan ematen denez, IHOBE –ren “kutsagarria izan daitezkeen lurzoruen Jarduera Kokapen Zerrenda”-k deritzon bezala, helburua erabilera industrialak kutsatu dituen lurzoru guztien garbiketa eta berreskurapena da. Horretarako, lurzoru kutsatuen aurre-garbiketa bat egin beharko da, hala nola bizitegi lurzoru bezala erabiltzeko beharrezkoa den ingurumen-berreskurapena.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da. Partikularrek bere betebeharrak betetzen ez badituzte, Administrazioa jarduketa sistema aldatzeko gai izango da, indarrean dagoen legeriaren arabera (2/2006 Legearen 5. paragrafoa 159. artikulua).

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Ermu hau garatuko duen Plan Berezia, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangaritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

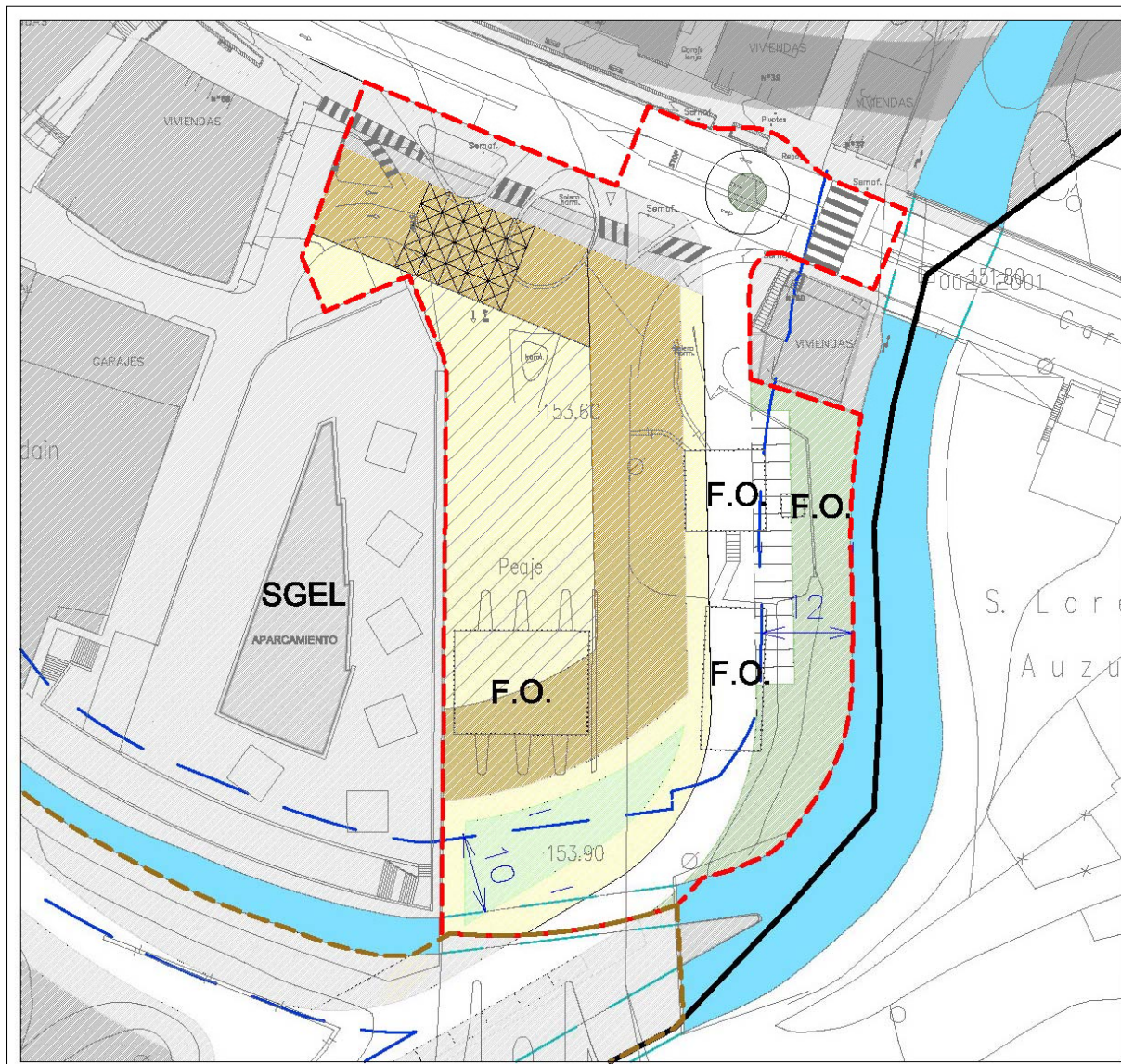
- Zarataren eragipena murrizteko neurriak, A-8 autobide eta N-634 saihesbidearen zortasun akustikoak kontuan hartuz. Garapen tresnek, 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak bermatu beharko dituzte, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak. Bermatu beharko dituzte baita ere, hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren araberrako zarataren mapa estrategikoetan ezarritako helburu akustikoen bateragarritasuna garatzen den eremuan aurreikusitako erabilerekin. Guzti hau dagozkion neurri zuzentzaileak kontuan hartzeko bete beharra frogatzen baldin bada.
- Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera garatuko dira. Zuzenean foru-errepidearekin erlazionatuta, sustatzailearen kontura izango da, behar den kalitate akustikoaren helburua ziurtatzeko beharrezko neurrien gehitzea eta BFA-ko Herri Lan eta Garraio Sailari bere izapide urbanistikoan zehar igorri behar izango dio. Udalak helburu hauen betetzea bermatu behar izango du.

Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe garatuko da.

- Ego ibaiak eta Aixola erreken ondoko ibaiertz-landarearen eragipena murrizteko neurriak, hauek espazio libre edo berdegunetan sartzea erraztuz.
- Kutsatutako lurzoruei dagokienez, bere kalitatea aztertuko duen ikerketaren beharra zehaztuko da, lurzoruen kutsaketa aurreikusi eta zuzentzeko, 1/2005 Legeak adierazten duen moduan. Azaldutako ikerketatik ateratako ondorio eta gomendioak hurrengo hirigintza-agirietan agertuko dira.

- Espilla baserriak arkeologia-ondarearen babesa duenez, Arkeologi Presuntzio Gune bat izateagatik (eraikinaren hormetatik barrukalderako gunea), 7/1990 Legea, uztailaren 3-koa, Eusko Ondare Kultural-i buruzkoa eta 234/1996 Dekretua, urriko 8-koa, arkeologi presuntzio guneen zehaztapen araubideari buruzkoa, adierazitakoari bat egin beharko dio. Hau dela eta, jabeak edo etorkizunean egin nahiko diren obren sustatzaileak, orube edo eraikuntzaren arkeologi balioari buruzko azterlana aurkeztu beharko dute, hala nola lan-proiektuan eduki dezakeen eragina.
- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.
- Ego ibaiak du eragina bertan, horren ertzak eremu garatuetan daude. Arroaren maila I denez, espedienteak urruntze-lerroa honela ezarri beharko du: 10 metrokoa zehaztutako ubideratzea duten eremuetarako, eta 12 metrokoa ubideratzerik ez duten eremuetarako.

Art. 2. Antolamendu Xehatua duten Eremuak**A-03 SAN LORENZO****1. DESKRIBAPENA:**

San Lorenzo eremua Ermuko hegoaldean kokatzen da, A-8 Autobideak duen loturaren parean. A-8 Autobidearen sarrerarekin, eta dauden bidesariek, bulegoek eta Gurutz Gorriko eraikuntzak osatzen duten espazioarekin bat dator eremua. Eremua, Iparraldean N-634 errepideak edo Gipuzkoa Etorbideak, Ekialdean Ego ibai ertzak, Hegoaldean Aixola erreka Ego ibaiarekin bat egiten duen tokiaren gaineko plataformak, eta Mendebaldean San Lorenzo-ko aparkaleku lurperatuaren plataformaren gainean kokatzen den plazak mugatzen dute.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Jarduera honen helburua eremuaren barruko lurzoruen guztizko eraldaketan datza, hauek gehien bat bizitegi erabilera gune bihurtzen direlarik.

Bidezko azpiegiturei dagokienez esparru honen kokapen ezin hobeak, A-8 Autobidea, N-634 eta bere saihezbide berria, enklabe estrategiko bilakatzen dute bere garapenerako. Horrela, San Lorenzo auzoa finkatu eta errematatuko duen bizitegi hazkundeak burutzeko, saihezbide berria funtzionamenduan hasten denean puntu honetako bidesariak desagertu beharko dira.

Erdi etxe-uharte osatuko duen bizitegi eraikuntza proposatzen da, Gipuzkoa Etorbideari aurre emango diona, eta, bai Ego ibaia eta Aixola errekaentzako, eta bai dauden errepideentzako Sektore-legeriak ezartzen dituen gutxienezko distantzia edo atzerapenak errespetatu beharko dituen. Gipuzkoa Etorbideari aurre emango dion eraikuntzak, gehienez zortzi (8) solairuko garaiera eduki dezan baimenduko da, hots, beheko solairu komertziala gehi zazpi (7) solairu. Aipatutako kalearen atzekaldean garatuko den eraikuntzak, ordea, gehienez sei (6) solairuko garaiera edukiko du, hau da, beheko solairu komertziala gehi bost (5) solairu.

Antolamendu honek, egungo San Lorenzo aparkaleku lurperatuaren plataformaren gainean kokatzen den plaza hedatzen duen espazio zentral bat sortu beharko du ere, umeen jolas-lekuak dauden gunean hain zuzen. Aukeratutako konponbideak ez du sestreten etenik sortuko, hauen jarraitutasuna bilatuz eremu ezberdinen artean. Espazio zentral hori, espazio libreetara zuzenduko da.

Plan Orokorreko dokumentazio grafikoan adierazten den esparruan, bizitegi eraikuntzek aipatutako espazio zentral edo plaza horren azpian aparkaleku lurperatua egin dezaten baimentzen da. A-03 San Lorenzo jarduketa integratuan sestra azpiko aparkalekuaren erabilera pribatutzat hartuko da, erabilera eta jabari publikoko lurzoruen azpian, Plan Orokorreko dokumentazio grafikoan adierazten den esparruan, eta jarduketa garatuko duen egikaritze-unitateak sestra azpiko aparkalekuaren egikaritzerako soilik zehazten duen sakoneran.

Gipuzkoa Etorbidera ematen duen eraikinaren aurrealdean hamabost (15) metroko fatxada duen arkupea ezarriko da, bere fatxadak Gipuzkoa Etorbidera emango duelarik arkupearen sakonera guztian, espazio zentralak aipatutako etorbidearekin konexio zabalagoa lortuz. Halaber, arkupeak gutxienez bi solairuko garaiera edukiko du. Beheko solairuan lokal komertzialak eta kaletik atarirako sarrera egon daitezke.

Gipuzkoa Etorbidea eta ondoko AOD-02 San Lorenzo eremuaren arteko konexioa baimentzen duen oinezko eta ibilgailuentzako sarbidea burutuko da ere, Eitzaga auzoarekin lotuz. Kale honek bederatzi (9) metroko zabalera edukiko du gutxienez, soilik erakuntzatik gertuago dagoen espaloia barne, eta A-02 San Lorenzo-rekin mugakidea den eremuko limitean gutxi gora-beherako +156,50 metroko kotara heltzeko bere malda pixkat igo beharko du, puntu honetan kalea bermatu eta luzatu dadin.

Ego ibaiaren alboko esparru libre bat mantendu beharko da, zeinak ibai-ibilguaren babes funtzioaz gain, ibai bera hiri-antolamenduan txertatzea erraztuko du. Zentzu honetan, ibaiaren ondoan dagoen berdegunea era egokian landu beharko da. Banda honek, dagokion koadroan ezarritako gutxienezko kopuruetan, Espazio Libreen Sistema Orokorreko izaera edukiko du, aipatutako errepidearen behin betiko trazadurarekin doikuntza baimenduz. N-634 saihezbidearen lanetan botatzea aurreikusita ez dauden eraikinak eta beraz, bertan garatuko direnak eraistea beharrezkoa izango da.

Eremuak, babes ezberdineko etxebizitzetarako lurzoru erreserbak burutuko ditu, hirigintza legerian ezarritako portzentai nagusiagoetan, fitxa honetako 4. paragrafoko antolamendu parametro koadroan ezarritakoan oinarrituz.

Azkenik, eremuaren antolamenduak, Zaldibar-Ermua-Eibar ardatz bat proposatzen duen Bizkaiko Bizikletazko Zuzendaritza Planak aurreikusitako bizikleta-konexioa aintzat hartu beharko du, hala nola URA-k garatutako eta DEBEGESA-k koordinatutako proposamena ere.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Bere azalera 5.483 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bizitegikoa da, 2,30 m²s/m²l-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzerako epeak: A-03 San Lorenzo eremua, Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko tresna den egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da, zeina N-634 saihebidetaren lanen bukaeratik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagozkion sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, egikaritze-unitateak onespina jasotzen duenetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Egikaritze-unitatearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

A-03 SAN LORENZO EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa (m ²)	5.483	Trenbideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m ² s/m ² l)	2,30	Bideetako SO (m ²)	944
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m ²)	9.106	Ekipamenduko SO (m ²)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m ²)	EU-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m ²)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m ²)	1.524	Espazio Libreen SO (m ²)	1.821
Eremuaren azalera SO barik (m ²)	3.959	Ibaien SO (m ²)	0
Eremuaren kanpoko SO (m ²) (1)	1.241	Azpiegituren SO (m ²)	0

(1) Hiri-lurzoruko ELSO-ren azalera hau esleitzen da m²-tan erreferentzi balio gisa, zeinaren lorpen edo diru-konpentsazio efektuei Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 5. artikulua 5. paragrafoaren arabera erregulatutakoari geratuko delarik.

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan eremuko antolamendu xehakaturik definitzen da, eraikinak guztiz definitzen dituen antolamendu mota bat aukeratzen delarik. A-03 San Lorenzo jarduketa integratua egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu honetan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

AOD-02 San Lorenzo-eremuko eremu honen albotasuna dela eta, beraien urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen ezaugarri topografiko eta egungo gorabehera dela medio, beraien arteko sesten jarraitasuna bilatu beharko da, konexio kalearen soluzioak etenik sortu ez dezan eremu bakoitzean.

A-03 SAN LORENZO EREMUA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	138
		Etxeb. kopurua (etxeb)	76
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		0	0
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		0	0
Bizitegi-erabilera		7.776	76
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	44%	3.391	33
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	26%	2.055	20
* Etxebizitza Librea	30%	2.330	23
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertzarioa		1.330	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitatea
Bideetako TS	706	Lurzati pribatuzko aparkalekua	127
Espazio Libreen TS	785	Lurzati publikozko aparkalekua	EU-k definitukoa
Tokiko beste zuzkidura publikoak	1.821(1)	Zuhaiztia	76
Ekipamendu pribatuetako TS	0		
Eremuaren barruko TS guztiak	1.491		
Guztira diru bilakatzen diren TS	1.821		

(1) Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 7. artikulua 3. paragrafoaren arabera zuzkidura hauen zati baten diru bilakaera aurreikusten da, eremu beraren barruan kokatzeko ezintasunagatik.

Eraikigarritasun asko duen kudeaketa-eremu txiki bat denez, Espazio Publikozko Sistema Orokorren estandar guztiak betetzeko ezintasun bat aurkeztu du. Horregatik, Oterre-ko lur hondakindegia lursailen eskurapena lortzeko beraien diru bilakaera egin dadin proposatzen da, izan ere, biak saihasbidearen lanen egikaritzera baitaude baldintzatuak.

Eremu honek beste eremu defizitarioen, zenbait babes mailako Etxebizitzak (POE/PBE/PTE) eraikigarritasunaren transferentziak jasan ahal ditu:

- A-07-VI Centenarioko Protekzio Tasatuaren Etxebizitza.(PTE)
- A-06 Kaltxango, A-08 Zubiaurre, A-09 Zerukoa eta A-07 VI Centenarioko Babes Orokorreko Etxebizitza (BOE)

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren Bizitegi Ordenantza ezarriko da OR-2 Kale-Lerrokadurarekin, eremuarentzako garaiera mugaketa bat ezarri, Gipuzkoa Etorbidera ematen duten eraikinen garaiera gehieneko zortzi (8) solairutan finkatuz, eta gehieneko sei (6) solairutan aipatutako kalera ematen ez duten gainontzeko eraikinentzako. Hala ere, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa eremu honentzako ordenantzen baldintzak aldatzeko gai izango da, behar den bezala justifikatuz, horrekin bere aplikazio zuzena baino antolamendu eta aprobetxamendu arrazionalagoa lortzen baldin bada.

Erabilera erregulazioari buruz, OR-2 Kale-Lerrokadura Ordenantzaren erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatu beharko dira, behe-solairuko erabilera-emankorren debekua izan ezik, eta behe-solairuan etxebizitza kolektiboa baimenduz, beti ere Gipuzkoa Etorbideari fatxada ematen ez badio.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira.

Eraikigarritasun asko duen kudeaketa eremu txiki bat denez, tokiko zuzkidura publikoen estandarrak betetzeko ezintasuna aurkezten du eremuaren barnean (Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua 1.b paragrafoa), horregatik, aipatutako azaleraren zenbateko ekonomikoa kalkulatu eta ordainduko da. Gauza bera gertatzen da aurreikusitako Espazio Publikoen Sistema Orokorren azalerarekin, beraien tamaina eskasa eta eremu barnean burutu beharreko guztiak sartzen ez direlako, dagoeneko dauden edo handiagoak diren beste Espazio Publikoen Sistema Orokorren eskuratze eta hedapenerako, bere diru bilakaera egitea egokiagotzat jotzen da.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da. Partikularrek bere betebeharrak betetzen ez badituzte, Administrazioa jarduketa sistema aldatzeko gai izango da, indarrean dagoen legeriaren arabera (2/2006 Legearen 5. Paragrafoa 159 artikulua).

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Eremu hau garatuko duen egikaritze-unitateak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Zarataren eragipena murrizteko neurriak, A-8 autobide eta N-634 saihebidetaren zortasun akustikoak kontuan hartuz. Garapen tresnek, 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak bermatu beharko dituzte, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak. Bermatu beharko dituzte baita ere, hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren araberrako zarataren mapa estrategikoetan ezarritako helburu akustikoen bateragarritasuna, garatzen den eremuan aurreikusitako erabilerekin. Guzti hau dagokion neurri zuzentzaileak kontuan hartzeko bete beharra frogatzen baldin bada.
- Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera garatuko dira.

N-634tik eremuaren sarbiderako burututako biribilgunerako jarritako dimentsioak, ez dira estutzen BFA-ren errepideetako biribilguneetako arau estandarrei. Hori dela eta, 16 metroko

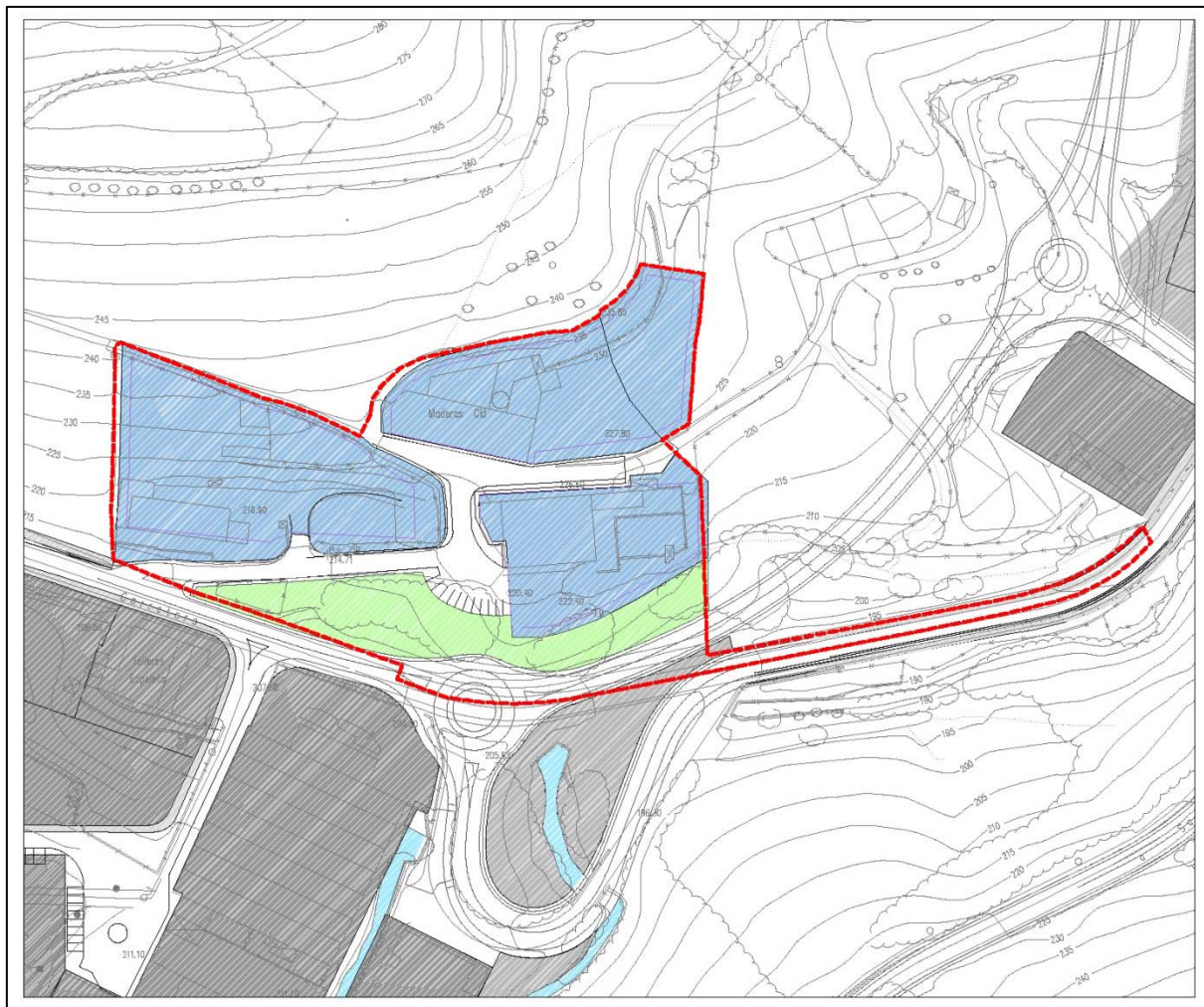
diametroa bakarrik onartuko da N-634 emanez gero, mendebaldeko saihasbidean jaurtitako biribilgunetik (Zearreko-ko biribilgunea) Zaldibar-reko udalerriko mugaraino

Zuzenean foru-errepidearekin erlazionatuta, sustatzailearen kontura izango da, behar den kalitate akustikoaren helburua ziurtatzeko beharrezko neurrien gehitzea eta BFA-ko Herri Lan eta Garraio Sailari bere izapide urbanistikoan zehar igorri behar izango dio. Udalak helburu hauen betetzea bermatu behar izango du.

Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

- Ego ibaia eta Aixola erreken ondoko ibaiertz-landarediaren eragipena murrizteko neurriak, hauek espazio libre edo berdegunetan sartzea erraztuz.
- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.
- Ego ibaiak du eragina bertan, horren ertzak eremu garatuetan daude. Arroaren maila I denez, espedienteak urrutze-lerroa honela ezarri beharko du: 10 metrokoa zehaztutako ubideratzea duten eremuetarako, eta 12 metrokoa ubideratzerik ez duten eremuetarako.

A-04 URTIA**1. DESKRIBAPENA:**

A 04- Urtia eremua UE- 02 egikaritze-unitatearekin bat dator, Urtia-ko SI-01 Sektorearen Plan Partzialak bere kudeaketa eta egikaritzerako gutxieneko eremu integratu bezala zehazten zituen bost egikaritze-unitateetako bat dena. Hortik aurrera, 493/1998 Foru Aginduak (BAO 1998/11/39) onartutako Plan Partzialaren aldaketa zehatza izapidetu zen, zeinak helburutzat, UE- 02-ren partzelan aurreikusten zen industri-erabilerearen kalifikazioa, atxikitako komunikabide-sistema orokorrera aldatzea zuen.

2.000 urteko HAPO-k (2000/11/17-ko BAO) partzelaren urbanizagarri sailkapena eta bideetako sistema orokorraren kalifikazioa mantentzen zuen, aipatutako aldaketan aurreikusitakoaren arabera.

2010/01/27-ko datarekin HAPO-ren Aldaketa Zehatzak behin betiko onespina jaso zuen, honen helburu nagusia Ermuko saihezbidearen trazadura aldatzea zelarik. Honek, Urtia Sektorearen UE- 02-ko partzelaren kalifikazio aldaketa suposatzen zuen, hasierako industri-erabilera berreskuratuz. Honen harian, Urtia-ko SI-01 Plan Partzialaren "U.E. 02-ren baldintza eta mugaketaren Aldaketa" izapidetu zen, BAO 62. zk. (2013/04/02)-an behin betiko onespina jaso zuena. Honen helburua, saihezbidearen trazadura berriak lortzen zuen desafektazioari esker, Bideetako Sistema Orokor izaera zuten lursailen

kalifikazioa aldatzea zen, aurreikusitako eraikigarritasuna mantendu eta bere industria-erabilera berreskuratuz.

Urtia-ko SI- 01 Sektorearen Plan Partzialeko eremua osatzen duten gainontzeko egikaritze-unitateak dagoeneko urbanizatuak daude, eta urbanizazio orokorra ere burututa dago. Beraz, plan orokor honek izapidetu eta onartutako plangintza bere gain hartzen du, plan beraren idazketan zehar izapidetu baita.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Plan Orokor honetako antolamendu grafikoak, behin betiko onespina duen Plan Partzialean ezarritako hirigintza baldintzak jasotzen ditu, hala nola geroago onartutako aldaketak. Honek, partzela pribatuzko azalerak eta herri-jabariaren guneak ezartzen ditu, bide, oinezkoen, aparkaleku eta espazio libreen guneak barne. Laburpen modura:

- “Maderas Cid” deritzon partzela zehazten da, lursail desafektatua bere barnean hartuz.
- “Inversiones Ogoño, S.L. y Miguel Navarro” deritzon partzela aldatzen da, partzela beraren mugak goiko kalearekin lerrokatutako fatxadarekin bat egitean. Iberdrolaren transformazio-zentrua kokatzen den partzelaren gunea, eremu guztiari korrontea ematen diona, partzela pribatutik kanpo geratzen da. Partzelaren mendebaldeko lerrokadura ere aldatzen da eremuaren kale-sarearekin lotuz (oinezkoen gunea). Hiri ingurumeneko irisgarritasun baldintzak hobetzen dira (eskaileren ezabaketa).
- “Máx. Araiztegui” deritzon partzela bere ipar eta ekialdeko mugetan aldatu da. Unitatearen garapenerako, eta espazio publikoa Plan Partzialek ezarritako urbanizazio baldintzei egokitzeko, partzelaren muga zehazten da bere barneko kale-sarearen egokitzapena lortu dadin.

Bideetako Sistema Orokorrerako 1.226 m²-ko azalera uzten da, BI-3302 errepidearen zabaleraren hedapena eta hobekuntza ahalbideratzen zuen lursail bandaren garapenarekin bat datorrena.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

A 04- Urtia eremua, Urtia-ko SI-01 Sektorearen Plan Partzialaren UE- 02 egikaritze-unitatearekin bat dator, behin betiko onespina duen “Urtia-ko SI-01 Plan Partzialaren U.E. 02-ren baldintza eta mugaketaren Aldaketa”-n agertzen diren parametroak bilduz, zeinaren Hirigintza Araudia BAO 62. zk. (2013/04/02)-an argitaratu zen.

Beraz, plan orokor honek izapidetu eta onartutako plangintza bere gain hartzen du, izan ere Plan Orokor beraren idazketan zehar, eremu honek bere kudeaketarekin jarraitu baitu, behin betiko onespina duten urbanizazio proiektua (2013/02/27-ko Udaleko osoko bilkuran 2013/03/12-ko BAO 50. zk.) eta birpartzelazio proiektua (2013/04/30-ko Udaleko osoko bilkuran 2013/05/07-ko BAO 86. zk.) idatzi direlarik.

Jarraian, aipatutako eremuaren parametro nagusienak biltzen dira laburpen modura.

A-04 URTIA EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa(m2)	17.790	Trenbideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2s/m2l)	0,62	Bideetako SO (m2)	1.226
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m2)	10.212	Ekipamenduzko SO (m2)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m2)	-----	Ekipamendu pribatuzko SO (m2)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m2)	1.226	Espazio Libreen SO(m2)	0
Eremuaren azalera SO barik (m2)	16.564	Ibaien SO(m2)	0
Eremuaren kanpoko SO (m2)	0	Azpiegituren SO (m2)	0

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eta bere azalera 17.790 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Industrial da, 0,62 m²s/m²l-ko sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzeko epeak: BAO 62. zk. (2013/04/02)-an behin betiko onespenera jaso zuen "Urtia-ko SI-01 Plan Partzialaren U.E. 02-ren baldintza eta mugaketaren Aldaketa"-an ezarritakoaren arabera, aldaketa zehatz honen behin betiko onespeneratik lau (4) urteko epea ezartzen da. Urtia-ko SI-01 Plan Partzialaren amankomuneko urbanizazio lanak burututa daude. Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuak behin betiko onespenera jasotzen dutenetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko dira urbanizazio lanak.

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da, industri lurzatiak guztiz zehazten dituen antolamendu mota aukeratu da, behin betiko onespenera duen "Urtia-ko SI-01 Plan Partzialaren U.E. 02-ren baldintza eta mugaketaren Aldaketa"-an azaldutako antolamenduaren arabera.

A-04 Urtia jarduketa integratua, egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu honetan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu, zeinak behin betiko onespenera duen Plan Partzialaren laburpena baino ez dira. Jarraian, aipatutako eremuaren parametro nagusienak biltzen dira laburpen modura:

A-04 URTIA EREMUA	
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK	
Kalifikazio xehatua	Industrial
	(m2)
Egungo industri eraikigarritasuna	4.258
Industri-erabilera	10.212
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak	
*Tertziarioa	0

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitatea
Bideetako TS	2.802	Lurzati pribatuzko aparkalekua	----
Espazio Librean TS	2.877	Lurzati publikozko aparkalekua	25
Tokiko beste zuzkidura publikoak	----	Zuhaiztia	----
Ekipamendu pribatuetako TS	----		
Eremuaren barruko TS guztiak	5.679		
Guztira diru bilakatzen diren TS	----		

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen. Ordenantza hau Urtia-ko SI-01 Plan Partzialean zehaztutakoa izanik, eraikuntz eta bolumenaren baldintzei dagozkien eraikuntz parametroak, kale publikoekiko dagozkien eraikuntzen baldintzak, eta Plan Partzialean zehaztutako eta aplikatu beharreko parametro guztiak errespetatu beharko ditu. Erabilera ezberdinen erregulazioa, OR-6 Eraikuntz Industrial Isolatua ordenantzen erabilera baldintzen bitartez ezarriko da.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

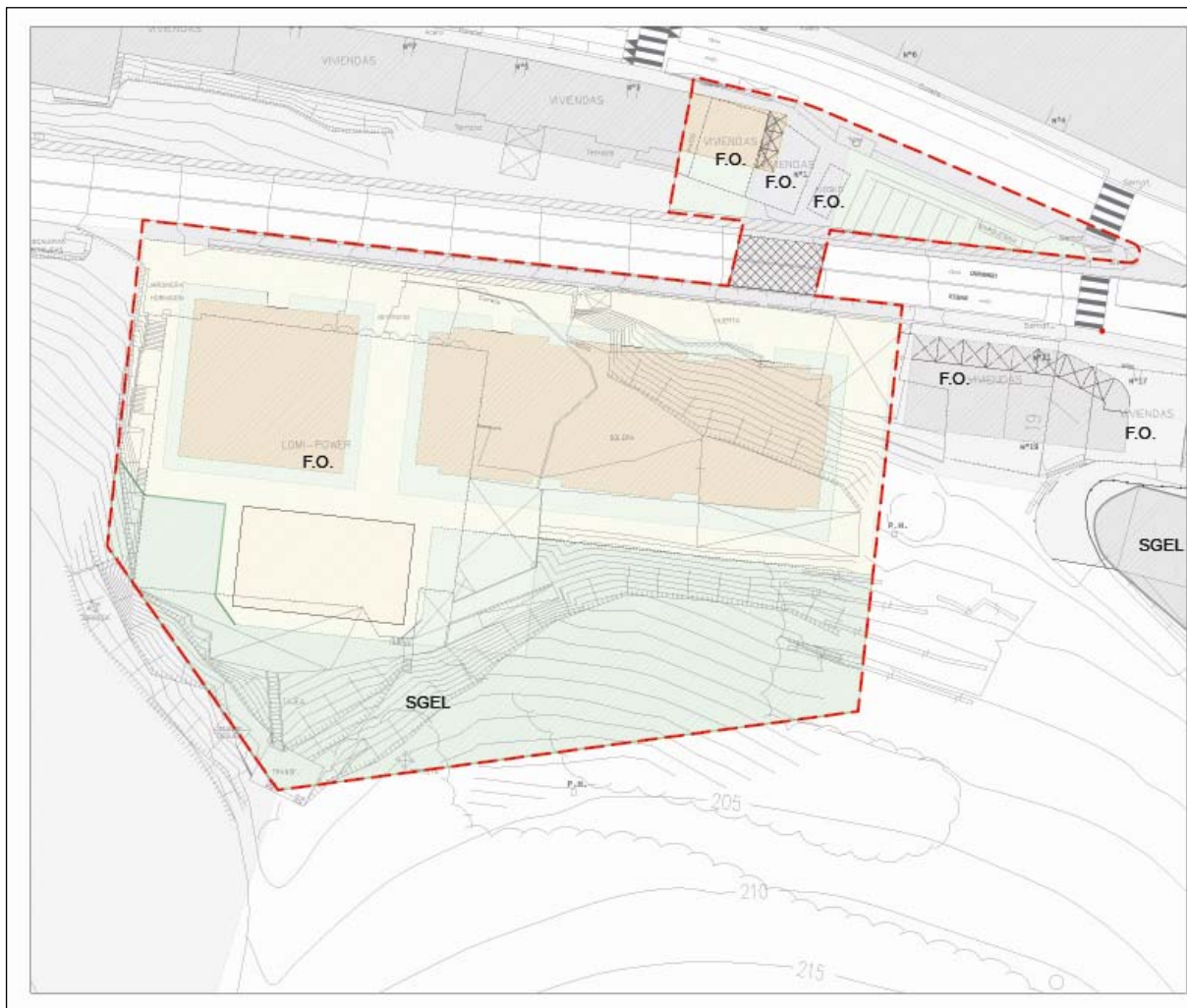
Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira, eta eremuko hiri ingurumenaren irisgarritasun baldintzak hobetuko dira. Unitateak garatuko dituen urbanizazio lanak, erreforma lanak edo dagoen ingurunean egindako jarduketak izango dira, behin betiko onespenera duten "Urtia-ko SI-01 Plan Partzialaren U.E. 02-ren baldintza eta mugaketaren Aldaketa" eta urbanizazio proiektuan (2013/03/12-ko BAO 50. zk.) adierazitakoaren arabera.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Lankidetzaren izango da.

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

A-05 LOMI POWER**1. DESKRIBAPENA:**

A 05- Lomi Power eremua, HAPO-ren 9. zk.-ko Aldaketa bidez izapidetu zen kudeaketa eremu batekin bat dator. Aldaketa hau, 10/12/21-an behin betiko onespena jaso zuen UE-17 "Lomi-Power" egikaritze-unitatearen mugaketari buruz doa, eta bere Hirigintza Araudia 10/12/21-ko BAO-n argitaratu zen. Ondorioz, plan orokor honek izapidetu eta onartutako plangintza bere gain hartzen du, izan ere, Plan Orokor beraren idazketan zehar eremuak bere kudeaketarekin darrai, 2011/11/16-ko 218/2011. zk. BAO-n argitaratutako Urbanizatzeko Jarduketa-Programari behin betiko onespena emanez.

Bizkaia Etorbidearen Ipar eta Hegoaldean kokatzen da, hiri erdialdearen ekialdeko muturrean, Areitio mendatarako N-634 errepidearen igoeraren hasieran. Gaur egun, bere zati bat, Lomi Power enpresaren instalakuntzek, Zeharkale 1. zk.-k, prentsa kioskoak, eta korta eta kamioien bidesari baskula zaharrak hartzen dute.

634 errepide nazionalak zeharkatzen du Eki-Mendebaldeko norabidean, eta Amaya Telleria eta Zearrekobuelta erakinaren oinezkoentzako sarrera da. Zeharkale-ko 3. zk. eta Bizkaia Etorbideko 21, 19 eta 19 A zk.-ko eraikinak kanpo geratzen dira.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Antolamendu proposamenaren helburuak dira, Lomi Power enpresaren lekualdaketa, Zeharkale-ko etxe lerroaren buru-hormaren errematea, eraikin zaharkituen eraispina, eta erabilerak ondoko hiri inguruneari egokitzea.

Honakoa proposatzen da: Bizkaia Etorbidearekiko paraleloa eta lursailaren sestrei egokitua dagoen bizitegiko eraikin baten ezarpena; sestra azpiko aparkaleku bat; libre dagoen esparruaren urbanizazioa plaza bat eginez; Zeharkale-ko etxe lerroaren errematea izango den eraikinaren eraikuntza egungo eraikinaren eraispina baino lehen; Zeharkale eta Bizkaia Etorbide arteko espazio triangeluarraren urbanizazioa eta 634 Errepide Nazionalaren azpiko oinezko eta autoentzako pasagune lurperatu baten eraikuntza.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

A 05- Lomi Power eremua, HAPO-ren 9. zk-ko Aldaketa bidez izapidetu zen kudeaketa eremu batekin bat dator. Aldaketa hau, 10/12/21-an behin betiko onespina jaso zuen UE-17 "Lomi-Power" egikaritze-unitatearen mugaketari buruz doa, eta bere Hirigintza Araudia 10/12/21-ko BAO-n argitaratu zen. Ondorioz, plan orokor honek izapidetu eta onartutako plangintza bere gain hartzen du, izan ere, Plan Orokor beraren idazketan zehar eremuak bere kudeaketarekin darrai, 2011/11/16-ko 218/2011. zk. BAO-n argitaratutako Urbanizatzeko Jarduketa-Programari behin betiko onespina emanez. Jarraian, aipatutako eremuaren parametro nagusienak biltzen dira laburpen modura.

A-05 LOMI POWER EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa(m2)	7.869	Trenbideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2s/m2l)	1,96	Bideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m2)	11.081	Ekipamenduzko SO (m2)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m2)	11.081	Ekipamendu pribatuzko SO (m2)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m2)	2.216	Espazio Libre SO(m2)	2.216
Eremuaren azalera SO barik (m2)	5.653	Ibaien SO(m2)	0
Eremuaren kanpoko SO (m2)	0	Azpiegituren SO (m2)	0

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eta bere azalera 7.869 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bizitegikoa da, 1,96 m²s/m²l-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna duelarik.

Antolaketa eta egikaritzerako epeak: Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren legezko eta hirigintzako zehaztapenei buruzko III. kapituluaren ezarritakoak, 31 hilabeteko iraupena duen aldibereko urbanizazio eta eraikuntza programa bat ezartzen duena.

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da, eraikuntzak guztiz zehazten dituen antolamendu mota bat aukeratu delarik, garatzen duen Lomi Power egikaritze-unitate eta behin betiko onespina duen Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren arabera.

Dena den, lerrokadurak, sestrak eta bolumenak zehaztu ditzakeen Xehetasun-Azterketa idatzi daiteke, beti ere eraikigarritasuna, gehieneko bolumena eta garaiera osoei buruzko parametroak aldatzen ez badira, eta sestra gaineko espazio librean azalera murrizten ez bada.

A-05 LOMI POWER EREMUA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	159
		Etxeb. kopurua (etxeb)	125
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		0	0
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		0	0
Bizitegi-erabilera		10.972	125
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	19%	2.082	30
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	24%	2.586	29
* Etxebizitza Librea	57%	6.304	66
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertiarioa		109	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitate
Bideetako TS	811	Lurzati pribatuzko aparkalekua	357
Espazio Librean TS	2.620	Lurzati publikozko aparkalekua	EU-k definitutako du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	336	Zuhaiztia	125
Ekipamendu pribatuetako TS	0		
Eremuaren barruko TS guztiak	3.767		
Guztira diru bilakatzen diren TS	0		

A-06 Kaltxango jarduketa integratuarekiko eremu honen albotasuna dela eta, beraien urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen egungo ezaugarri topografikoak eta aldapa handia direla medio, eremu bakoitzerako aukeratutako soluzioak etenik sortu ez dezan azpiegitura edo eraikuntz akaberetan. Antolamendu berriak inguruabar hau kontuan hartu beharko du, eremuen arteko sestoren jarraitasuna bilatuz.

A 06- Kaltxango eremuaren hedapena dela eta, N-634-ren azpitik lurperatua doan sestra azpiko aparkalekuaren Zeharkale-ko sarbidea bi eremuek elkarbanatuko dute, Lomi Power-etik sarrera erraztuz. Zentzu honetan, proiektua garatuko duen lehen eremuak aipatutakoa kontuan hartu beharko du, sarbidea bi eremuek partekatzea ahalbideratuz.

Eremuaren barruan (A 06- Kaltxango eremuarekin batera) arkeologi ondarearen babesa duen gune bat dagoela kontutan hartu beharko da, Arkeologi Presuntzio Gune bat izateagatik, Molino Matxin deritzona (begibistara egiturarik gabe) eta grafikoki "Histori-arkitektoniko eta arkeologi ondarea PPA 1" planoan ezartzen delarik. Datu hau udal-datuekin ados ez datorrela aipatu behar da, non zehaztutako gunea ez da aipatutako errotarekin bat etortzen, Goiko plaza ingurunearekin baizik.

Bestaldetik, Araubide Orokorra izango da babeseko etxebizitzaren legeko araubidea.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen, hau Urbanizatzeko Jarduketa-Programan zehaztutakoa izanik. Erabilera ezberdinen erregulazioa, OR-3 ordenantzaren bateragarritasun eta erabilera baldintzen bitartez ezarriko da, N-634 errepidearen iparraldean kokatutako eraikinarentzako, eta OR-2 Kale-Lerrokadura Ordenantza, Zeharkale-ko errematearen eraikinarentzako.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikozko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatzeko Jarduketa-Programaren arabera.

N-634 errepide azpiko pasagune lurperatua eraikiko da. A-06 Kaltxango eremuarekin duen sarbidea partekatua denez, honi dagokion karga ekonomikoak elkarbanatuko dira, kudeaketa eremu bakoitzeko eraikigarritasun haztatuaren proportzioan.

N-634 errepidetik irisgarritasuna hobetzen saiatuko da. Horretarako, Urbanizatzeko Jarduketa-Programak beharrezkoak diren elementu guztien arteko elkargunea geometrikoki zehaztuko du, hala nola bizitegi-erabilera ohizko ibilgailuentzako egokiak diren erradio-kurbadurak eta Areatio-Ermua mugimenduen txertapenerako errei baten zuzkidura. Errepide nazionaleko bazterbideak metro bateko zabalera edukiko du.

Elgoibar-ko Hondakin-Uren Araztegiaren konexioarentzako konponbidea, Ermua eta Mallabiko udalerrien saneamendu eta Debabarrenaren kolektoreen konexio proiektuaren egikaritzean datza, bere egunean Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamenduak idatzitakoa.

Aipatutako proiektua, Korporazioaren osoko-bilkurak onetsi zuen 2005-eko uztailaren 21-ean (Abuztuko 8.eko B.A.O. 149). Halaber, URA-k (Uraren Euskal Agentzia) proiektu horren aldaketa azaldu zuen, korporazioaren osoko-bilkurak onetsi izan zuena 2010-eko urriaren 7-an.

Bestaldetik, eremu honen saneamenduaren konexioa udal-sarearekin Zeharkale-tik burutuko da, Mallabia eta Urtia-ko Industri Poligonotik datorren kolektorearekin elkartuz, hasiera batetik Urbanizatzeko Jarduketa-Programak, eta geroago eremuarentzako idatziko den Urbanizazio Proiektuak zehaztutako dutena.

Unitatearen garapena, Ermua eta Mallabia udalerriko saneamendu eta Debabarrenaren hodi-biltzaileko lotura proiektuaren egikaritzea baino lehenago gertatuko balitz, Uraren Euskal Agentzia-n dagokion "Isurketa baimenduaren hedapena" izapidetu beharko litzake.

7. KUDEAKETA:

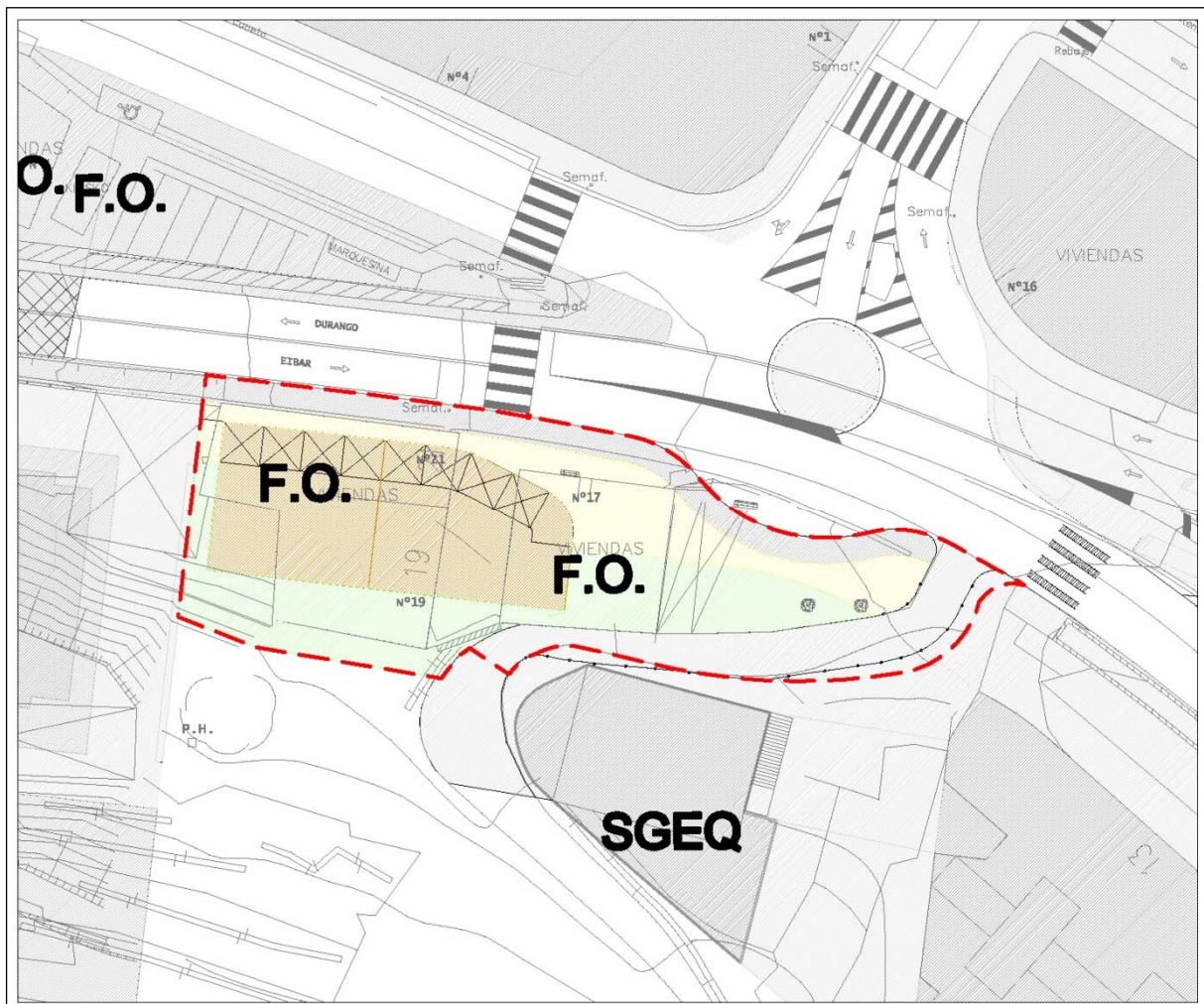
Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Lankidetza-rena izango da. Sistema honen aukeraketa, eragiketa honetako lurzoru publikoaren partaidetza handia delako ematen da, hala nola kudeaketaren arintasuna lortzeko dagoen nahiagatik.

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Behin betiko onespina duen Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren arabera, (ISA) Ingurumen-Eraginaren behin betiko Txostenean agertzen diren ingurumen-zuzenbideak kontuan hartuko dira, eta zehaztapen teknikoak betez, babes-neurriak, neurri zuzentzaileak, konpentsazio-neurriak eta ISA-n azaltzen den gainbegiratze programa bermatuko dira, bere eraginkortasuna bermatu dezakeen zehaztapen maila nahikoarekin.

Zentzu honetan, eta aipatutako agiriaren laburpen modura, eremu hau garatuko duen Urbanizazio Proiektuak honakoak kontuan hartuko ditu:

- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, otsaileko 4.eko 1/2005 Legeak ezartzen duen bezala.
- Zarataren eragipena murrizteko neurriak, N-634 saihezbidearen zortasun akustikoak kontuan hartuz, zeinak zaratari buruzko 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak beteko ditu, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak.
- Foru Sistema Orokorraren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera garatuko dira. Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe garatuko da.
- Arrisku geoteknikoak murrizteko neurriak, horregatik txosten geoteknikoa burutu beharko da.
- Paisai eta Ingurumenaren Zaharberritze Proiektua edukiko du; eta urbanizazioak ukituko ez duen gunearen hegoaldeko esparruan dagoen zuhaiztia mantenduko du (hostozabal nahasiko basoa).
- Molino Matxin-ek arkeologi-ondarearen babesa duenez, Arkeologi Presuntzio Gune bat izateagatik (begibistara egiturarik gabe), 7/1990 Legea, uztailaren 3-koa, Eusko Ondare Kultural-i buruzkoa eta 234/1996 Dekretua, urriko 8-koa, arkeologi presuntzio guneen zehaztapen araubideari buruzkoa, adierazitakoarekin bat egin beharko du. Hau dela eta, jabeak edo etorkizunean egin nahiko diren obren sustatzaileak, orube edo eraikuntzaren arkeologi balioari buruzko azterlana aurkeztu beharko du, hala nola lan-proiektuan eduki dezakeen eragina.
- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

A-06 KALTANGO**1. DESKRIBAPENA:**

Ermuko puntu estrategikoan kokatzen den eremu txiki bat da, Kaltango deritzon bidegurutzean, non VI Centenario, Zeharkalea, Marqués de Valdespina eta (N-634) Bizkaia Etorbidea bera batzen diren.

Eremua osatzen dute, Casa Torretara igotzen den errepideak, eta honekin eta A-05 Lomi Power eremuarekin mugakide den Bizkaia Etorbideko 17, 19, 21. zk.ko eraikinek. Bizkaia Etorbideko 19 eta 21 eraikinak, dagoeneko eraitsiak daude segurtasun publikoaren arrazoiengatik eta bere kontserbazio egoera larriagatik, zazpi etxebizitzaz osatuta zeuden arren. 21. zenbakia, 6 etxebizitza eta behe solairuko lokal komertziala dituen eraikin bat da.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Ia erabiltzen ez den hiri-lurzoruko eremuan proposatzen da bizitegi hazkunde hau. Eremuaren irudia nahiko hondatuta dago, Bizkaia Etorbideko 19 eta 21 eraikinen auri-egoera dela eta, honek gainera, zeuden etxebizitzaren ezabapena ekarri du. Eremu honetan burututako 17. zenbakiko eraipen proposamena, Kaltango beran birbilgune handi baten egikaritzearen beharrari erantzuten dio, VI Centenario, Zeharkalea eta Bizkaia Etorbideen arteko bidegurutzeko trafikoa arinduko lukeen aukera

ahalbideratuz. Izan ere, N-634-ren saihesbideko 1. fasearen egikaritzearekin ibilgailuen mugimendu kopurua murriztu egingo baita.

Bidegurutzea biribilgune baten bitartez burutzean, trafikoa hobetzen da eta oinezkoentzako azalera handi bat eratzeak aukera ematen du, zeina Gipuzkoa eta Bizkaia Etorbidetik hirigune historikorako sarrera bezala erabil ahal izango da. Honek, herriaren alde zaharreko hego-mendebaldeko gunean 4.000 m² libre utziko ditu, horrela zentro historikorako eta gainontzeko herrirako sarrera eta harreman-esparru bat lortuz.

Proposamen honek, espazio berri hau sortzeaz gain, Plan Orokorrean aurreikusita dagoen Lomi Power eremu mugakidearen bizitegi proposamena jarraitzeko aukera ematen du, N-634 errepide ondoan oinezkoentzako pasealeku bat sortuz. Hala nola, hiriko irudian jarraitasuna emango lukeen etxebizitza kolektibo eraikin bat, gaur egun 17. Zk-ko etxebizitzagatik ia izkutatua dagoen Torreta etxearen ikuspena ahalbideratuko lukeena.

Eraikuntzaren kokapena eta forma Plan Orokor honen agiri grafikoaren Kalifikazio Xehakatur POP-2.3 planoan zehazten da, sestra azpiko eta behe solairuko eraikinaren lerrokatuak ezariz. Bizkaia Etorbidera ematen duen eraikinaren behe solairuko frentea osoan, hiru koma bost (3,5) metrotako zabalerako arkupea egongo da, zeinak lokal komertzialak eduki ditzake. Kaltxango deritzon bidegurutzerara ematen duen eraikina behe solairu komertziala gehi zazpi (7) solairukoa da, azkeneko solairua fatxadarekiko atzeratua dagoen teilatupea delarik.

Bizitegi-eraikuntzak bere azpian, espaloipean eta ondoko espazio libreen azpian aparkaleku lurperatua egin dezan baimentzen da, Plan Orokorrean agiri grafikoetan zehazten den azaleran. A-06 Kaltxango jarduketa integratuarentzako, erabilera eta jabari publikoaren lurzorupean, sestra azpiko aparkalekuaren erabilera pribatua baimentzen da, Plan Orokorrean dokumentazio grafikoan adierazten den esparruan, eta jarduketa garatuko duen egikaritze-unitateak sestra azpiko aparkaleku solairuen egikaritzerako soilik zehazten duen sakoneran.

Eremuaren tamaina dela eta ez dira babes araubide ezberdineko etxebizitzentzako lurzoruaren erreserbarik egiten bere barruan.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUDEIA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Bere azalera 1.244 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bizitegikoa da, 2,30 m²/m²-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzerako epeak: A-06 Kaltxango eremua, Plan Orokorrean zehaztapenak garatzeko tresna den egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da, zeina N-634 saihesbidearen 1.engo faseko bukaeratik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagokien sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, egikaritze-unitatearen onespentetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Egikaritze-unitatearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

A-06 KALTXANGO EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa(m2)	1.244	Trenbideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2s/m2l)	2,30	Bideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m2)	2.860	Ekipamenduko SO (m2)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m2)	962	Ekipamendu pribatuzko SO (m2)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m2)	0	Espazio Libreen SO(m2)	439
Eremuaren azalera SO barik (m2)	1.244	Ibaien SO(m2)	0
Eremuaren kanpoko SO (m2) (1)	439	Azpiegituren SO (m2)	0

(1) Hiri-lurzoruko ELSO-ren azalera hau esleitzen da m2-tan erreferentzi balio gisa, zeinaren lorpen edo diru-konpentsazio efektuei dagokienez Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 5. artikulua 5. paragrafoaren arabera erregulatutakoa hartuko da.

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan eremuko antolamendu xehakaturik definitzen da, eraikinak guztiz definitzen dituen antolamendu mota bat aukeratzen delarik. A-06 Kaltxango jarduketa integratua egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu honetan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

Zentzu honetan eremuaren barruan (A 05- Lomi Power eremuarekin batera) arkeologi ondarearen babesa duen gune bat dagoela kontutan hartu beharko da, Arkeologi Presuntzio Gune bat izateagatik, Molino Matxin deritzona (begibistara egiturarik gabe) eta grafikoki "Histori-arkitektoniko eta arkeologi ondarea PPA 1" planoan ezartzen delarik. Datu hau udal-datuekin ados ez datorrela aipatu behar da, non zehaztutako gunea ez da aipatutako errotarekin bat etortzen, Goiko plaza ingurunearekin baizik.

A-05 Lomi Power jarduketarekiko eremu honen albotasuna dela eta, beraien urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen egungo ezaugarri topografikoak eta aldapa handia direla medio, eremu bakoitzerako aukeratutako soluzioak etenik sortu ez dezan azpiegitura edo eraikuntz akaberetan. Antolamendu berriak inguruabar hau kontuan hartu beharko du, eremuen arteko sesten jarraitasuna bilatuz.

Eremuaren hedapena, eta Bizkaia Etorbide edo N-634 errepidearekiko kokapena dela eta, eremu beraren barruan aurreikusitako bizitegi eraikinak sestra azpiko aparkalekua burutzen badu, bere sarbidea alboko Lomi Power eremuarekin elkarbanatu beharko du. Izan ere eremu honek, Zeharkale-tik hasi eta N-634-ren azpitik lurperatua doan tunel bitartez sarbide bat aurreikusten baitu. Zentzu honetan, proiektua garatuko duen lehen eremuak aipatutakoa kontuan hartu beharko du, sarbidea bi eremuek partekatzea ahalbideratuz.

A-06 KALTANGO EREMUA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	224
		Etxeb. kopurua (etxeb)	28
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		664	13
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		664	13
Bizitegi-erabilera		2.658	28
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	0%	0	0
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	0%	0	0
* Etxebizitza Libreia	100%	2.658	28
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertzarioa		202	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitate
Bideetako TS	177	Lurzati pribatuzko aparkalekua	40
Espazio Libreen TS	685	Lurzati publikozko aparkalekua	EU-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	572 (1)	Zuhaiztia	28
Ekipamendu pribatuetako TS	202		
Eremuaren barruko TS guztiak	1.064		
Guztira diru bilakatzen diren TS	572		

(1) Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 7. artikulua 3. paragrafoaren arabera zuzkidura hauen diru bilakaera aurreikusten da, eremu beraren barruan kokatzeko ezintasunagatik.

A-06 Kaltxango jarduketa integratuarentzako, erabilera eta jabari publikoaren lurzorupean, sestra azpiko aparkalekuaren erabilera pribatua baimentzen da, Plan Orokorraren dokumentazio grafikoan adierazten den esparruan, eta jarduketa garatuko duen egikaritze-unitateak sestra azpiko aparkaleku solairuen egikaritzerako soilik zehazten duen sakoneran.

Bi portalak proposatzen ziren operazio honetan, hala ere, zenbait babes maila duten etxebizitzaren gauzatzea (POE/PBE/PTE) erantsi izatea, operazioa guztiz bideraezina bihurtzen zuen. Ondorioz, BOE ko metro karratuak A-03 San Lorenzo-ra eramaten dira eta PTE ko metro karratuak AOD-San Lorenzo-ra eramaten dira.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen, honako hau fitxa honetan zehaztutakoa izanik. Erabilera ezberdinen erregulazioari buruz, OR-2 Kale-Lerrokadura Ordenantzen erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatu beharko dira, behe-solairuko etxebizitza eta erabilera-emankorren debekua izan ezik.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira. Urbanizazio karga modura ulertzen da, A-05 Lomi Power-ekin amankomunean duen sestra azpiko aparkalekuaren tunel bitarteko sarbidea, Zeharkale-tik hasi

eta N-634-ren azpitik lurperatua dihoana, nahiz eta eremuaren kanpo egon. Honi dagokion karga ekonomikoak elkabanatuko dira A-05 Lomi Power-ekin, kudeaketa eremu bakoitzeko eraikigarritasun haztatuaren proportzioan.

Eremu txiki bat denez, tokiko zuzkidura publikoen estandarrak betetzeko ezintasuna aurkezten du eremu beraren barnean (Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua 1.b paragrafoa), horregatik, aipatutako azaleraren zenbateko ekonomikoa kalkulatu eta ordainduko da. Gauza bera gertatzen da aurreikusitako Espazio Publikoen Sistema Orokorren azalerarekin, beraien tamaina eskasa eta eremu barnean burutu beharreko guztiak sartzen ez direlako, dagoeneko dauden edo handiagoak diren beste Espazio Publikoen Sistema Orokorren eskuratze eta hedapenerako, bere diru bilakaera egitea egokiagotzat jotzen da.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da. Partikularrek bere betebeharrak betetzen ez badituzte, Administrazioa jarduketa sistema aldatzeko gai izango da, indarrean dagoen legeriaren arabera.

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Eremu hau garatuko duen egikaritze-unitateak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Zarataren eragipena murrizteko neurriak, N-634 saihezbidearen zortasun akustikoak kontuan hartuz. Garapen tresnek, 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak bermatu beharko dituzte, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak. Bermatu beharko dituzte baita ere, hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren araberrako zarataren mapa estrategikoetan ezarritako helburu akustikoen bateragarritasuna, garatzen den eremuan aurreikusitako erabilerekin. Guzti hau dagokion neurri zuzentzaileak kontuan hartzeko bete beharra frogatzen baldin bada.
- Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera geratuko dira.

Zuzenean foru-errepidearekin erlazionatuta, sustatzailearen kontura izango da, behar den kalitate akustikoaren helburua ziurtatzeko beharrezko neurrien gehitzea eta BFA-ko Herri Lan eta Garraio Sailari bere izapide urbanistikoan zehar igorri behar izango dio. Udalak helburu hauen betetzea bermatu behar izango du.

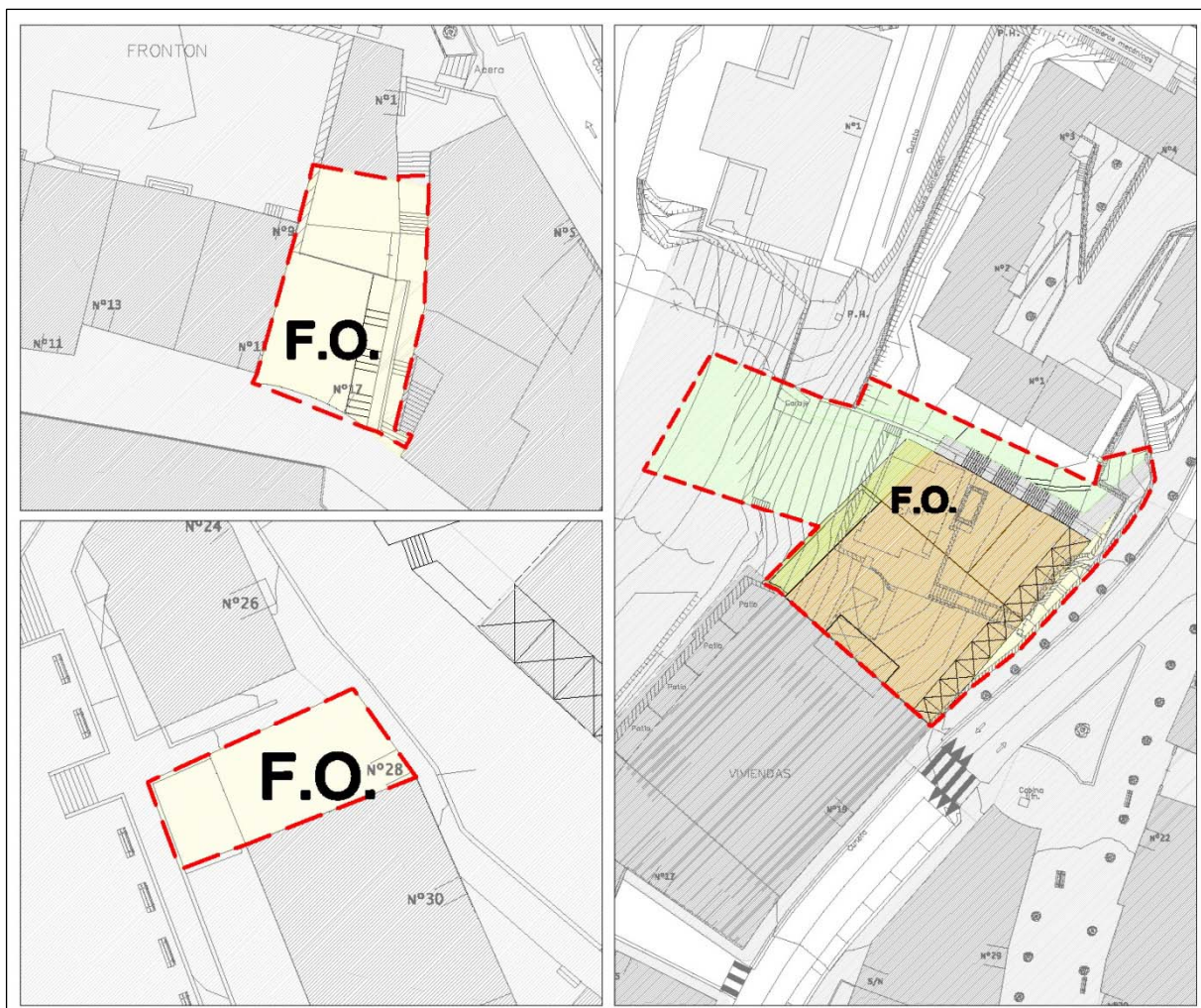
Foru-errepidetiko eremurako ibilgailuen sarbidea, BFA-ren baimena izan beharko du. Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

- Arrisku geoteknikoak murrizteko neurriak, horregatik txosten geoteknikoa burutu beharko da.
- Urbanizazioak ukituko ez duen gunearen hegoaldeko esparruan dagoen zuhaitzia mantenduko da (hostozabal nahasiko basoa).

- Molino Matxin-ek arkeologi-ondarearen babesa duenez, Arkeologi Presuntzio Gune bat izateagatik (begibistara egiturarik gabe), 7/1990 Legea, uztailaren 3-koa, Eusko Ondare Kultural-i buruzkoa eta 234/1996 Dekretua, urriko 8-koa, arkeologi presuntzio guneen zehaztapen araubideari buruzkoa, adierazitakoarekin bat egin beharko du. Hau dela eta, jabeak edo etorkizunean egin nahiko diren obren sustatzaileak, orube edo eraikuntzaren arkeologi balioari buruzko azterlana aurkeztu beharko du, hala nola lan-proiektuan eduki dezakeen eragina.
- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

A-07 VI CENTENARIO



1. DESKRIBAPENA:

Hiri-lurzoru finkatugabeen dauden hiru gunez osatutako eremu eten bat da:

1. 1. Gunea: VI Centenario eta Zubiaurre kaleen arteko bidegurutzean kokatzen da, egungo eraikinen eta sendibakarreko eraikinaren (Zubiaurre 19. Bis zk.) tartetik institutura igotzen den lursaila hartuz. Hegoaldean bi etxebizitzaren mehelinek (VI Centenario 19. Zk.) mugatzen dute eta iparraldean gertu dauden Grupo Santiago etxebizitzetatik banatzen duen banda berde estuak mugatzen du. 1.374 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.
2. 2. Gunea: Erdikokale eta Erdikokale zeharkale tartean kokatzen den gune txiki batekin bat dator. Gaur egun estanko zahar bat duen Erdikokale 15A zk.-ari, eta Cardenal Orbe Plazaren frontoiaren hormari atxikitako baserri zahar bat den Erdikokale zeharkaleko 1. zk.ko lurzatiari dagokio hain zuzen. 244 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.
3. 3. Gunea: Izelaieta 28. zk.-an kokatutako gune txiki batekin bat dator, non eraikin txiki bat dagoen, behe solairuan gaur egun egoera txarrean dagoen lokal komertzial bat duena. 113 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Kudeaketa eremu honen helburua, txertatzen den hiri-sarearekin bat datorren konfigurazio egokiago bat lortzea da, honako kasu bakoitzari konponbide egokiena emanez:

1. Gunea: Zubiaurre kalean kokatzen den lurzoruaren helburua, hiri bilbearen espazio hori hobetzea da egungo mehelinak errematatuz: Zubiaurre kaletik gertuen dagoenak 8 altuera dauzka, eta atzekaldekoak 10.

Etxe-uhartea osatuko duen bizitegi eraikin bat proposatzen da, dagoen eraikinari atxikiz, kaletik mehelinak begibistara izkutatuta geratu daitezten. Eraikin eskalonatu bat da, behe solairu komertziala gehi zazpi (7) solairukoa, VI Centenario eta Zubiaurre kaleei aurre ematen dion aldean, ondoko eraikinari jarraitasuna emanez; eta behe solairua gehi hamar (10) solairukoa atzeko aldean, bere barnean argi-patio bat eratuz, egungo etxebizitzeko leihoak bere gain hartuko dituen. Solairu kopurua bi kasuetarako Zubiaurre kalearekiko neurtuko da.

VI Centenario eta Zubiaurre kaleen bidegurutzean zehar behe solairuak zokalo izaera hartuko du, aipaturiko kaleei aurre egiten dion fatxada osoan zehar hiru (3) metro zabalerako arkupea duena. Beheko solairuak kalera ematen duen aldean lokal komertzialak eduki ditzake, eta aparkalekua barne aldean, hala nola atarirako sarbide bat kaletik. Beheko solairua ezezik gainontzekoetan, VI Centenario eta Zubiaurre kaleko aldean bizitegi eraikina ez da hamazazpi (17) solairutik igoko, aipatutako kalearekiko perpendikularra den alboko fatxada garatu beharko duelarik, horregatik behe solairuko estalkia jabari publikoaren erabilera eta gozapenerako espazio libre pribatua izango da. Zentzu honetan, espazio honi kaletik sarrera emango dioten eskailera eta malden buruketa egingo da ere, hauek espazio publiko baten barruan garatuz.

Horretarako, dagoen sendibakarreko etxebizitzaren eraispena derrigorrezkoa da.

2. Gunea: Lurzoru honen kasuan, Hirigune Historikoaren zentroa eta Cardenal Orbe plaza, Marqués de Valdespina parkearekin lotzen dituen oinezkoentzako espazioak irekitzea bilatzen da, egungo oinezkoentzako ibilbideak hedatuz. Lurzoru osoa Espazio Libreen Tokiko Sistemara zuzentzen da. Horretarako, Erdikokale-ko (15A zk.) estanko zaharraren eta baserriaren bao baten (1. zk.-ko Erdikokale zeharkalean) eraispena derrigorrezkoa da, frontoitik Erdikokalerako konexio zuzena errazteko.

Baserria bera mantentzen da, baina estankotik gertuago dagoen karga-hormen arteko baoa botatzea beharrezkoa da. Eragiketa honek, frontoiaren hormaren eta Cardenal Orbe-ko 9. Zk.-ko etxebizitzaren artean bost (5) metro zabalerako hutsune baten irekiera ahalbideratuko du. Hutsune honen irekierak, espazioen arteko konexio erraza baimentzen du, bien artean dagoen gorabehera txikia gaindituz, horrela irigarri bihurtuz eta plaza txiki bat sortuz. Dena den, mantentzen den gainontzeko baserrirako, baldin eta baserria oraindik zutik jarraitzen badu (bere egungo egoera larria dela eta) edota bere mantenimendua erabakitzen bada, espazio hori emango dion fatxada berri baten egikaritzea kontuan hartuko duen konponbidea aukeratuko da. Zentzu honetan, baserriaren etorkizuneko berreraikuntzan egungo balkoi korrituaren diseinua jarraitzea iradokitzen da, batez ere baserria eraispen partziala eta ingurumen interesa duen eraikin bezala udal-katalogoan txertatzerakoan.

3. Gunea: Izelaieta kaleko 28. zk.-ko bizitegi eraikinaren kasuan, bere kontserbazio-egoera larriak gune hori itsusten du, horregatik eraitsiko duen jarduera hartzen da, San Antonio-ko etxebizitzaren arkupe eta plazatik zehar, Izelaieta kalea eta Gipuzkoa Etorbidearen ondoko

geltoki plazaren arteko oinezkoentzako espazioak irekiz. Lurzoru osoa Espazio Libreen Tokiko Sistemarako izango da.

Eremuaren tamaina dela eta ez da babes-araubide ezberdineko etxebizitzentzako lurzoruaren erreserbarik egiten bere barruan.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA:

A-07 VI CENTENARIO EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa (m ²)	1.731	Trenbideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m ² s/m ²)	1,83	Bideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m ²)	3.162	Ekipamenduzko SO (m ²)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m ²)	EU-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m ²)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m ²)	0	Espazio Libreen SO(m ²)	500
Eremuaren azalera SO barik (m ²)	1.731	Ibaien SO(m ²)	0
Eremuaren kanpoko SO (m ²) (1)	500	Azpiegituren SO (m ²)	0

(1) Hiri-lurzoruko ELSO-ren azalera hau esleitzen da m²-tan erreferentzi balio gisa, zeinaren lorpen edo diru-konpentsazio efektuei dagokienez Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 5. artikulua 5. paragrafoaren arabera erregulatutakoa hartuko da.

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Fitxa honetako lehen puntuan aurkeztutako hiru guneek osatzen duten kudeaketa-eremu ez-jarrai bat da. Bere azalera totala 1.731 m²-koa da, zeina jarraian azaltzen den moduan banatzen da:

- 1. Gunea: 1.374 m²
- 2. Gunea: 244 m²
- 3. Gunea: 113 m²

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bizitegikoa da, 1,83 m²s/m²-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzeko epeak: A-07 VI Centenario eremua, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra indarrean hasten denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagokien sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, egikaritze-unitatearen onespentetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Egikaritze-unitatearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

A-07 VI CENTENARIO EREMUA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	188
		Etxeb. kopurua (etxeb)	33
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		464	2
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		464	2
Bizitegi-erabilera		2.973	33
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	0%	0	0
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	0%	0	0
* Etxebizitza Librea	100%	2.973	33
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertiarioa		188	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitatea
Bideetako TS	0	Lurzati pribatuzko aparkalekua	44
Espazio Libreen TS	1.015	Lurzati publikozko aparkalekua	EU-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	632 (1)	Zuhaiztia	33
Ekipamendu pribatuetako TS	188		
Eremuaren barruko TS guztiak	1.203		
Guztira diru bilakatzen diren TS	632		

(1) Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 7. artikulua 3. paragrafoaren arabera zuzkidura hauen diru bilakaera aurreikusten da, eremu beraren barruan kokatzeko ezintasunagatik.

Plan Orokor honetan eremuaren antolamendu xehakaturik definitzen da, eraikinak guztiz definitzen dituen antolamendu mota bat aukeratzen delarik. Horrela, aipatutako 1. gunean (VI Centenario kalea) eraikuntza guztiz gauzatzen da, eta 2. eta 3. guneak ordea, Espazio Libreen Tokiko Sistema bezala zehazten dira. VI Centenario kaleko 19. zk.-ko etxebizitza eraikinaren mehelinei atxikitako bizitegi eraikuntz bat proposatzen da, fitxa honetako 2.1 paragrafoan adierazitako antolamenduaren irizpide eta zehaztapenen arabera.

A-07 VI Centenario jarduketa integratua egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu hontan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

Gainera, zenbait babes maila duten etxebizitzaren gauzatzea (POE/PBE/PTE) erantsi izatea, operazioa guztiz bideraezina bihurtzen zuen. Ondorioz, BOE ko metro karratuak A-03 San Lorenzo-ra eramaten dira eta PTE ko metro karratuak AOD-San Lorenzo-ra eramaten dira.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen, hau fitxa honetan zehaztutakoa izanik. Erabilera ezberdinen erregulazioari buruz, OR-2 Kale-Lerrokadura Ordenantzen erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatu beharko dira, behe-solairuko etxebizitza eta erabilera-emankorren debekua izan ezik.

Lehen solairuan, VI Centenario eta Zubiaurre kaleko bidegurutzearikiko paraleloa den bandan soilik eman daiteke bizitegi-erabilera, hamar (10) metroko sakoneran, solairuaren gainontzeko azaleran bizitegi-erabilerarekin ados datorren beste erabilerak emanez, hala nola sarrerarako atari bat, gela teknikoak, trastelekuak, etab.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira.

Eremu txiki bat denez, tokiko zuzkidura publikoen estandarrak betetzeko ezintasuna aurkezten du eremuaren barnean (Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua 1.b paragrafoa), horregatik, aipatutako azaleraren zenbateko ekonomikoa kalkulatu eta ordainduko da. Gauza bera gertatzen da aurreikusitako Espazio Publikoen Sistema Orokorren azalerarekin, beraien tamaina eskasa eta eremu barnean burutu beharreko guztiak sartzen ez direlako, dagoeneko dauden edo handiagoak diren beste Espazio Publikoen Sistema Orokorren eskuratze eta hedapenerako, bere diru bilakaera egitea egokiagotzat jotzen da.

Eremuaren barnekoak ezezik, urbanizazio karga modura ulertzen dira, mantentzen den gainontzeko baserriaren (Erdikokale zeharkalea 1. zk.) fatxadako zaharberritzapena, baldin eta baserria zutik jarraitzen bada edota bere mantenimenduaren egikaritzea erabakitzen bada.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da. Partikularrek bere betebeharrak betetzen ez badituzte, Administrazioa jarduketa sistema aldatzeko gai izango da, indarrean dagoen legeriaren arabera (2/2006 Legearen 5. Paragrafoa 159 artikulua).

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

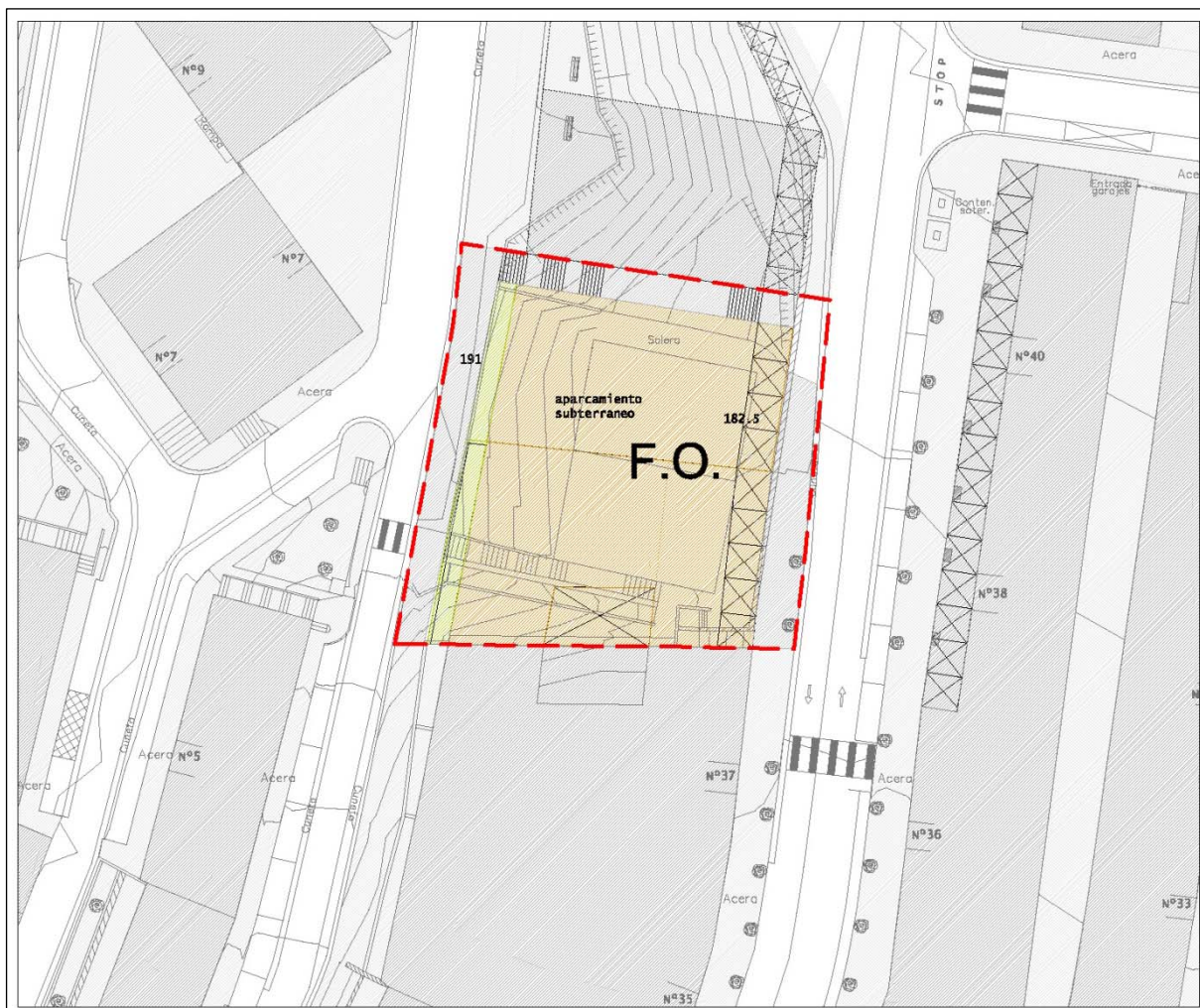
Eremu hau garatuko duen egikaritze-unitateak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Zarataren eragipena murrizteko neurriak, VI Centenario eta Zubiaurre kaleen bidegurutzearen zortasun akustikoak kontuan hartuz. Garapen tresnek, 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak bermatu beharko dituzte, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak. Bermatu beharko dituzte baita ere, hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren arabera zarataren mapa estrategikoetan ezarritako helburu akustikoen bateragarritasuna, garatzen den eremuan aurreikusitako erabilerarekin. Guzti hau dagokion neurri zuzentzaileak kontuan hartzeko bete beharra frogatzen baldin bada.
- Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren

arabera geratuko dira. Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

- Urbanizazioak ukituko ez duen gunearen ipar-ekialdeko esparruan dagoen zuhaiztia zainduko da, +185 kotatik gora.
- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnosia" bezalako agiriak aztertzea ere.

A-08 ZUBIAURRE

**1. DESKRIBAPENA:**

Alde batetik, Zubiaurre eta Zeruko 1 kaleen tartean, eta bestetik Zubiaurre 37. Zk.-ko eraikina eta azoka txikia egiten den aparkalekuaren zabalgunetik kokatzen den eremu txiki bat da. Eremuan gaur egun etxebizitza eraikin bat dago, Casa Buenos Aires bezala ezagutzen dena (Zubiaurre 39. zk.), zeina hamabi (12) etxebizitzaz eta behe solairuko lokal komertzialaz osatuta dago.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Helburua hiri bilbeko espazio hori hobetzea da dauden mehelinak errematatuz: Zubiaurre kaletik hurbilago dagoenak 8 solairu eta teilatupea dauzka (BS+7+TP).

Bizitegi-erabilerako eraikuntz berri bat proposatzen da, etxe-uhartea osatuko duena, eta dagoen eraikuntzari atxikiko dena, horrela mehelinak kaleko begibistatik izkutatuz. Zubiaurre kalera eraikuntza mailakatua behe solairu komertziala gehi zortzi (8) solairuko eraikuntza izango da (mehelinera atxikitutako zonaldean), ondoko eraikinari eta beheko solairu gehi sei (6) altuera maximoa bezala daukanari jarraitasuna emanez, mehelinatik urruneko zonaldean. Sortuko da bere barnean argi-patio

bat eratuz, egungo etxebizitzaren leihoak bere gain hartuko dituenak. Solairu kopurua Zubiaurre kalearekiko neurtuko da.

Zubiaurre kaleko fatxadan zehar behe solairuak zokalo izaera hartuko du, hiru (3) metro zabalerako arkupea duena aipaturiko kaleari aurre egiten dion fatxada osoan zehar. Beheko solairuak, lokal komertzialak, aparkalekua eta kaletik atarirako sarbide bat eduki ditzake.

Beheko solairua ezezik gainontzekoetan, Zubiaurre kaleko aldean bizitegi eraikinak ez da hamabost (15) solairutik igoko, eta aipaturiko kalearekiko perpendikularra den alboko fatxada garatu beharko duelarik, horregatik behe solairuko estalkia jabari publikoaren erabilera eta gozapenerako espazio libre pribatua izango da. Zentzu honetan, espazio honi kaletik sarrera emango dioten eskailera eta malden buruketa egingo da ere, hauek espazio publiko baten barruan garatuz.

Eremuaren tamaina dela eta ez da babes-araubide ezberdineko etxebizitzentzako lurzoruen erreserbarik egiten bere barruan. Egungo eraikuntzaren eraispena beharrezkoa izango da.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

A-08 ZUBIAURRE EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa (m ²)	1.049	Trenbideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m ² s/m ² l)	2,30	Bideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m ²)	2.414	Ekipamenduzko SO (m ²)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m ²)	EU-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m ²)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m ²)	0	Espazio Libreen SO (m ²)	297
Eremuaren azalera SO barik (m ²)	1.049	Ibaien SO (m ²)	0
Eremuaren kanpoko SO (m ²) (1)	297	Azpiegituren SO (m ²)	0

(1) Hiri-lurzoruko ELSO-ren azalera hau esleitzen da m²-tan erreferentzi balio gisa, zeinaren lorpen edo diru-konpentsazio efektuei dagokienez Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 5. artikulua 5. paragrafoaren arabera erregulatutakoa hartuko da.

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzor finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Bere azalera 1.049 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bizitegikoa da, 2,30 m²s/m²l-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzeko epeak: A-08 Zubiaurre eremua, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra indarrean hasten denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagozkion sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, egikaritze-unitatearen onespentetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Egikaritze-unitatearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan eremuko antolamendu xehakaturik definitzen da, eraikinak guztiz definitzen dituen antolamendu mota bat aukeratzen delarik. Horrela, Zubiaurre 37. zk.-ko etxebizitza eraikinaren mehelinei atxikitzen den eraikin baten bitartez eraikuntza guztiz gauzatzen da, fitxa honetako 2. paragrafoan adierazitako antolamenduaren irizpide eta zehaztapenen arabera.

A-08 Zubiaurre jarduketa integratua egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu honetan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

A-08 ZUBIAURRE EREMUA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	286
		Etxeb. kopurua (etxeb)	30
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		930	12
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		930	12
Bizitegi-erabilera		2.277	30
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	0%	0	0
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	0%	0	0
* Etxebizitza Libre a	100%	2.277	30
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertzarioa		137	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitate a
Bideetako TS	0	Lurzati pribatuzko aparkalekua	34
Espazio Libreen TS	268	Lurzati publikozko aparkalekua	EU-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	483 (1)	Zuhaiztia	30
Ekipamendu pribatuetako TS	137		
Eremuaren barruko TS guztiak	405		
Guztira diru bilakatzen diren TS	483		

(1) Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 7. artikulua 3. paragrafoaren arabera zuzkidura hauen diru bilakaera aurreikusten da, eremu beraren barruan kokatzeko ezintasunagatik.

A-09 Zerukoa jarduketarekiko eremu honen albotasuna dela eta, beraien urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen egungo ezaugarri topografikoak eta aldapa handia direla medio, eremu bakoitzerako aukeratutako soluzioak etenik sortu ez dezan azpiegitura edo

eraikuntz akaberetan. Antolamendu berriak inguruabar hau kontuan hartu beharko du, eremuen arteko sestrean jarraitasuna bilatuz.

Gainera, zenbait babes maila duten etxebizitzaren gauzatzea (POE/PBE/PTE) erantsi izatea operazioa guztiz bideraezina bihurtzen zuen. Ondorioz, BOE ko metro karratuak A-03 San Lorenzo-ra eramaten dira eta PTE ko metro karratuak AOD-02 San Lorenzo-ra eramaten dira.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen, hau fitxa honetan zehaztutakoa izanik. Erabilera ezberdinen erregulazioari buruz, OR-2 Kale-Lerrokadura Ordenantzen erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatu beharko dira, behe-solairuko etxebizitza eta erabilera-emankorren debekua izan ezik.

Lehen solairuan, Zubiaurre kalearekiko paraleloa den bandan soilik eman daiteke bizitegi-erabilera, hamar (10) metroko sakoneran, gainontzeko solairuan bizitegi-erabilerarekin ados datorren beste erabilerak emanez, hala nola sarrerarako atari bat, gela teknikoak, trastelekuak, etab.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira.

Eremu txiki bat denez, tokiko zuzkidura publikoen estandarrak betetzeko ezintasuna aurkezten du eremuaren barnean (Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua 1.b paragrafoa), horregatik, aipatutako azaleraren zenbateko ekonomikoa kalkulatu eta ordainduko da. Gauza bera gertatzen da aurreikusitako Espazio Publikoen Sistema Orokorren azalerarekin, beraien tamaina eskasagatik eta eremu barnean burutu beharreko guztiak sartzen ez direlako, dagoeneko dauden edo handiagoak diren beste Espazio Publikoen Sistema Orokorren eskuratze eta hedapenerako, bere diru bilakaera egitea egokiagozat jotzen da.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da. Partikularrek bere betebeharrak betetzen ez badituzte, Administrazioa jarduketa sistema aldatzeko gai izango da, indarrean dagoen legeriaren arabera (2/2006 Legearen 5. Paragrafoa 159 artikulua).

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Eremu hau garatuko duen egikaritze-unitateak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuak zehazki erantzun beharko die:

- Zarataren eragipena murrizteko neurriak, Zubiaurre kaleko bidegurutzearen zortasun akustikoak kontuan hartuz. Garapen tresnek, 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak bermatu beharko dituzte, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak. Bermatu beharko dituzte baita ere, hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren arabera zarataren mapa estrategikoetan ezarritako helburu akustikoen bateragarritasuna, garatzen den eremuan aurreikusitako erabilerarekin. Guzti hau dagokion neurri zuzentzaileak kontuan hartzeko bete beharra frogatzen baldin bada.
- Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute,

horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera geratuko dira.

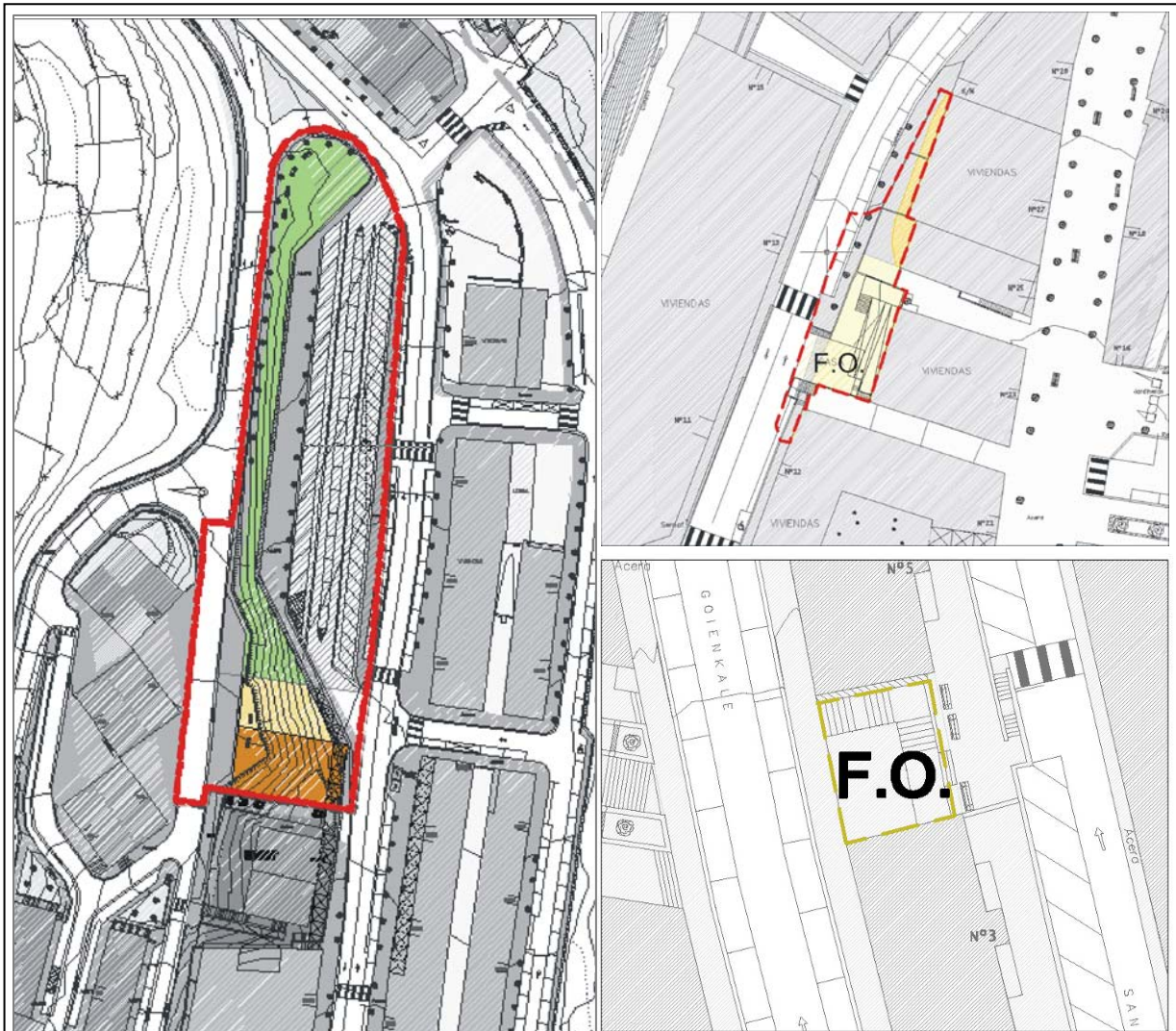
Zuzenean foru-errepidearekin erlazionatuta, sustatzailearen kontura izango da, behar den kalitate akustikoaren helburua ziurtatzeko beharrezko neurrien gehitzea eta BFA-ko Herri Lan eta Garraio Sailari bere izapide urbanistikoan zehar igorri behar izango dio. Udalak helburu hauen betetzea bermatu behar izango du.

Eremuko garapen tresnak ebaluatuko du gaur egungo trafikoa izan dezakeen inpaktua, foru errepidetik proposatzen den sarbidea, DFB-ren baimenarekin kontatu behar izango duena. Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

A-09 ZERUKOA

**1. DESKRIBAPENA:**

Hiri-lurzoru finkatugabeen dauden hiru gunez osatutako eremu eten bat da:

1. 1. Gunea: Alde batetik, Zubiaurre eta Zeruko 1 kaleen tartean, eta bestetik Casa Buenos Aires bezala ezagutzen den Zubiaurre 39. Zk.-ko eraikinaren, eta Zubiaurre kaleko 46 eta 52. zk.en tartean kokatzen den eremu bat da, azoka txikia egiten den aparkalekuaren zabalgunearekin bat datorrena. 4.760 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.
2. 2. Gunea: Zubiaurre kalean kokatutako gune txiki batekin bat dator, Tote etxea bezala ezaguna den Zubiaurre 23 bis etxebizitza eraikina eta partzela hartzen dituen; hala nola, Zubiaurre kaleko 25 eta 27. Zk.-etako behe solairuan dauden eta espaloia gune horretan estutzen duten geldikin-espazioak. 412 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.
3. 3. Gunea: San Isidro kaleko 3 eta 5. zenbakien tartean kokatzen den eremu txiki bat da, non eskailerak dituen oinezkoentzako pasagune bat dagoen. Honek, aipatutako kalea

Goienkalearekin komunikatzen du, baita San Martin plaza, Karabixa kalea eta Cardenal Orbe plazara bideratzen duten eskailera mekanikoekin ere.

Oinezkoen pasagune puntu honetan bi solairuko (sotoa eta behe solairua) eraikuntz komertzial txiki bat kokatzen da, San Isidro 3A zenbakiarekin bat datorrena, eta eskaileraren erdian egoteagatik puntu horretako komunikabideak oztokatzen dituena. 75 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Kudeaketa eremu honen helburua, txertatzen den hiri-sarearekin bat datorren konfigurazio egokiago bat lortzea da, honako kasu bakoitzari konponbide egokiena emanez:

1. Gunea: Kudeaketa eremu honen nahi nagusia, Ermuan betidanik egon den aparkatzeko beharrari aurre egitea da. Horretarako, esparruko beharrak beteko dituen eta bere estalkia ere erabilera publikoko aparkaleku bezala duen, sestra azpiko bi solairuko aparkaleku eraikin bat egitea proposatzen da. Eremu honen ezarpenaren beste arrazoi bat, aparkalekuaren estalkiak osatzen duen plataforma handiak udalerrri jarduketak burutzeko aukera ematea da, bai jaiak, eta bai asteko edo hilabeteko azoka txikia ospatzeko adibidez.

Eremu luzea denez, malda handia duena bere bi muturren artean, aparkaleku eraikina hobeto integratzen duen hirigintza soluzioa bilatuko da, Zubiaurre kaleko sestra gainetik atera dadin saiheztuz, beti ere, berrogei eta hamar (50) zentimetroko sestra gaineko irteera noizean behin baimenduz. Estalita egongo den aparkalekurako sarrera Zubiaurre kaletik egingo da, eta jarduketa integratu hau burutuko duen egikaritze-unitateak horrela nahi badu, aparkaleku publikorako sarrera ere kale horretatik egingo da. Beti ere, errepidearekin lerrokatuta aurkitzen diren zuhaitzak errespetatu beharko dira ahal den neurrian behintzat.

A-09 Zerukoa jarduketa integratuan sestra azpiko aparkalekuaren erabilera pribatutzat hartuko da, erabilera eta jabari publikoko lurzoruen azpian, Plan Orokorreko dokumentazio grafikoan adierazten den esparruan, eta jarduketa garatuko duen egikaritze-unitateak sestra azpiko aparkalekuaren egikaritzerako soilik zehazten duen sakoneran.

Bestaldetik, hiri bilbeko esparru hori hobetzen duen etxebizitza eraikin bat burutzen da, behe solairua gehi sei (6) solairu dituen. Solairu kopurua Zubiaurre kalearekiko neurtu beharko da. A-08 Zubiaurre eremuari atxikirik egongo den bizitegi eraikin honek, ez ditu Zubiaurre kalera hamalau (14) solairu baino gehiago edukiko, ezta Zubiaurre 40. zk.-ko eraikinaren alboko fatxadaren lerrokatuta gaudenak, eta Zubiaurre kalearekiko perpendikularra den alboko fatxada garatu beharko du.

Eraikinaren behe solairua, ordea, zokalo modura aparkalekurantz hedatu daiteke, araubidean ezarritako zuzkidura publikoak betetzeko helburuarekin, eta hiru (3) metro sakonerako arkupea edukiko du aipatutako kaleari ematen dion fatxada osoan zehar. Beheko solairuak, zuzkidura publikoak, aparkalekua eta kaletik atarirako sarbide bat eduki ditzake. Solairu horren estalkia jabari publikoaren erabilera eta gozapenerako espazio libre pribatua izango da. Zentzu honetan, espazio honi kaletik sarrera emango dioten eskailera eta malden buruketa egingo da ere, hauek espazio publiko baten barruan garatuz.

Azkenik, eremuaren antolamenduaren barne Zerukoa 1. kalearen egungo zati bat esleitzen da, era egokian urbanizatu beharko dena.

2. 2. Gunea: Tote etxea bezala ezaguna den Zubiaurre 23 bis etxebizitza eraikinak, zirkulazio arazo larria sortzen du VI Centenario kaleko ebaketan sortzen duen estugunea dela eta. Izan ere, etxebizitza eraikinaren lerrokadura 3,5 metro inguru ateratzen baita kaleko lerrokadurarekiko, eta honek kaleko alde horretan espaloi jarrai bat edukitzea galarazten du, eraikina bera errepideko galtzadarekiko mugakide baita.

Bestaldetik, eraikinaren partzela espaloiko sestraren kotaren azpian dago, hiru metro inguru, eta horregatik bertan hondakinak pilatzen dira. Hondakin pilaketa horri, mantentze eza gehitzen badiogu, kaleko irudiarentzako kaltegarria den gunee itsusgarria bihurtzen da. Gauza bera gertatzen da Zubiaurre kaleko 25 eta 27.-ko eraikinen behe solairuan dauden geldikin-espazioekin, zeinak espaloia puntu horretan estutzeaz gain, bere banaketa egiten duen garaiera handiko hormak, Ermuko kale nagusienetarikoa bat itsustu eta desetsi egiten du.

Horregatik gunee honentzako proposamenaren helburua etxebizitza eraikinaren eraispenean eta espazio hori espazio publiko moduan berreskuratzean datza, VI Centenario-ko alde horretan espaloi zabala ahalbideratuz. Horretaz gain, VI Centenario eta Zubiaurre 23. Zk.-n dauden, eta Karabixa kalera ematen duten, kalekhen arteko gorabehera konpondu nahi da ere, bi guneen arteko lotura baimenduko lukeen eskailera edota malden egikaritzearen bidez.

Antolamendu xehatuak Zubiaurre kaleko 25 et 27. zk.dun eraikinen behe solairuan erabilera pribatibozko lurzoru bezala kalearen trazadurara doitutako banda aldakor bat utziko du, beti ere metro eta erdiko (1,50) zabalera igaro barik, espazio honetan etxebizitzaren zerbitzu beharrak konponduko direlarik, bereziki galdaren kokapena, hala nola bizilagunen intimitatea zaintzea ahal den heinean behintzat. Terrazak BBK lokalaren sarrera atariarekin duen elkarguneak bere topaketan transizio bat eduki beharko du, terraza bera murriztuz iskina ezabatu arte edo behintzat asko murriztu arte, beti ere pertsona bat han jarri ezkeru hau ikustea ezinezkoa izateko azalera nahikoa geratu ezingo delarik.

Kalte-ordainari dagokionez, herri-jabarira erantsiko den lurzoru zatia baino aintzat hartu ez dela zehaztu behar da, eremu honentzako aipatutako terrazen itxituraren berritze edo behin betiko emaitzaren karga derrigorrezkoa delarik.

3. 3. Gunea: Eremu honen helburu nagusia bere lurzoruaren desjabetzean datza. Honek bere funtzionaltasuna hobetuko duen espazioaren antolamendua ahalbideratuko du, hala nola oinezkoentzako konexio arinago bat, irregulartasunak, gunee ezkutak eta arriskuak sortu ditzaketen guneen ezabapenarekin.

Zentzu honetan, eta generoaren ikuspuntutik, "emakumeen etxea"-k espazio hau espazio publikoaren puntu beltz bezala bildu du. Hau dela eta, bere egokitzearen proposatzen da, klase-ahulentzako, emakumeak barne, toki bizigarri eta seguruagoa bilakatu dadin.

Eremuaren tamaina dela eta ez da babes-araubide ezberdineko etxebizitzentzako lurzoruaren erreserbarik egiten bere barruan.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Fitxa honetako lehen puntuan aurkeztutako hiru gunee osatzen duten kudeaketa-eremu ez-jarrai bat da. Bere azalera totala 5.247 m²-koa da, zeina jarraian azaltzen den moduan banatzen da:

- 1. Gunea: 4.760 m².
- 2. Gunea: 412 m².
- 3. Gunea: 75 m²

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera mistoa da, izan ere hau bizitegi-aparkamendukoa baita, 0,46 m²s/m²l-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzerako epeak: A-09 Zerukoa eremua, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra indarrean hasten denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagozkion sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, egikaritze-unitatearen onespentetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Egikaritze-unitatearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

A-09 ZERUKOA EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa(m ²)	5.247	Trenbideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m ² s/m ² l)	0,42	Bideetako SO (m ²)	133
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m ²)	2.006	Ekipamenduzko SO (m ²)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m ²)	EU-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m ²)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m ²)	482	Espazio Libreen SO(m ²)	349
Eremuaren azalera SO barik (m ²)	4.765	Ibaien SO(m ²)	0
Eremuaren kanpoko SO (m ²)	0	Azpiegituren SO (m ²)	0

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan eremuko antolamendu xehakaturik definitzen da, eraikinak guztiz definitzen dituen antolamendu mota bat aukeratzen delarik. Horrela, aipatutako 1. gunean (Zubiaurre kalea) bizitegi eraikuntza guztiz gauzatzen da eraikin bakar batean, sestra azpiko aparkaleku handi bat lortuz gune horretan, erabilera eta jabetza publikozko lurzoruen azpian. 2. eta 3. guneak ordea, VI Centenario eta Goienkale deritzanak, Espazio Libreen Tokiko Sistema bezala zehazten dira, fitxa honetako 2.1 paragrafoan adierazitako antolamenduaren irizpide eta zehaztapenen arabera.

A-09 Zerukoa jarduketa integratua egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu honetan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

A-08 Zubiaurre jarduketarekiko eremu honen albotasuna dela eta, beraien urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen egungo ezaugarri topografikoak eta aldapa handia direla medio, eremu bakoitzerako aukeratutako soluzioak etenik sortu ez dezan azpiegitura edo eraikuntz akaberetan. Antolamendu berriak inguruabar hau kontuan hartu beharko du, eremuen arteko sesten jarraitasuna bilatuz

A-09 ZERUKOA EREMUA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Aparkalekua Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	39
		Etxeb. kopurua (etxeb)	20
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		262	3
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		262	3
Bizitegi-erabilera		2.006	20
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	0%	0	0
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	0%	0	0
* Etxebizitza Librea	100%	2.006	20
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertziarioa		0	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitatea
Bideetako TS	2.687	Lurzati pribatuzko aparkalekua	EU-k definituko du
Espazio Librean TS	1.550	Lurzati publikozko aparkalekua	63
Tokiko beste zuzkidura publikoak	401(1)	Zuhaiztia	18
Ekipamendu pribatuetako TS	0		
Eremuaren barruko TS guztiak	4.638		
Guztira diru bilakatzen diren TS	0		

(1) Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua 1.b.2. paragrafoaren arabera eraikuntza-unitate edo gela-eraikia bezala aurreikusten da.

Gainera, zenbait babes maila duten etxebizitzaren gauzatzea (POE/PBE/PTE) erantsi izatea operazioa guztiz bideraezina bihurtzen zuen. Ondorioz, BOE ko metro karratuak A-03 San Lorenzo-ra eramaten dira eta PTE ko metro karratuak AOD-02 San Lorenzo-ra eramaten dira.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen, hau fitxa honetan zehaztutakoa izanik. Erabilera ezberdinen erregulazioari buruz, OR-2 Kale-Lerrokadura Ordenantzen erabilera eta bateragarritasun baldintzak aplikatu beharko dira, behe-solairuko etxebizitza eta erabilera-emankorren debekua izan ezik.

Lehen solairuan, Zubiaurre kalearekiko paraleloa den bandan soilik eman daiteke bizitegi-erabilera, hamar (10) metroko sakoneran, gainontzeko solairuan bizitegi-erabilerarekin ados datozen beste erabilerak emanez, hala nola sarrerarako atari bat, gela teknikoak, trastelekuak, etab.

Bestaldetik, aurreikusita dagoen aparkaleku lurperatuan, aukeratutako tipologian aparkamendu-erabilerarentzako araudi orokor eta bereziko zehaztapenak izango dira aplikagarri.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Kasu honetan, 1. Gunean, berdeguneak dituen aparkaleku gune bati zuzenduko dira sestra azpiko aparkalekurako aprobetxamendua duena, hala nola aparkalekua inguratzen duten kaleei eta bi kaleen arteko oinezkoentzako lotura bati. Halaber, 2. guneako espazio guztiak laga eta urbanizatuko dira.

Ahal den zabalgunek handiena lortu nahi da lurrazaleko aparkaleku bat sortzeko lurperatuta dagoen aparkalekuaren estalkiaren gainean, non udalerri jarduketak burutu daitezkeen (jaiak, azoka txikia, etab). Horrela, beste tokiko zuzkidura publikoen estandarren betebeharrak (Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, 6. artikulua 1.b.2 paragrafoa), eraikuntza-unitate edo gela-eraikia bezala burutuko da eraikineko beheko solairuan, fitxa honetako 2.1. paragrafoaren arabera, edo aipatutako azalerari dagokion zenbatekoa kalkulatu eta dirua sartuko da.

Eremu honek laga beharreko Espazio Publikoen Sistema Orokorrei dagokienez, bere tamaina txikia dela eta, egikaritze-unitateak azterketa xehatuagoarekin bere kokapena ezarriko du.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da. Partikularrek bere betebeharrak betetzen ez badituzte, Administrazioa jarduketa sistema aldatzeko gai izango da, indarrean dagoen legeriaren arabera (2/2006 Legearen 5. Paragrafoa 159 artikulua).

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Eremu hau garatuko duen egikaritze-unitateak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Zarataren eragipena murrizteko neurriak, Zubiaurre kalearen zortasun akustikoak kontuan hartuz. Garapen tresnek, 37/2003 Legean ezarritako kalitate akustikoaren helburuak bermatu beharko dituzte, hala nola bere garapen araudian, bereziki 1367/2007 RD-an ezarritakoak. Bermatu beharko dituzte baita ere, hots-kutsadurari buruzko 213/2012 Dekretuaren arabera zarataren mapa estrategikoetan ezarritako helburu akustikoen bateragarritasuna, garatzen den eremuan aurreikusitako erabilerekin. Guzti hau dagozkion neurri zuzentzaileak kontuan hartzeko bete beharra frogatzen baldin bada.
- Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera garatuko dira.

Zuzenean foru-errepidearekin erlazionatuta, sustatzailearen kontura izango da, behar den kalitate akustikoaren helburua ziurtatzeko beharrezko neurrien gehitzea eta BFA-ko Herri Lan eta Garraio Sailari bere izapide urbanistikoan zehar igorri behar izango dio. Udalak helburu hauen betetzea bermatu behar izango du.

Eremuko garapen tresnak ebaluatuko du gaur egungo trafikoa izan dezakeen inpaktua, foru errepidetik proposatzen den sarbidea, DFB-ren baimenarekin kontatu behar izango duena. Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren

arteko lagapen-akordioko formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnosia" bezalako agiriak aztertzea ere.

A-10 CANTERA SAKONA**1. DESKRIBAPENA:**

Eremua Ermuko Iparraldean kokatzen da, 2000. urteko HAPO-ren UE-15 Sakona egikaritze-unitatearen ondoan, jadanik eraikita dagoena eta Sakona Harrobiak mendiari irabazitako lursail azaleran kokatzen dena. Eremua, mendebaldean Goienkale +175 inguruko kotak mugatzen du, hegoaldean UE-15 Sakonak, eta ipar eta ekialdean Sakona Harrobiaren partzela-mugaketek.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Jarduketa honen helburua +198 kota gainetik zenbait solairutako aparkaleku eraikin bat burutzea da. Ermuaren dagoen aparkaleku beharra da eremu honen motibazio nagusia, bertako beharra zenbait solairutako aparkaleku eraikin batekin konpondu nahi delarik.

Aparkaleku eraikuntzaren sarrera UE-15 Sakonan proposaturiko etxebizitzetarako sarbide den kaletik burutuko da. Garajearen solairu kopurua baldintza teknikoek baimendutakoaren arabera zehaztuko da, planak zehazten ez duelarik.

Eremuak, dagoeneko egikaritu eta urbanizatutako Santa Ana etxebizitza multzoaren sarbide baten azalera ere biltzen du, zeinaren lurzorua bide tokiko sistema bezala lagako da.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Bere azalera 14.238 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera aparkalekukoa da, 0,35 m²s/m²-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzerako epeak: A-10 Sakona eremua, Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko tresna den egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra indarrean dagoenetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagozkion urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, egikaritze-unitateak onespina jasotzen duenetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira. Egikaritze-unitatearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

A-10 CANTERA SAKONA EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDUKO PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa (m ²)	14.238	Trenbideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m ² s/m ²)	0,35	Bideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m ²)	5.006	Ekipamenduko SO (m ²)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m ²)	EU-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m ²)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m ²)	0	Espazio Libreen SO (m ²)	0
Eremuaren azalera SO barik (m ²)	14.238	Ibaien SO (m ²)	0
Eremuaren kanpoko SO (m ²)	0	Azpiegituren SO (m ²)	0

4. HIRIGINTZA-ARAUBIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan eremuko antolamendu xehakaturik definitzen da, eraikinak guztiz definitzen dituen antolamendu mota bat aukeratzen delarik. A-10 Cantera Sakona jarduketa integratua egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu honetan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

A-10 CANTERA SAKONA EREMUA	
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK	
Kalifikazio xehatua	Aparkalekua
	(m2)
Egungo eraikigarritasuna	0
Aparkaleku-erabilera	5.006
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak	0
	0

TOKIKO SISTEMAK	(m2)			Unitatea
Bideetako TS	1.164		Lurzati pribatuzko aparkalekua	EU-k definituko du
Espazio Libreen TS	7.749		Lurzati publikozko aparkalekua	EU-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	EU-k definituko du		Zuhaiztia	42
Ekipamendu pribatuetako TS	0			
Eremuaren barruko TS guztiak	8.913			
Guztira diru bilakatzen diren TS	0			

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

OR-7 2. mailako Ez Bizitegiko Ordenantza ezarriko da, baina fitxa honetan ezarritako hirigintza-parametroekin. Aparkaleku-gordeleku eta garaje-aparkaleku erabilerak ezartzen dira.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Eremuan zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Halaber, Eremu barneko lagapen-espazio guztiak, kaleak eta berdeguneak urbanizatuko dira.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da. Partikularrek bere betebeharrak betetzen ez badituzte, Administrazioa jarduketa sistema aldatzeko gai izango da, indarrean dagoen legeriaren arabera (2/2006 Legearen 5. Paragrafoa 159 artikulua).

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

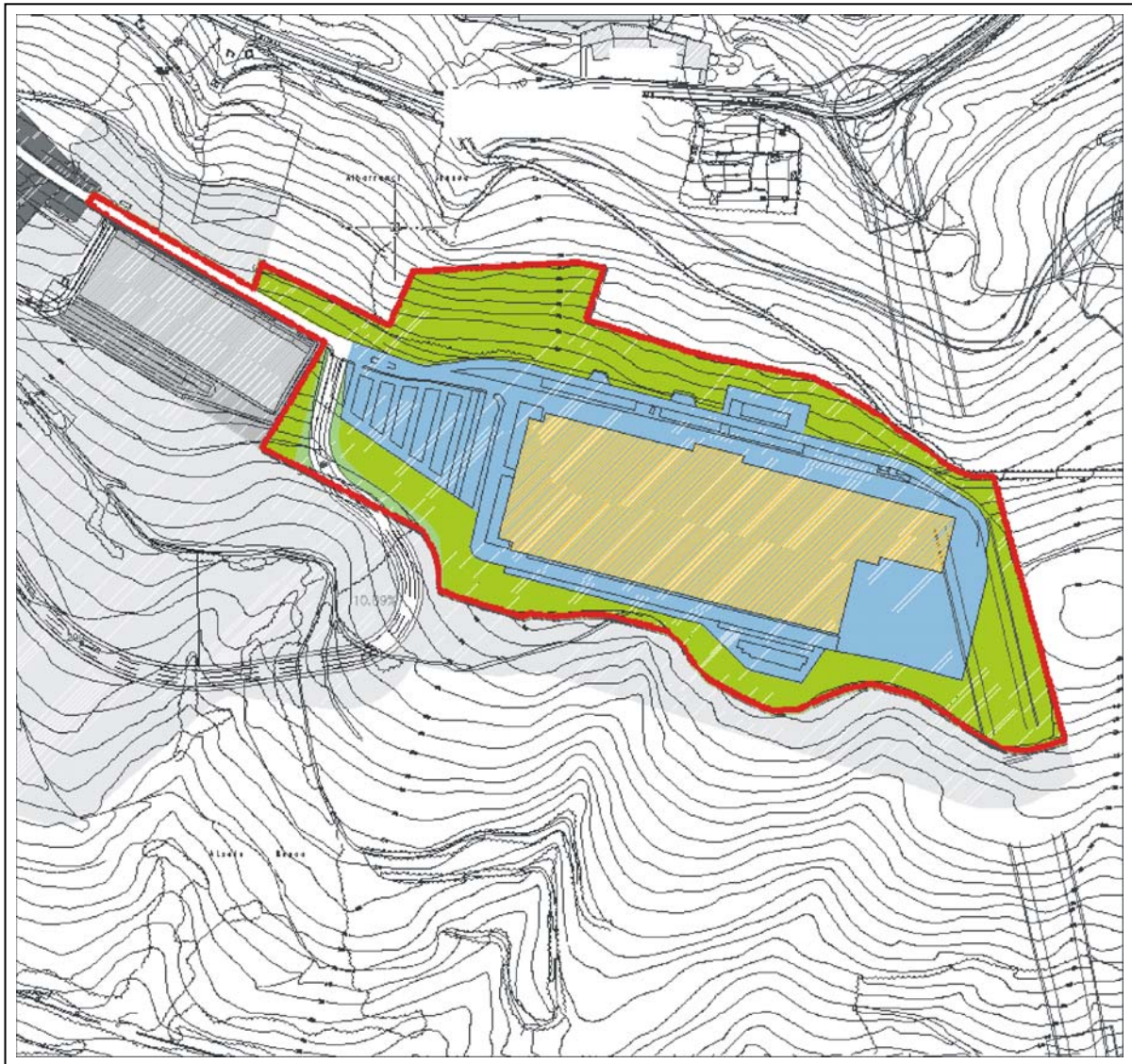
Eremu hau garatuko duen egikaritze-unitateak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Eremuko muga ertzan dagoen eta batasunaren intereseko habitat natural batekin (6210* belardi lehor erdi-naturalak eta karezko substratuen gaineko sastraka faziesak) bat datorren egungo landarediaren gaineko eraginak murrizteko neurriak. Eremuaren berdegune edo espazio libreetan integratu beharko dira.

Halaber, eremuak muga egiten duen guneeetan, eta tokiko orografiak baimentzen badu, jarduera berria kokatzen den ingurunearekin integratzeko asmoarekin, landa-egoitza den interfaze bat ezarriko da. Honek, landaredi linealak edo basotxoak edukiko ditu, dagokion indarreko landarediaren parte diren baso-espeziez osatua (harizti azidofiloa eta baso misto atlantikoa).

- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnosia" bezalako agiriak aztertzea ere.

A-11 URETA I

**1. DESKRIBAPENA:**

A 11-Ureta eremua, SI-III Ureta Industri-Sektorearen Plan Partzialak garatu zuen lurzoruarekin bat dator, SI-III Ureta Industri-Sektorearen Plan Partzialari buruzko ekainaren 2.ko, 430/1999 Foru Agindu bidez behinbetiko onespenera jaso zuena, eta zeinaren hirigintza-araudia 1999.eko urriak 26.eko 206. Zk. BAO-an argitaratu zen.

Geroago, 2000. urteko HAPO-ren Aldaketa zehatza izapidetzen da, aipatutako Plan Partziala aldatuz ezarritako murrizketa bat kentzeko, ZEI I mota partzelaren – B partzelaren zatiezintasunari buruzkoa, bere erabilera posibleak Tenneco Automotive Ibérica S.A enpresaren erabileretatik bereiziz. Aldaketa zehatz honek behin betiko onespenera du, eta bere hirigintza-araudia 2007.ko azaroak 19 datadun 225. Zk. BAO-n argitaratu zen. Gaur egun eremu hau aipatutako Plan Partzialaren arabera egikarituta dago.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Eremu honen helburua, behin betiko onespina duen Plan Partzialak (1999ko 206. BAO Zk.) baimendutakoaz gain 4.000 m² eraikitako eraikigarritasun gehikuntza ahalbideratzea eta aurreikusitako SSU Ureta II industri-lurzoru urbanizagarritzko sektore berriari sarrera kale bat ahalbideratzea da.

SSU Ureta II sektorearen sarrera errazten duten lurzoruak lortzeko trukatzeko bat jasotzen da, horrela helburu honetarako espazio libreen eta bideen tokiko sistemara zuzendutako lurzorua, gaur egun “gune pribatu eraikiezina” dena, dagoeneko “berdegune publiko” bezala kalifikatutako lurzoruaren zenbait puntutan industri-erabilerazko partzela gehituz orekatzen da. Antolamendu grafiko xehakatuak beraz, lurzoruen trukatzeko jasotzen du, birpartzelazio berri bat ekarriz.

Dokumentazio grafikoan industri-partzela pribatu berria, AIC Automotive eta Tenneco Automotive Ibérica S.A. industri-partzelen sarbidearekin batera adierazten da, bideen tokiko sistema bezala bilduta geratzen dena. Halaber, bide-eratzun bat jasotzen du, zeinak aurreko bidean txertatuz, SSU Ureta II sektorean proposatutako bideriaren sarrera baimentzen du. Bide-eratzun hau, Tenneco Automotive eta CIE Automotive enpresen artean + 339 metro inguruko kotarekin eta hamasei (16) metrotako gutxieneko zabalerarekin, bi alboetako lerroko aparkalekuak eta espaloiak barne, abiatzen da. Bideen tokiko sistema den bide honen lurzorua lagako da, baina bere egikaritzea ez da A-11 Ureta eremuaren kontura egingo, izan ere, SSU Ureta II sektorearen sarbidea baita, horrela sektore honek bere kanpo dagoen karga bezala hartu beharko du.

Bestaldetik, antolamendu grafikoan baimendutako eraikigarritasun gehikuntza zein partzelatan eta nola gauzatzen den ez da zehazten, ezta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3.eko 123/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera, eremuari dagozkion espazio libreen eta gainontzeko zuzkiduren lagapen guztiak nola gauzatzen diren. Eraikigarritasun gehikuntzatik eratorritako lagapenak industri-partzela pribatu bezala zehaztutako lurzoruen barnean kokatu beharko dira. Xehetasun-azterketa baten bitartez baimendutako eraikigarritasun gehikuntza eta zuzkidura publikoen lagapen guztiak nola gauzatzen diren zehaztu beharko da.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Jarraian, aipatutako eremuaren parametro nagusienak biltzen dira laburpen modura.

A-11 URETA I EREMUA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa (m ²)	109.092	Trenbideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m ² s/m ² l)	0,40	Bideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m ²)	43.624	Ekipamenduko SO (m ²)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m ²)	-----	Ekipamendu pribatuzko SO (m ²)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m ²)	0	Espazio libreen SO (m ²)	0
Eremuaren azalera SO barik (m ²)	109.092	Ibaien SO (m ²)	0
Eremuaren kanpoko SO (m ²)	0	Azpiegituren SO (m ²)	0

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoru finkatugabearen izaera dute, eremu beraren hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza dela eta. Bere azalera 109.092 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera industrial da, 0,40 m²s/m²l-ko sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzerako epeak: A-11 Ureta eremua, Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko tresna den egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra indarrean dagoenetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, egikaritze-unitateak onespina jasotzen duenetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira. Egikaritze-unitatearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

4. HIRIGINTZA ARAUBIDE XEHAKATUA:

A-11 Ureta jarduketa integratua egikaritze-unitate baten bidez garatu beharko da. Zentzu honetan, egikaritze-unitatearen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azalduetako, eta lotesleak diren, antolamendu irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarraian aipatutako eremuaren parametro nagusiak biltzen dira laburpen modura.

A-11 URETA I EREMUA	
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK	
Kalifikazio xehatua	Industrial
	(m ²)
Egungo industri eraikigarritasuna	39.624
Industri-erabilera	43.624
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak	
*Tertziarioa	0

TOKIKO SISTEMAK	(m ²)		Unitatea
Bideetako TS	3.455	Lurzati pribatuzko aparkalekua	EU-k definituko du
Espazio Libreen TS	EU-k definituko du	Lurzati publikozko aparkalekua	EU-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	EU-k definituko du	Zuhaiztia	EU-k definituko du
Ekipamendu pribatuetako TS	----		
Eremuaren barruko TS guztiak	EU-k definituko du		
Guztira diru bilakatzen diren TS	----		

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen. Ordenantza hau behin betiko onespina duen SI-III Ureta Industri-Sektorearen Plan Partzialean zehaztutakoa izanik, eraikuntz eta bolumenaren baldintzei dagozkien eraikuntz parametroak, kale publikoekiko dagozkien eraikuntzen

baldintzak, eta Plan Partzialean zehaztutako eta aplikatu beharreko parametro guztiak errespetatu beharko ditu. Erabilera ezberdinen erregulazioa, OR-6 Eraikuntz Industrial Isolatua ordenantzaren erabilera baldintzen bitartez ezarriko da.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3.eko 123/2012 Dekretuan ezarritakoaren arabera, eremuari dagozkion berdeguneak eta espazio libreak, hala nola gainontzeko zuzkidurak, urbanizatuta eta kargarik gabe lagako dira.

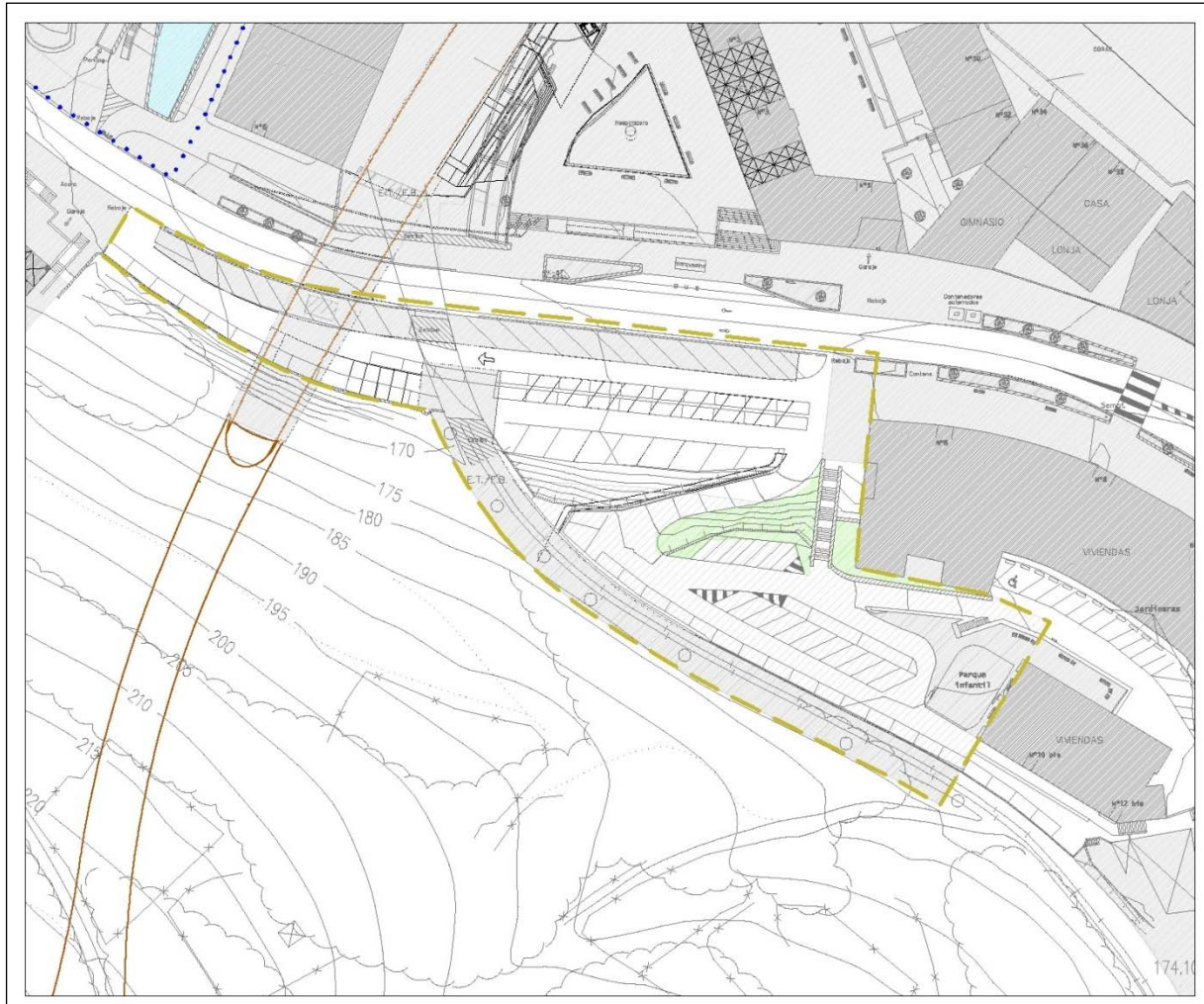
7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema Hitzarmen-arena izango da.

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

Art. 3. Sistema orokor eta tokikoen sareen zuzkidura publikoen egikaritze-jarduketak
AEDP 010 SAN ANTONIO



1. DESKRIAPENA:

San Antonio eremua, Gipuzkoa Etorbidearen eta egungo trenbidearen trazaduraren hegoaldean kokatzen da, Ermuko tren geltokiaren alboan hain zuzen. Gipuzkoa Etorbidearen aldameneko zabalgunetik batean datza, gaur egun ibilgailuentzako aparkaleku moduan erabiltzen dena. Zabalgunetik honen azpian, aipatutako kalearekiko paralelo, Ego ibaiaren ubideratzea dirau.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Ermu honen funtsezko helburua kale-sare hori antolatzea da, bere funtzionaltasuna hobetuz. Kokalekuak, bai tren geltokiari, bai Gipuzkoa eta Bizkaia Etorbideetatik zehar dauden autobus linea eta geltokietatik dagokienez, duen kokapen bikainak, esparrua beraren garapenerako enklabe estrategiko bilakatzen du. Horrela, tren-autoa-bus-aren arteko elkar-erlazioa sendotuko duen aparkaleku publiko bat baimenduz.

Joxio-Aldia bezala ezaguna den guneko mendi magalaren kontrako kokatuko den hiru solairuko aparkaleku bat sortzea bilatzen da. Bere zati batean lurperatuta egongo da, bere estalkiak Gipuzkoa

Etorbideko 10bis eta 12bis zenbakiko etxebizitza eraikinen aurreko zabalgunek duen +171 kota mantendu dezan. Ibilgailu eta oinezkoentzako sarrera puntu horretatik burutuko da. Horregatik, aparkalekurako aukeratzen den emaitzak, Gipuzkoa Etorbidetik aipatutako zabalgunera dagoen sarrera bere gain hartu beharko du. Ez dira inongo baldintzarik ezartzen +171 kotara dagoen plataformara sartzeko kaleari, eta garapen plangintza izango da berarentzako konponbide egokiena zehaztuko duena.

Bestaldetik, puntu honetan antolamendu xehatuak Bidezidor Berdea deritzonari sarbidea baimendu beharko dio. Aipatutako Bidezidor Berdea, egungo trenbideko trazaduraren gainean oinezkoentzako pasealeku bat sortzean datza, behin aurreikusita dagoen trenbide saihezbidea burututa eta egungo trazadura botata dagoenean. Elkargune hau, Bidezidor Berdea Marques de Valdespina parkearen esparruarekin lotzeko funtsezkoa da, aldi berean, Gipuzkoa Etorbidetik Alde Zaharrerako sarrera dena.

Aukeratutako soluzioak ez du sestren arteko etenik sortuko, espazioen arteko sestren jarraitasuna bilatuz, eta bereziki, sortuko diren oinezkoentzako ibilbideen jarraitasuna zainduz, Alde Zaharra eta Bidezidor Berdearen arteko konexio argia eta arina lortuko duena. Honen ondorioz, Ermua herria iparraldetik hegoalderaino oinez zeharkatzeko aukera egongo da, osotasunaren hiri kalitatea eta San Lorenzo auzoaren konexioa ere hobetuz.

Eremu guzti honen ber-urbanizazioak, geltoki eta San Antonio auzoko ingurumen hori oinezkoentzako erosoagoa den gune bat bilakatuko du, puntu horretan erlazio sozialak erraztuz eta baimenduz.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko lursailek hiri-lurzoruaren izaera dute, eta bere azalera 4.840 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera kale-aparkalekukoa da.

Programazio eta egikaritzarako epeak: AEDP-010 San Antonio eremua, Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko tresna den Hiri-Berrikuntzako Plan Berezi (HBPB) baten bidez garatu beharko da, zeina trenbidearen saihezbideko egikaritze lanen bukaeratik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Eremu honek Zuzkidura Publikoen Egikaritze Jarduketa baten izaera du. Plan Orokor honetan zehazten den eremuaren antolamendu xehatua gutxi gorabeherakoa da, izan ere HBPB-k garatu beharko baitu. Beraz, garapen plangintzak adierazten duen antolamendu xehatuak, plan honek aurkezten duenarekin ados ez badator, ez da egiturazko aldaketa bat moduan hartuko, Bidezidor Berdeko Sistema Orokorraren zati baten gainean aritzen den arren.

Foru Sistema Orokorraren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera geratuko dira.

Foru-errepidetiko eremurako ibilgailuen sarbidea, BFA-ren baimena izan beharko du. Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

2. Paragrafoa: Lurzoru Urbanizagarrietako Eremuak**SUS LA CANTERA****1. DESKRIBAPENA:**

Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan dagoen eremu bat da, Ermuko iparraldean kokatzen dena, Okinzuri auzoaren ondoan, egungo harrobiaren instalakuntzak dauden tokian, hala nola Inpernuerreka bezala ezaguna den gunearen maldaren zati batean ere.

Harrobiaren lursaila, urte hauetan zehar aterakuntza-ustiapenak egindako jarduera ekonomikoak guztiz eraldatu duen lurzoru bat da, zeinak lurraldean zauri handi bat den espazio guztiz hondatua utzi digu. Sektoreak 33.581 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Kudeaketa eremu honen helburua, aterakuntza-ustiapenagatik eraldatuta eta hondatua dagoen espazioaren berreskurapena lortzea da, bizitegi-erabilerak bertan ezarriz, kontserbazio egoera hobean dauden udalerriko beste lurzoruak arriskuan jarri ez daitezen.

La Cantera delakoaren proiektuaren proposamena espazio guzti horren birsorpenean datza, alderdi sozioekonomikoei eta ingurumen eta hirigintza alderdiei erantzuna emanez, sektorean eragina duten zenbait alderdiei konponbide egokiagoak bilatuz:

- Alde batetik, harrobiaren ingurumenaren berreskurapena ahalbideratzen du, izan ere, garatuko duen kudeaketa eremuak dauden hormen egonkortze lana bermatu beharko baitu. Hala nola, harrobiko ezpondak eta higadura maila handia aurkeztu duen zoruaren egonkortasuna eta beraien ingurumen-birsorpena bermatu beharko ditu ere.

Zentzu honetan, espazioaren finkapena osoa izan beharko da, SSU La Cantera sektore beraren barruko harrobiko hormaz gain, espazio horren finkapena burutzeko beharrezkoak diren eta jarduketa integratutik kanpo dauden lanak kontuan hartu eta bermatu beharko dira.

- Bestaldetik, egungo Okinzuri auzoa indartzea baimentzen du, izan ere, harrobiarekin batera garatuko baita, hurbileko zerbitzuak, oinezkoentzako ibilbideak, etab. sortuz. Helburua hiri bilbeko gune hori optimizatzea da, Okinzuri auzoan dagoen bizitegi-zona errematatuz, harrobiaren ingurune deterrioratu eta degradatua berreskuratzen duen eragiketa handiago baten barne.

N-634-aren saihezbidea guztiz egikaritzen denean kokagune honek azpiegiturei dagokienez izango duen kokapen bikainak, bai Harrobia eta bai Okinzuri auzoa espazio horren birgaitzerako enklabe estrategiko bezala kokatuko ditu, auzo hau finkatu eta errematatuko luketen bizitegi garapenak ahalbideratuz.

Zentzu honetan, ez da mugarik ezartzen ez oinplano-okupazioan ezta eraikinen garaieran, hauek garatze plangintzak zehazten dituenak izango direlarik, baina antolamenduak, BeranoErreka gunerako sarrera den errepidearen ondoko landaredia mantendu beharko du ahal den heinean behintzat. Zentzu hontan ere, Beranoerreka errekaaren ertzak tratatuko dira, hauek berreskuratuz eta ahal den heinean behintzat berdegune banda bat kokatuz aipatutako errekaaren mugakide den kudeaketa eremu gune horretan. Etxebizitzak amankomuneko espazio publiko baten inguruan kokatu beharko dira, proposamenari eta osotasunari entitatea emango diona.

Ibilgailu eta oinezkoentzako sarbide bat burutuko da ere, SSU La Cantera pareko AOD-01 Okinzuri eremuarekin konexioa baimenduko duena. Aukeratutako konponbideak ez du sestren etenik sortuko, hauen jarraitutasuna bilatuz eremu ezberdinen artean.

SSU La Cantera eremuak, printzipioz, ez du saneamendu sarea handitze edo aldatzearen beharrik, "Ermua eta Mallabia udalen Saneamendu Proiektua eta Debabarrenaren Kolektoreekin bere konexioa" proiektua aurreikusita baitago. Proiektu honen helburua ur-zikinak batzen dituzten kolektore eta euri-uren doitze egitura edo ekaitz-tangen eraikuntza da. Printzipioz, isurpenen handitzea BI-2301-tik igarotzen den kolektore primarioaren bitartez bideratu daitekeela jotzen dugu.

Eremu honek, La Cantera-ko proiektu osoan aurreikusitako bizitegi garapenak hornitzea ahalbideratuko duen tanka berri bat aurreikusten du, alboko AOD-01 Okinzuri eremua ere

hornituko duena. Bere kokapena garapen plangintzak zehaztuko du azterketa xehatuago baten bitartez.

Dena den, urbanizazio lan guztiak eta dagozkien sistema orokorrak edota atxikitakoak egikaritu beharko direla kontutan izango da, hala nola egungo sistema orokorrekin eta jarduketa integratuaren eremuz kanpokoekin lotura egiteko beharrezkoak direnak, bai azpiegitura zein bide eta oinezkoen konexioak.

Eremuari atxikitako Espazio Librearen Sistema Orokorrari dagokionez, bere mugaketa posible bat biltzen da era orientagarri batean antolamendu xehakatzuko planoetan.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUTAKO SSU LA CANTERA SEKTOREA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa (m ²)	33.581	Trenbideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m ² s/m ² l)	0.53	Bideetako SO (m ²)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m ²)	16.220	Ekipamenduzko SO (m ²)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m ²)	PP-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m ²)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m ²)	3.244	Espazio Librearen SO (m ²)	3.244
Eremuaren azalera SO barik (m ²)	30.337	Ibaien SO (m ²)	0
Eremuaren kanpoko SO (m ²)	0	Azpiegituren SO (m ²)	0

Hirigintzako sailkapena: Sektore honen barruko lursailek lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren izaera dute, eta bere azalera osoa 33.581 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bizitegikoa da, 0,53 m²s/m²l-ko sestra gaineko eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzeko epeak: SSU La Cantera sektorea, Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko tresna den Plan Partzial baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra indarrean sartzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagozkien sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, Plan Partzialaren onespentetik sei (6) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Plan Partzialaren sektorearen urbanizazio osoa bukatzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Lurzoru urbanizagarri sektorizatuak SSU La Cantera sektoreak, Plan Partzial baten bidez garatu beharko ditu Plan Orokorraren zehaztapenak. Horrek ez du esan nahi Plan Orokorrak antolamendurako

jarraibiderik ezarriko ez duenik, Plan Partzialak, lotura graduaren arabera aztertu edo bete beharko dituenak.

Zentzu hontan, Plan Partzialak sektorearentzako ezarriko duen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, eraikuntza irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

AOD-01 Okinzuri-eremuko eremu honen albotasuna dela eta, beren urbanizazio proiektuak behar den bezala koordinatuak egon beharko dira, guneen egungo ezaugarri topografikoak eta gorabeherak direla medio, beraien arteko sesten jarraitasuna bilatu beharko da, konexio kalearen soluzioak etenik sortu ez dezan eremu bakoitzean.

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUTAKO SSU LA CANTERA SEKTOREA			
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK			
Kalifikazio xehatua	Bizitegia	Dentsitatea (etxeb/Ha.)	45
		Etxeb. kopurua (etxeb)	150
	(%)	(m2)	(etxeb)
Egungo bizitegi eraikigarritasuna		0	0
Finkatu beharreko egungo bizitegi-erabilera		0	0
Kontrako egungo bizitegi-erabilera		0	0
Bizitegi-erabilera		15.466	150
* Babes Orokor eta Bereziko Etxebizitza	55%	8.437	82
* Babeseko Etxebizitza Tasatua	20%	3068	30
* Etxebizitza Libre a	25%	3960	38
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak			
* Tertiarioa		754	

TOKIKO SISTEMAK	(m2)		Unitatea
Bideetako TS	PP-k definituko du	Lurzati pribatuzko aparkalekua	PP-k definituko du
Espazio Librean TS	PP-k definituko du	Lurzati publikozko aparkalekua	PP-k definituko du
Tokiko beste zuzkidura publikoak	PP-k definituko du	Zuhaiztia	PP-k definituko du
Ekipamendu pribatuetako TS	PP-k definituko du		
Eremuaren barruko TS guztiak	PP-k definituko du		
Guztira diru bilakatzen diren TS	PP-k definituko du		

Plan Orokor honetan zehazten den eremuaren antolamendu xehatua orientagarria da, eta garapen plangintzak proposatzen duen antolamendua plan honetan isladatzen denarekiko ezberdintzen bada,

ez da hau egiturazko aldaketa bat moduan ulertuko, nahiz eta Espazio Libreen Sistema Orokor baten gainean jarduten den arren.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Plan Partzialak eremuan aplikatu beharreko erabilerak arautuko ditu.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Sektorean zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Sektore barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira baita ere.

Eremu honen barneko urbanizazio lan guztiak egikarituko dira, hala nola, espazio guzti honen finkapena bermatzeko beharrezkoak diren guztiak.

Eremu honek, La Cantera-ko proiektu osoan aurreikusitako bizitegi garapenak hornitzea ahalbideratuko duen tanka berri bat aurreikusiko du, alboko AOD-01 Okinzuri eremua ere hornituko duena. Zentzu honetan, proiektua lehengoz garatuko duen eremuak alderdi hau kontuan hartu beharko du. Honi dagozkion karga ekonomikoak elkarbanatuko dira, kudeaketa eremu bakoitzaren eraikigarritasun haztatuaren proportzioan. Bere kokapena garapen plangintzak zehaztuko du azterketa xehatuago baten bitartez.

7. KUDEAKETA:

Eremuaren kudeaketan erabiliko den jarduketa sistema, eremu beraren zailtasuna dela eta, Hitzarmen edo Eragile Urbanizatzaileraren Sistemarena izango da.

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Sektore hau garatuko duen Plan Partzialak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

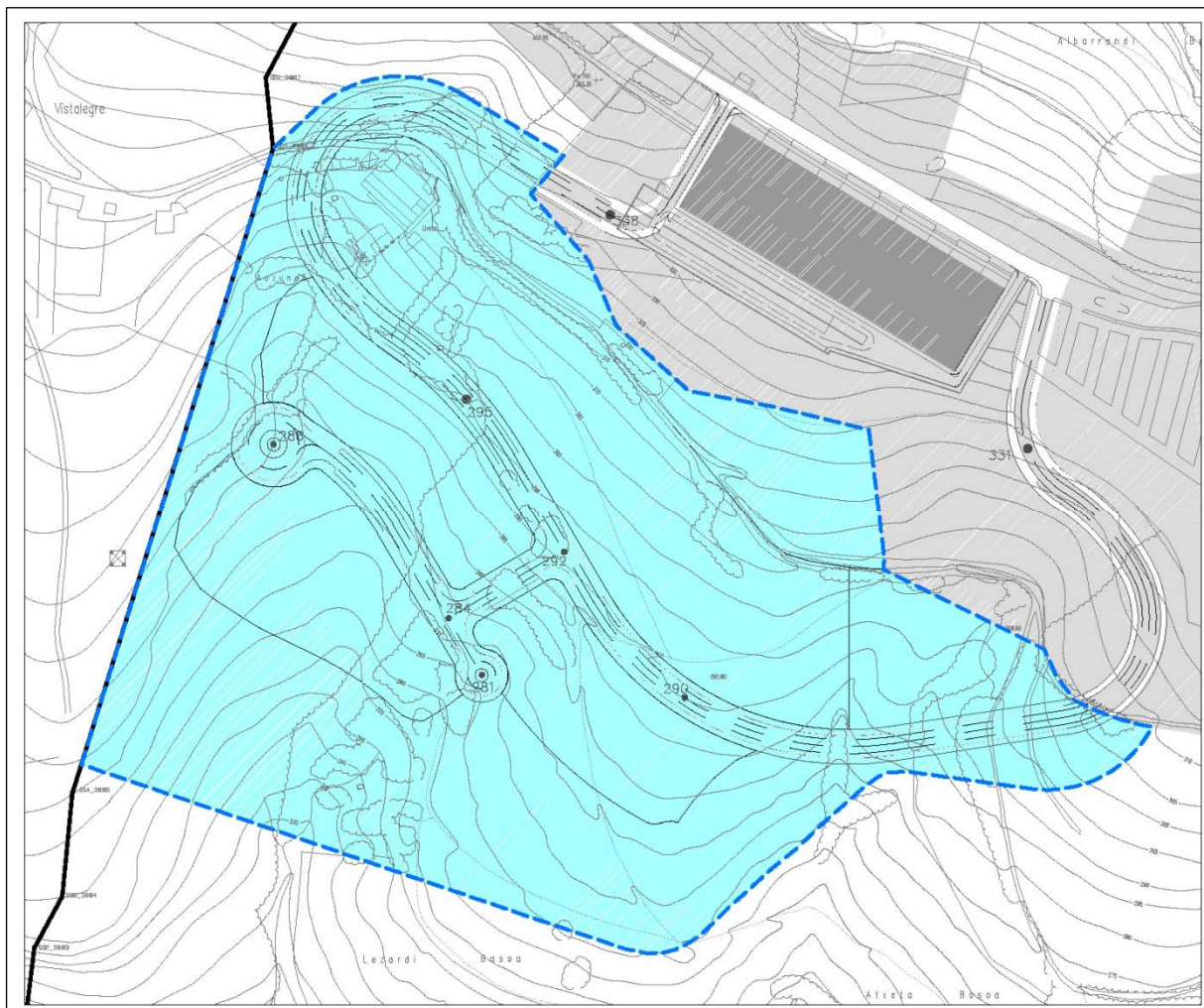
- Arrisku geoteknikoak murrizteko neurriak, horregatik txosten geotekniko bat burutu beharko da.
- Meatzaritza jarduketa bukatzerakoan legeri-sektorialaren arabera aurreikusitako meatzaritza zaharberripenaren osagarri bezala, Paisai eta Ingurumenaren Zaharberritze Proiektu bat garatuko da ere.
- Eragitako zuhaitzi interesgarria aztertuko da, landaredi mota eta eragitako azalera zehaztuz. Zentzu honetan, BeranoErreka deritzon gunerako sarrera den errepidearen ondoko landaredia mantenduko da.

Halaber, sektoreak lurzoru urbanizaezinarekin muga egiten duen guneeetan, eta tokiko orografiak baimentzen badu, jarduera berria kokatzen den ingurunearekin integratzeko asmoarekin, landa-egoitza den interfaze bat ezarriko da. Honek, landaredi linealak edo basotxoak edukiko ditu, dagokion indarreko landarediaren parte diren baso-espeziez osatua (harizti azidofilo eta baso mistoa atlantikoa).

- Kutsatutako lurzoruei dagokienez, bere kalitatea aztertzen duen ikerketaren beharra zehaztuko da, lurzoruen kutsaketa zuzendu eta aurreikusteko 1/2005 Legeak adierazten duen moduan. Azaldutako ikerketatik ateratako ondorio eta gomendioak hurrengo hirigintza-agirietan agertuko dira.

- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola “EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika” bezalako agiriak aztertzea ere.
- Berano errekak du eragina bertan. LPSren osagarri urbanistikoak eremu horretatik igarotzean errakaren ertzak landa-eremuko eta eremu garatuetoako ertz gisa sailkatzen ditu. Ildo horretatik, espedienteak urrutze-lerroa honela ezarri beharko du: batetik, 12 metroko urrutze-lerroa urbanizagarria izango den landa-eremuko ertzetarako; eta, bestetik, eremu garatuetoako, urbanizagarri 10 metroko urrutze-lerroa zehaztutako ubideratzea duten eremuetoako; eta 12 metroko urrutze-lerroa ubideratze hori ez dutenetoako.

SUS URETA II

**1. DESKRIBAPENA:**

Lurzoru urbanizagari sektorizatuan dagoen eremu bat da, Ermuko mendebaldean kokatzen dena, Ureta-n dagoen lurzoru industrialaren ondoan, Ermuko CIE Automotive automozio adimendun zentroa eta Tenneco Automotive Iberica, S.A. enpresaren atzekaldean, hain zuzen.

Lursaila baso-landaketa gunee batekin bat dator, eta bere portzentai handi batean dagoeneko finkatuta aurkitzen den lurzoru industrialaren hedapen bat suposatzen du. Honek gainera komunikabide azpiegitura eta zerbitzuez gain, kamioientzako lurrazaleko aparkaleku bat du. Sektoreak 123.598 m²-ko azalera du gutxi gora-behera.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Jarduera ekonomiko eta tertziariorako lurzoru mistoko sektore honen xedea, mota honetako egungo lursail osoa beteta dagoelako ezartzen da, eta dauden enpresa askok hedatzeko beharra dutelako lanean jarraitu ahal izateko.

Jarduera ekonomikoa elementu estrategiko bat da Ermuko udalerrirako, horregatik Ureta-n dagoen lurzoru industrialaren hedapena proposatzen da, zeinak gainera, alboko AOD-01 Okinzuri bizitegi

eremuaren integrazioan ezabatzen diren enpresen (Chattereria Abelleira, Algoba, Industrias Agga enpresak eta harrobiko hormigoi-makina) birkokapena baimendu dezake. Hala nola, PERI-01 San Lorenzo-ren barruan dauden eta tertziarioa zuzentzen ziren enpresen ezabaketa, plangintzaren berrikuspen honek, plangintzan bertan lurzoru industrial bezala kalifikatutakoak ezabatzen baititu.

Proposatutako antolamenduak egungo kaleekin txertatzen den eraztun-kale bat ezartzen du, Ureta sektoreari ere sarrera ematen diona. CIE Automotive-eko albo batetik hasita, +338 metroko kotara gutxi gorabehera, lursaileko kotatan bermatuz eta eraztun forma osatuz dirau, Tenneco Automotive eta CIE Automotive enpresen tartean berriro txertatuz +339 metroko gutxi gorabeherako kotara. Kale berri honek hamasei (16) metroko zabalera edukiko du gutxienez, bi alboetako luzeetarako aparkalekuak eta espaloiak barne.

Zentzu honetan, urbanizazio lan guztiak eta dagozkien sistema orokorrak edota atxikitakoak egikaritu beharko direla kontutan izango da, hala nola egungo sistema orokorrekin eta jarduketaren integrazioaren eremuz kanpokoekin lotura egiteko beharrezkoak direnak, bai azpiegitura zein Ureta-ko lurzoru industrial mugakideekin kale-konexioak. Guzti hau eremuaren kanpoko espazioetan sartzea behartzen badu ere. Aukeraturako konponbideak ez du sesten etenik sortuko, hauen jarraitutasuna bilatuz.

Ez da mugarik ezartzen ez eremuaren ezta partzela industrialen okupazioan, hala nola eraikinen oinplantan eta garaieratan, izan ere parametro guzti hauek garatze plangintzak zehaztuko dituenak izango baitira.

SSU Ureta II sektoreak, ur-zikinen bonbeoa eta gertuago dagoen saneamendu kolektorearekin txertaketa eskatuko du (Ureta sektorea), izan ere hegoaldeko magalean beheago dagoen kota batean kokatuko baita. Inguru horretako egungo hoditeriak eskas geratu daitezkeen diametroa du, hortaz, poligono honetako sarea zehazki aztertu beharko da, egungo sarean asetasa ez sortzeko, isurketen bolumenaren tratamendu egokia bermatuz. Bestela, egungo sarea aldatu beharko litzake aipaturako arazoak saihesteko. Euri-ur sareak sektore barruko erreketara bideratu daitezke.

SSU Ureta II sektoreak, Ureta gunean kokaturako tanka berri baten gastuak aurreikusi eta ordaindu beharko ditu. Tanka honek sektorean aurreikusitako hazkunde industrial berrien horniketa baimentzeaz gain, Mallabia-ri ura erosten dion Uretako sektorea eta gaur egun presio gutxi duen Urtiako sektorea ere hornitu beharko ditu. Bere kokapena garapen plangintzak zehaztuko du azterketa xehatuago baten bitartez.

Aktibitate ekonomikoko azalerak, Ekipamendu Komertzialetarako eta Aktibitate Ekonomikoetarako Lurzoruaren Sorkuntza Publikoaren Lurralde Plan Sektorialak ezartzen dituen mugaketak bete behar izango ditu ekipamendu komertzialetarako. Zentzu honetan, SSU Ureta II sektorea mugaturako aktibitate ekonomikoko poligonoa denez, 15.000m²-ko zelaigune eta 5.000m²-ko merkataritza sabaiko azalera maximoa izango du.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Sektore honen barruko lursailek lurzoru urbanizagarri sektoretatuaren izaera dute, eta bere azalera osoa 123.598 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera mistoa da: tertziarioa eta industrial, 0,32 m²s/m²-ko sestra gaineko eraikigarritasuna duelarik. Erabilera nagusia industrial izango da, erabilera tertziarioak eremuaren eraikigarritasun osoaren %50-a gainditu ezin duelarik.

Programazio eta egikaritzerako epeak: SSU Ureta II sektorea, Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko tresna den Plan Partzial baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorra indarrean sartzen denetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

Eremu honi dagozkion sistema orokorrak edota atxikitakoak eta urbanizazio lan guztien egikaritzea, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko eremuarekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, Plan Partzialaren onespentik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko dira.

Plan Partzialaren sektorearen urbanizazio osoa bukatzen denetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean bukatu beharko da eraikuntza.

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUTAKO SSU URETA II SEKTOREA			
EGITURAZKO ANTOLAMENDU PARAMETROAK			
Eremuaren azalera osoa(m2)	123.598	Trenbideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasuna (m2s/m2l)	0,32	Bideetako SO (m2)	0
Sestra gaineko eraikigarritasun osoa (m2)	39.530	Ekipamenduzko SO (m2)	0
Sestra azpiko eraikigarritasun osoa (m2)	PP-k definituko du	Ekipamendu pribatuzko SO (m2)	0
Eremuaren barruko SO guztiak (m2)	PP-k definituko du	Espazio Libreen SO(m2)	0
Eremuaren azalera SO barik (m2)	123.598	Ibaien SO(m2)	0
		Azpiegituren SO (m2)	0

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUTAKO SSU URETA II SEKTOREA	
ANTOLAMENDU PARAMETRO XEHATUAK	
Kalifikazio xehatua	Tertziario-Industrial
	(m2)
Egungo industri eraikigarritasuna	0
Industri-erabilera	39.530
Baimendutako irabazizko-erabilera bateragarriak	
*Tertziarioa	Gehienez eraikigarritasun osoaren %50-rarte
TOKIKO SISTEMAK	(m2)
PP-k zehaztuko ditu	

Plan Orokor honetan grafikoki zehazten den eremuaren antolamendu xehatuak izaera orientagarria baino ez du. Lurzoru urbanizagarri sektorizatutako SSU Ureta II sektoreak, Plan Partzial baten bidez garatu beharko ditu Plan Orokorraren zehaztapenak. Horrek ez du esan nahi Plan Orokorrak antolamendurako jarraibiderik ezarriko ez duenik, Plan Partzialak, lotura graduaren arabera aztertu edo bete beharko dituenak.

Zentzu hontan, Plan Partzialak sektorearentzako ezarriko duen antolamenduak, fitxa honetako 2. paragrafoan azaldutako, eta lotesleak diren, eraikuntza irizpideak eta zehaztapenak bete beharko ditu. Jarduketa-Programa bat egin eta onartu beharko da.

5. APLIKAZIO ORDENANTZAK:

Eraikuntzaren gaineko aplikazio zuzena duen ordenantzarik ez da ezartzen, ordenantza hau bere Plan Partzialean zehaztutakoa izanik. Erabilera ezberdinen erregulazioari dagokionez, OR-6 Eraikuntz Industrial Isolatua Ordenantzaren eta OR-7 Bizitegi Eraikuntzaren Ordenantzaren erabilera eta bategarritasun baldintzak ezarriko zaizkio.

6. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Sektorean zehaztutako erabilera publikoko espazio guztiak lagako dira. Sektore barneko lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira baita ere.

Eremu honi dagozkion urbanizazio lan guztiak egikaritu dira, hala nola jarduketa integratuaren kanpoko sektorearekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, bai azpiegiturena nola kale konexioena Uretarekin mugakideak diren lurzoru industrialekin. Aukeratutako konponbideak ez du sestren etenik sortuko, hauen jarraitutasuna bilatuz.

Halaber, sektorearen urbanizazio karga bezala, Ureta guneko tanka berriaren gastuak aurreikustea eta ordaintzea ulertzen dira, sektorean aurreikusitako hazkunde industrial berrien horniketa baimentzeaz gain, Mallabia-ri ura erosten dion Ureta-ko sektorea eta gaur egun presio gutxi duen Urtiako sektorea ere hornitu beharko dituen. Bere kokapena garapen plangintzak zehaztuko du azterketa xehatuago baten bitartez, bai sektorearen barruan, bai sektoretik kanpo beharrezkoa balitz.

7. KUDEAKETA:

Sektorearen zailtasuna dela eta, bertan erabiliko den jarduketa sistema Lankidetzarena izango da.

8. BESTE GOGOETA BATZUK:

Sektore hau garatuko duen Plan Partzialak, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Eragitako zuhaitzi interesgarria aztertuko da, landaredi mota eta eragitako azalera zehaztuz. Halaber, sektoreak lurzoru urbanizaezinekin muga egiten duen guneeetan, jarduera berria kokatzen den ingurunearekin integratzeko asmoarekin landa-industrial den interfaze bat ezarriko da. Honek, landaredi linealak edo basotxoak edukiko ditu, dagokion indarreko landarediaren parte diren baso-espeziez osatua (harizti azidofilo eta baso mistoa atlantikoa).
- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

3. Paragrafoa: Beste antolamendu eremu batzuk

BIZKAIA ETORBIDEKO PLAN BEREZIA



1. DESKRIBAPENA:

Ermuko puntu estrategiko batean kokatutako eremu txiki bat da, Kaltxango deritzon bidegurutzea bere gain duena, non VI Centerario kalea, Zeharkalea, Marques de Valdespina kalea eta Bizkaia Etorbidea (N-634) bera elkarrekin lotzen diren.

Bideriara zuzendutako gunee bat da, galtzadak, irlatxo ugari, biribilgune txikiak, errepide erreiak, etab.-ez hartua dagoena inguruko trafikoa antolatzeko helburuarekin. Hala eta guztiz egungo trafiko ereduak, ardatz nagusia diren Gipuzkoa eta Bizkaia Etorbideetan trafiko bolumen handia aurkeztzen du, non ia egunero 19.000 ibilgailura heltzen diren, eta 13.000 ibilgailu inguru aipatutako kalean, VI Centenario kalerantz Kaltxango bidegurutzearen parean. Kaltxango bidegurutzean bertan, Areitiorako (Bizkaia Etorbidea) eta Urtia-rako (Zeharkalea) irteeran ere trafiko-itoak agertzen dira, balore nahiko altuekin gehien bat bidegurutzeko gunean.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Eremu honen funtsezko helburua, bere funtzionaltasuna hobetuko duen bideri espazio hori antolatzea da.

N-634 errepideko saihebidetaren eraikuntzak Ermuko hiri erdialdean trafiko fluxuen murriztapen bat ekarriko du. Dena den, eta aurrekoaz gain, puntu horretako trafikoaren igaropena hobetuko duen ordezkari bideri konponbide bat pentsatu beharko da. Jarduketara honen izaera, eremuaren mugen barneko lurzoruen guztizko eraldaketan datza, Kaltxango bidegurutzea hobetuz, bertan aurkitzen diren lau kaleentzako biribilgune berri bat burutzerakoan: Bizkaia Etorbidea, Zeharkalea, VI Centenario eta Marqués de Valdespina, hain zuzen.

Biribilgune beraren funtzionamendu egokiarentzako, hogeita zortzi (28) metroko diametroa eduki beharko du gutxienez. Honek, Bizkaia Etorbidetik 21. zenbakiko bizitegi eraikinari eragiten dio, aurkeztu den biribilgunearekiko gertuegi eratutako litzakeenez bere eraketa proposatzen da, hala nola bere ordezkariena beste bizitegi eraikuntza batek A-06 Kaltxango eremuaren barruan eratutako zena.

Bidegurutzea biribilgune baten bitartez konpontzean, trafikoa hobetu eta nahiko lurzoru azalera askatzen da, gaur egun, bideriaz, irlatxoaz, etab. hartuta dauden bi mila hirurehun metro karratu gutxi gorabehera, bertako trafikoa antolatzeko baimenduko duena. Proposamenak, egungo asfaltozko irlatxoak oinezkoentzako "plaza" bat bihurtzea ahalbidetzen du. Horrela, Hirigune Historikoen Hego-Mendebaldean oinezkoentzako azalera handi bat sortzen da, Hirigune Historiko bera eta gainontzeko herriarentzako erlazio eta sarrera gune bezala balioko duena.

Espazio honek, Bizkaia Etorbidetik Alde Zaharrerako sarbidearen izaera edukiko du, Alde Zaharreko bilbetik trafikoa ateratzea baimenduz, eta horrela, VI Centenario, Zeharkalea, Bizkaia Etorbidea eta Marqués de Valdespina kaleek osatutako hiri nukleoaren barnean oinezkoentzako prioritate gune bat sortuz, osotasunaren hiri kalitatea hobetuko duena.

Eragiketa honek, aldi berean, Marqués de Valdespina eta Probaleku kaleak oinezkoentzat soilik diren kale bihurtzea baimentzen du, zeinaren ondorio zuzenak, kale horietako trafikoaren murrizketa, biribilgune berriaren denborak hobetzea eta Alde Zahar osoa beste era leunagoan, oinezkoentzako, urbanizatzea dira.

Eremu osoaren bir-urbanizazioak, Bizkaia Etorbidea oinezkoentzako askoz atsegina izango den hiri-arteria bihurtuko du, puntu horretan gizarte-harremanak erraztuz eta baimenduz.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko, edo bere kasuan atxikitako, lursailak hiri-lurzoru bezala sailkatzen dira. Bere azalera osoa 4.370 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bideetako Sistema Orokorra da.

Programazio eta egikaritzarako epeak: Eremu hau, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den Bizkaia Etorbidea Hiri-Berrikuntzako Plan Berezi (HBPB) baten bidez garatu beharko da, zeina A-06 Kaltxango eremuko lanen bukaeratik edota N-634 errepideko saihebidetaren 1. Fasearen egikaritzetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan zehazten den eremuaren antolamendu xehatua gutxi gorabeherakoa da, izan ere HBPB-k garatu beharko baitu. Beraz, garapen plangintzak adierazten duen antolamendu xehatuak,

plan honek aurkezten duenarekin ados ez badator, ez da egiturazko aldaketa bat moduan hartuko, Bideetako Sistema Orokor baten gainean aritzen den arren.

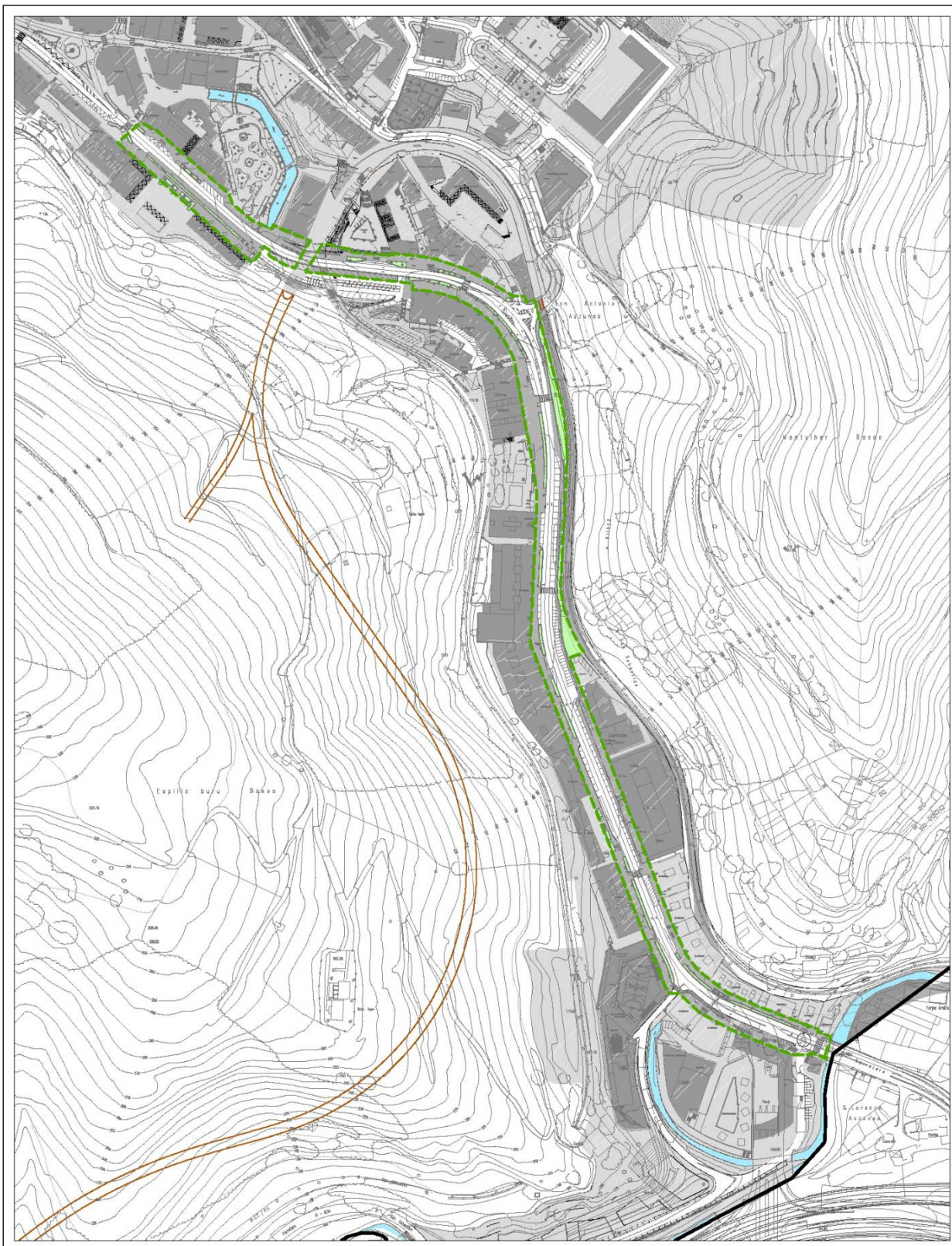
Foru Sistema Orokorraren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketa guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera geratuko dira.

Kaltxango-n aurrez ikusitako biribilgunerako jarritako dimentsioak, ez dira estutzen BFA-ren errepideetako biribilguneetako arau estandarrei. Hau posible izango da, behin bi saihesbideak burutuz eta N-634 emanaz gero, mendebaldeko saihesbidean jaurtitako biribilgunetik (Zearreko-ko biribilgunea) Zaldibar-reko udalerriko mugaraino.

Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

GIPUZKOA ETORBIDEKO PLAN BEREZIA



1. DESKRIBAPENA:

Ermuko egiturazko elementua den N-634 errepideari Gipuzkoa Etorbidearen zatian eragiten dion eremu bat da. Honek, udalerriko bizkarrezurraren funtzioa betetzen du, San Antonio eta San Lorenzo auzoekin lotuz hirigunea.

Gaur egun espazio honen izaera, jasaten dituen trafikoa arazoei erantzuna emateko dago zuzendua, ibilgailuari erabateko prioritatea emanez, bertan bidegorri baten ezarpena edo aparkaleku plazen murrizketa burutzea ezinezkoa bilakatzen delarik.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Eremu honen funtsezko helburua, bere funtzionaltasuna hobetuko duen bideri espazio hori antolatzea da. N-634 errepideko saihezbidearen eraikuntzak, Ermuko hiri erdialdean trafikoa fluxuen murriztapen bat ekarriko du, errepide berari kutsu hiritarrago bat emateko aukera emango duena.

Kontuan hartu beharreko helburuen artean, Gipuzkoa Etorbide guztian zehar bidegorri bat ezartzea garrantzitsuenetakoa da, Bidezidor Berdea delakoarekin, edo oinezkoentzako guneekin, edo Alde Zaharran aurreikusitako kaleekin konexioa baimenduko duena. Hiri erdiguneko bizikleta-ibilbideak handituz, bizikleta bera, soilik kirola edo aisialdietara bideratuta ez dagoen benetako garraio bat bilakatzea ahalbideratzen da.

Espazio hau eta bere trafikoa, beraz, berrantolatu beharko dira, behin N-634 errepidearen saihezbidea burutu eta gero emango den trafikoa murriztapena kontuan hartuz. Horrela, eremu guzti honen urbanizazioaren bidez, Gipuzkoa Etorbidea oinezkoentzako atsegina den hiri-arteria bilakatuko da, bertako gizarte-harremanak erraztuz eta baimenduz.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko, edo bere kasuan atxikitako, lursailak hiri-lurzoru bezala sailkatzen dira. Bere azalera osoa 26.272 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bideetako Sistema Orokorra da.

Programazio eta egikaritzarako epeak: Eremu hau, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den Gipuzkoa Etorbidea Hiri-Berrikuntzako Plan Berezi (HBPB) baten bidez garatu beharko da, zeina A-06 Kaltxango eremuko lanen bukaeratik edota N-634 errepideko saihezbidearen 1. Fasearen egikaritzetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan zehazten den eremuaren antolamendu xehatua gutxi gorabeherakoa da, izan ere HBPB-k garatu beharko baitu. Beraz, garapen plangintzak adierazten duen antolamendu xehatuak, plan honek aurkezten duenarekin ados ez badator, ez da egiturazko aldaketa bat moduan hartuko, Bideetako Sistema Orokor baten gainean aritzen den arren.

Foru Sistema Orokorren babes gune barruan aintzat hartutako jarduketak guztiek Bizkaiko Errepideei buruzko, martxoak 24.eko, 2/2011 Foru Araua beteko dutela bermatu beharko dute, horrela edozein inkoherentzia edo kontraesan aipatutako indarreko araudian ezarritakoaren arabera eratuko dira.

N-634tik eremuaren sarbiderako burututako biribilgunerako jarritako dimentsioak, ez dira estutzen BFA-ren errepideetako biribilguneetako arau estandarrei. Hori dela eta, 16 metroko diametroa bakarrik

onartuko da N-634 emanez gero, mendebaldeko saihebidetan jaurtitako biribilgunetik (Zearreko-ko biribilgunea) Zaldibar-reko udalerriko mugaraino.

Errepideak foralak direnean, baldintza hauek derrigorrezkoak izango dira. Udalaren eta BFA-ren arteko lagapen-akordioa formalizazioa beharrezkoa izango da, errepideetako baimen sektoriala ez dadila nahitaezkoa izan.

Foru-errepidea Udaletxera lagatzen den momentuan, hau dagokion udal-araudiak ezarritakoaren menpe geratuko da.

Azkenik, eremuaren antolamenduak, Zaldibar-Ermua-Eibar ardatz bat proposatzen duen Bizkaiko Bizikletazko Zuzendaritza Planak aurreikusitako bizikleta-konexioa aintzat hartu beharko du, hala nola URA-k garatutako eta DEBEGESA-k koordinatutako proposamena ere.

MANTXIBAR-OTERRE PLAN BEREZIA**1. DESKRIBAPENA:**

Oterre edo Mantxibar bezala ezaguna den gunean kokatzen de eremu bat da, udal-mugartearen Hego-ekialdean, Eibarko saihesbidearen egikaritzetik datozen betelan-lurrak pilatu diren lekuan, eta gainera, Ermuko saihesbidearen betelan zati baten pilaketa ere oraindik aurreikusten delarik. Lursail hauek baso lurrak dira, eta beraz proposamen honekin bateragarriak, Bizkaiko Foru Aldundia gehienen jabe delarik.

“Ermuko saihesbidearen trazadura proiektua”-k, betelanak bukatzerakoan ingurunea irizpide paisajistiko eta naturalen arabera berreskuratuko dela aurreikusten du; lehen zeukana baino balore-ekologiko handiagoa emanez, lekuko espeziak landatuz eta egungo lurrazaleko errekestaren biderapena eginez.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Eremu honen funtsezko helburua, espazio honen ingurumen-berreskurapena da Ingurumen Parke bat eratuz, hiritarrentzako aisialdi elementuak garatuko duena. Parke honek, halaber, gune horrentzako bateragarriak diren beste erabilera batzuk eduki ditzake, baratze-ekologiko edo nagusien aisiarako baratzeak, atsedenlekuak, haur-jolas guneak, etab. adibidez.

Parke hau Plan Orokorrean Lurzoru Urbanizaezina dagoen Espazio Libreen Sistema Orokor bezala bilduta geratzen da. Baina horretaz gain, eta bere tamaina handia dela eta, espazio hau jarduera jarraibideak zehaztuko duen Plan Berezi baten bitartez garatu dadin egokiagotzat hartzen da. Aisialdirako esparru bat denez aisialdi-kontzentratuzko erabilerak ere sartu daitezke, horretarako gune zehatz bat, mahai, barbakoa, komun, paperontzi, jolas edo eraikin txikiz zuzkituko da. Halaber, eremu honetan kirol-erabilerak bateragarri bezala hartuko dira, baldin eta hauei loturiko aldagelak, gradak, etab. bezalako eraikuntz elementurik ez badago, eta eremuaren azalera osoaren %30-a gainditzen ez badute

Zentzu honetan, espazio honen antolamenduak pertsona gehien jaso dezaketen guneak zehaztu beharko ditu, non hiritarrentzako jarduera gehiago jarri daitezke, hala nola edukiera gutxikoak ere, naturarengandik gertuago egongo direnak, ingurunean integratzeko beharrezkoak diren paisai-egokitapenak erabiliz.

Ez da mugarik ezartzen ez oinplano-okupazioan, ez eraikinen altueran, ezta erabilera-xehatu posibleetan etab. izan ere, hauek garatze plangintzak zehazten dituenak izango baitira, Espazio Libreen Sistema Orokorrentzako arau orokorretan ezarritakoaren arabera.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honen barruko, edo bere kasuan atxikitako, lursail guztiak lurzoru urbanizaezina bezala sailkatzen dira. Bere azalera osoa 106.221 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Espazio Libreen Sistema Orokorra da.

Programazio eta egikaritzarako epeak: Eremu hau, Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko tresna den Plan Berezi baten bidez garatu beharko da, zeina N-634 errepideko saihesbidearen 1. Fasearen egikaritze lanen bukaeratik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

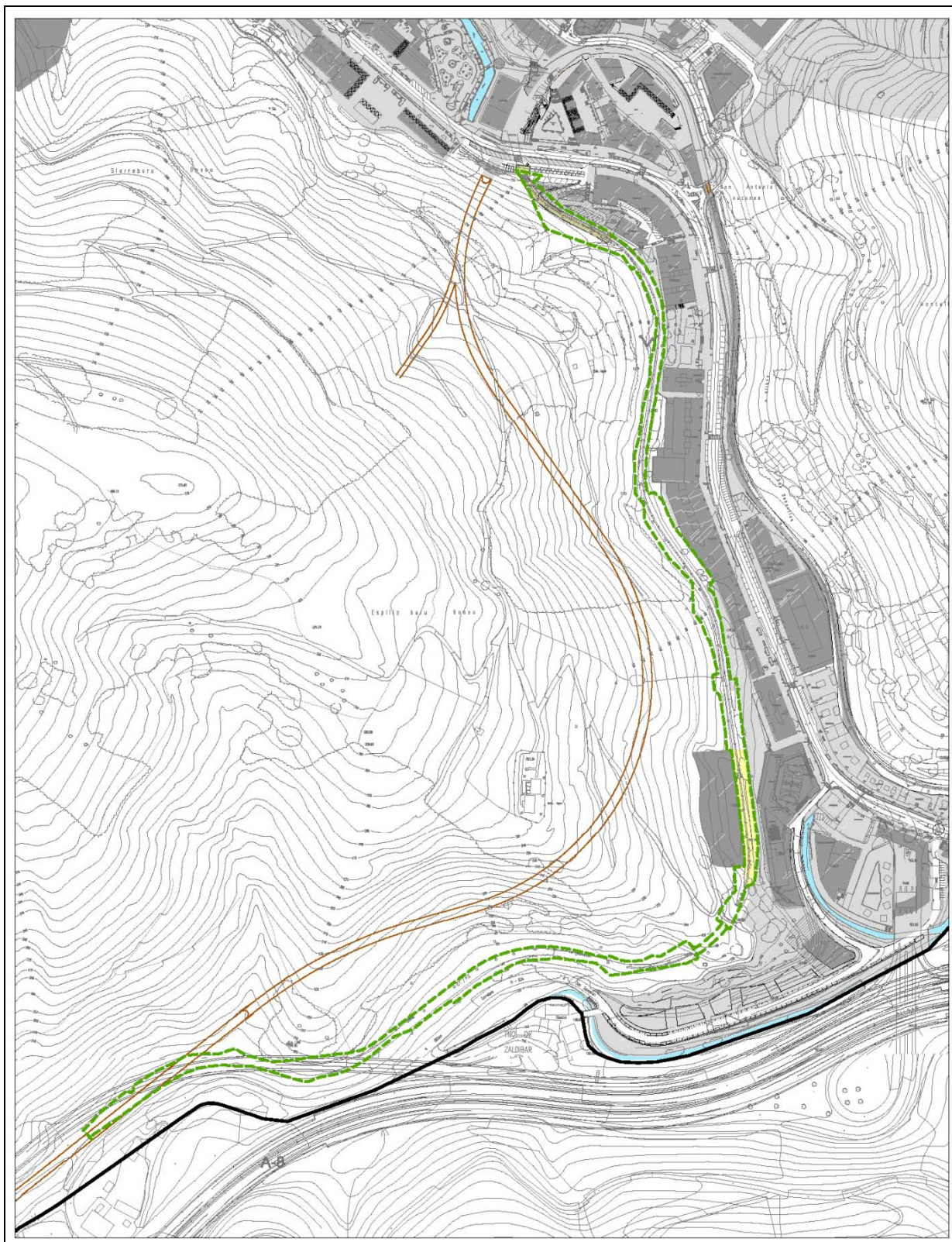
Plan Orokorrak ez du eremuaren antolamendu xehaturik zehazten, Plan Berezi batek garatu beharko duelarik fitxa honetako 2. paragrafoan adierazitako antolamendu irizpideen arabera.

Tokiko basoen bitartez espazio honen berreskurapena aurreikusten denez, Plan Bereziaren araudiak landaredi beraren kontserbazioa eragile izateko baldintzak ezarri beharko ditu.

Plan Bereziaren idazketa eta izapidetzea, lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan adierazitakoari egokituko da.

Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

BIDEZIDOR BERDEAREN PLAN BEREZIA



1. DESKRIBAPENA:

Euskotren sareko Bilbo-Donostia trenbidearen trazadurarekin bat datorren eremu bat da, geltokitik San Antonio auzotik zehar San Lorenzo auzorarte. Trazadura, Gipuzkoa Etorbideko eraikinen atzekaldeekin mugakide dela dirau.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Egungo Euskotren linearen trazaduraren gaineko bidezidor berde baten erapena bilatzen da, aurreikusitako trenbidearen saihezbidea behin egikaritu denean, San Antonio-tik San Lorenzo auzoraino doan trazadura erabilera gabe utziko lukeena. Burdinbidea “bidezidor-berdea” bilakatzeko berreskurapenak, Ermuaren zentroa San Lorenzo auzoarekin lotuko luke, Zaldibarko bideraino, nahiko laua den aisialdi eta paseo gunek bat ahalbideratuz herritarrentzako.

Eremu hau gehien bat lurzoru urbanizaezinean garatzen da, nahiz eta hiri-lurzorua diren bi eremuekin gainjartzen den bere bi muturretan. Mutur batean, AEDP 010 San Antonio eremuarekin gainjartzen da, zeina aparkaleku bat aurreikusten duen Zuzkidura Publikoen Egikaritze Jarduketa batean datza; eta beste muturrean AEDP 010 San Antonio bizitegi eremuarekin. Eremu bi hauek, bidezidor berdearentzako lurzoru lagapenak aurreikusten dute.

Bidezidorraren hasiera AEDP 010 San Antonio eremutik zehar burutuko da, aurreikusitako aparkalekuaren gaineko igoera profitatuz, Gipuzkoa Etorbideko 10 bis eta 12 bis zenbakiko bizitegi eraikinen aurreko zabalgunera heltzeko, non puntu honen bitartez oinezko eta ibilgailuentzako sarrera egiten den.

Joxio-Aldia bezala ezaguna den puntutik abiatuta, trazadura mendi magaletik dirau San Lorenzo auzora heldu arte, non AOD-02 San Lorenzo eremu barruko Espilla baserrira igotzen den bidearekin lotu dadin aurreikusten da, Olaetxe eta Eitzaga auzoekin oinezko konexioa baimenduz. Halaber, dagoen N-634 errepidera oinezkoentzako sarbide bat egiteko aukera aurreikusten da, San Lorenzo ikastolaren ondoan, San Lorenzo auzoa bera bidezidorrarekin sarbide zuzenago bat lortuz eta bidezidorra bera ikasleek erabil dezaketen ahalbideratuz.

Bidezidor Berdearen Plan Berezia garatzen denean, AEDP 010 San Antonio edota AOD-02 San Lorenzo eremuak garatuta ez badaude, Plan Bereziak aurreikusi eta burutu beharko ditu bidezidorraren behin-behineko sarbideak.

Bidezidorrean zehar, haur-jolasak, nagusientzako kirol gunek, etab. kokatu daitezke, hala nola, kirol eta garraio moduan erabiltzeko bidegorri bat. Ez da mugarik ezartzen ez oinplano-okupazioan, ez eraikinen garaieran, ezta erabilera-xehatu posibleetan, etab. izan ere, hauek garatze plangintzak zehazten dituenak izango baitira, Espazio Libreen Sistema Orokorrentzako arau orokorretan ezarritakoaren arabera.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honi atxikitako lursailak lurzoru urbanizaezina bezala sailkatzen dira, AEDP 010 San Antonio edota AOD-02 San Lorenzo eremu barrukoak ezezik, eremu beraren sailkapena baitute. Bere azalera osoa 18.436 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Ermuaren ohizko erabilera Espazio Libreen Sistema Orokorra da.

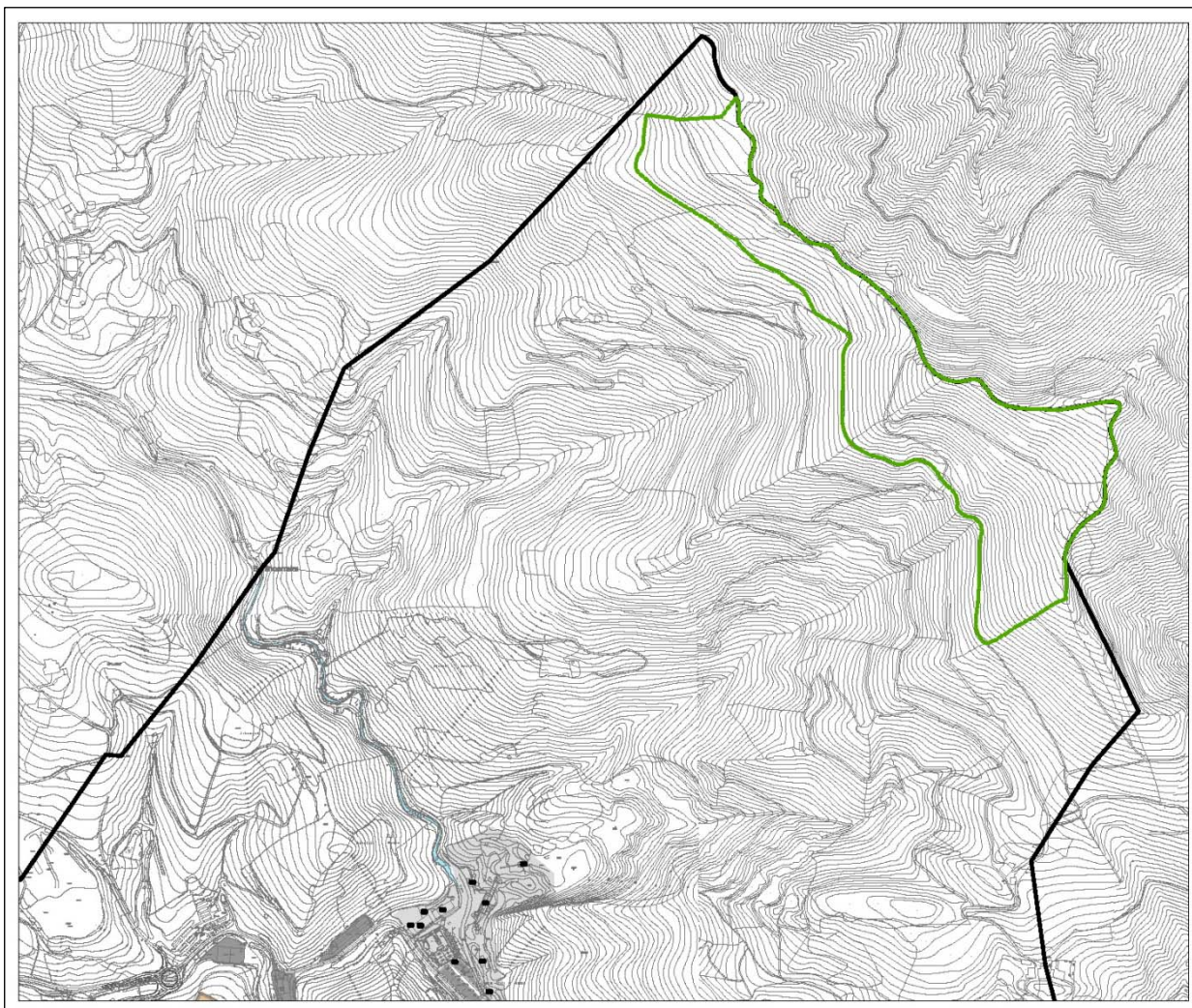
Programazio eta egikaritzerako epeak: Eremu hau, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den Plan Berezi baten bidez garatu beharko da, zeina trenbide saihezbidearen egikaritzetik bi (2) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Plan Orokorra ez du eremuaren antolamendu xehaturik zehazten, Plan Berezi batek garatu beharko duela fitxa honetako 2. paragrafoan adierazitako antolamendu irizpideen arabera.

Plan Bereziko idazketa eta izapidetzea, lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan adierazitakoari egokituko da.

Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.

URKO MENDIAREN PLAN BEREZIA**1. DESKRIBAPENA:**

Eibarrekin mugakidea den Ermua udalerriko guneko horrekin eta ipar-ekialdeko Irumugarre eta Urko mendi tontorrekin bat datorren eremu bat da.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Ermuko Plan Orokorrak, Eibarko Plan Orokorrean aurreikusitako Irumuga-Urko-kalamua ingurumen parkearen jarraitasuna biltzen du, Eibarko Eremu Funtzionalaren LPP-an ezarritakoaren arabera.

Irumugarre eta Urko mendi tontorren inguruneaz mugatuta dago soilik, bere izaera aldatu ditzaketen baso landaketaz babesteko helburuarekin, izan ere gaur egun, paisai kalitate ezin hobea duen guneko bat da eta babestu beharreko begibistak dituena, horrela, Aiako Arriak, Ernio, Izarraitz eta Mendaur tontorrak edo Aizketa-Akondia-Garagoitxi-Kalamua mendikatea ikusi baitaiteke.

Plan Bereziak, tontorraren egungo egoera mantentzea du helburutzat, ingurumen ikuspuntu batetik, bere izaera okertu dezaketen basogintza, antenen ezarpena, etab. bezalako jardueren ezintasuna

Iortuko duen erregulazio bat ezarri. Beraz, aisialdi elementuen orde, paisai eta ingurumen elementuak indartuko dira.

Beste alderdien artean Plan Bereziak, landaredi natural edo erdi-natural unitateen erabilaren kontserbazioa ezarriko du, bereziki, eremuaren barruko “erkidego interesa duten natura-habitat” (Plan Orokorreko E.15 planoa) bezala zehaztutako guneak.

Eremuaren barruan espezie bakan bat dagoela (Huperzia selago) aipatu behar da, Ingurumen Sailburuaren 2011/01/10 Aginduan bilduta. Plan Bereziak, espezie honen presentzia isladatu beharko du, beharrezkoak diren aurreneurriak ezarri eta araudian erregulatuz.

Halaber, hondatutako landaredi unitatezko guneen kalitatea hobetzeko neurriak ezarriko ditu (itxiturak, garbiketa lanak, landaketak, etab.), hala nola paisaiaren berreskurapen eta hobetze programa bat, elementu hondatuak ezabatu eta lepo horren tontorretatik dauden bisten babeserako neurriak ezarriko duena.

Plan Bereziak babestu eta indartu beharreko paisai-baloreak identifikatu beharko ditu, eremuko kota garaienaren babesarekin kontu berezia edukiz, izan ere, ikusmenarekiko sensiblea den gune bat baita, zeinaren aldaketak paisaiaren pertzepzioaren kalitatea negatiboki aldatu dezake. Zentzu hontan, paisaiaren hauskortasuna aztertuko da, aldaketak, bere izaera aldatu gabe jaso ditzan, hala nola berarekiko ikusmen konposizioaren aldaketa eta ikusmen kalitatearen eraginak galdu gabe.

Mugaketa batez ere baso bezala kategorizatutako lurzoruekin bat datorrenez, gunean dauden baso landaketak mantenduko dira, baina hauek moztuko balira ere handitu ezingo direlarik Plan Bereziak onespena jasotzen ez duen bitartean.

Plan Bereziak onespena jasotzen ez duen bitartean, ez dira inongo eraikuntza zein eraikinik onartuko, eremu barruko lurzoru urbanizaezinetako kategori ezberdinentzako araudi orokorre ezartzen dutenaz gain. Plan Berezia izango da ikuspuntu integral batetik baimenduko duena.

Eremuaren barruko erabilera onargarriak Plan Bereziak arautuko ditu, begibisten edo tokiko fauna eta landarediaren babeserako mehatxu izan daitekeen edozein jardueraren baimen-emateak bete beharreko irizpide eta betekizunak ezarriko dituen.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honi atxikitako lursail guztiak lurzoru urbanizaezin bezala sailkatzen dira. Bere azalera osoa 208.452 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Paisai eta Ingurumen Babesarena da.

Programazio eta egikaritzeko epeak: Eremu hau, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den Plan Berezi baten bidez garatu beharko da, zeina Plan Orokorren onespentik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Plan Orokorrek ez du eremuaren antolamendu xehaturik zehazten, Plan Berezi batek garatu beharko duen fitxa honetako 2. paragrafoan adierazitako antolamendu irizpideen arabera.

Plan Berezi idazketa eta izapidetzea, lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan adierazitakoari egokituko da.

Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola “EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnosia” bezalako agiriak aztertzea ere.

ALBARRANDI PLAN BEREZIA**1. DESKRIBAPENA:**

Eremuaren mugaketa, aurreikusitako Ermuko errepidearen saihesbidearen ondoko Albarrandi gunearekin bat dator. Gaur egun hondakin-kudeaketa zentro bat bezala erabiltzen ari den kokaleku batean dago, Urtia poligono industrialaren atzekaldean hain zuzen.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Bere birmoldaketa kontuan hartzen da, horregatik D1.2. Jarduera nagusiari osagarriak diren jarduerak, garraiorako bide azpiegitura erabilera esleitzen zaio. Horretarako, Plan Berezi baten idazketa eta izapidapena, eta Bizkaiko Foru Aldundiko baimena beharrezkoak izango dira.

Jarduera nagusiari osagarriak diren jarduerak, zirkulazioaren beharrak asetzeko zuzendutako instalazioak eta zerbitzuak edukitzeko diseinatuak, hala nola, hotelak, jatetxeak, ibilgailuak konpontzeko tailerrak eta errepide erabiltzaileen segurtasuna eta erosotasuna errazteko beste zerbitzu berdintsuak. Bere ingurune eta ingurumen berezitasunei egokituak egon daitezten diseinatuko dira.

Plan Bereziak beste alderdi batzuen artean ezarriko du:

- o Eremuaren xehatutako antolamendua.
- o Eremuaren multzorako proiektu bakarra burutu ahal izateko derrigorrezko baldintza izango da.
- o Plan Bereziak bere erabakien artean, eremuan baimendutako erabilerak N-634 errepidearen trafikoarekiko erasan txikia izatea gehituko du. Jardueraren litzentziaren eskaeran, aipaturiko irizpidearen betetzea justifikatu behar izango du.
- o Aurrez ikusitako sarbide bidea, tunelaren instalazioen mantenimenduko proiektuan datorrena, N-634 errepiderako sarbidearen bideak aprobetxatuko du. Aurrez ikusitakoa aldatzen duen Albarrandi-ko lursailerako sarbidea hobetzeko beharrezkoa den edozein egokitzapena, Plan Bereziaren kontura izango da.
- o Eskuineko birak soilik N-634rako sartzetan onartuko dira.
- o Plan Bereziak lursailean aparkaleku nahikoa begietsiko du estimatutako erabileraren eskarirako.
- o Plan Bereziak, Bizkaiko Errepideen edo bera ordezkatzeko duen, martxoaren 24ko, 2/2011 Arau Foralak ezarritako babes eremuak errespetatu behar izango ditu, eta bereziki, eraikuntzak 25 metroko eraikuntza lerroa errespetatu behar izango du galtzadako kanpo ertzetik.

Inola ere, ezin izango dira lerrokatze existenteak aldatu, Plan Berezia onartu arte, eraikuntza aldi baterako antolamenduaren kanpoan geratuko da, Plan Orokorrekin bat ez datorrelako.

Kokaleku hau, kutsagarria izan daitezkeen jarduera edo instalakuntzak jasotzen dituzten edo jaso izan dituzten lurzoruen Zerrendaren barruan dago. Beraz, baimenduta egon daitezkeen erabilera onargarrien garapena, lurzoru ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko 1/2005 Legeak ezarritakoari baldintzatuta geratzen da.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Eremu honi atxikitako lursail guztiak lurzoru urbanizaezin bezala sailkatzen dira. Bere azalera osoa 3.998 m²-koa da.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera bideen azpiegiturarena da, 0,20 m²s/m²-ko sestra gaineko eraikigarritasuna duelarik.

Programazio eta egikaritzeko epeak: Eremu hau, Plan Orokorren zehaztapenak garatzeko tresna den Plan Berezi baten bidez garatu beharko da, zeina Ermuko errepidearen saihasbidearen 1. fasearen egikaritzetik lau (4) urte baino gutxiagoko epean burutu beharko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Plan Orokorak ez du eremuaren antolamendu xehaturik zehazten, Plan Berezi batek garatu beharko duelarik fitxa honetako 2. paragrafoan adierazitako antolamendu irizpideen arabera. Halaber, Plan honen Ingurumenarekiko Eramangarritasun Txostena kontuan hartu beharko du, eta honako puntuei zehazki erantzun beharko die:

- Arrisku geoteknikoak murrizteko neurriak, horregatik txosten geotekniko bat burutu beharko da.
- Kutsatutako lurzoruei dagokienez, bere kalitatea aztertzen duen ikerketaren beharra zehaztuko da, lurzoruen kutsaketa zuzendu eta aurreikusteko 1/2005 Legeak adierazten duen moduan. Azaldutako ikerketatik ateratako ondorio eta gomendioak hurrengo hirigintza-agirietan agertuko dira.

- Flora exotikoaren inbasioari dagokionez, honen hedapena ekiditeko beharrezkoak diren neurriak hartzea gomendatzen da, hala nola "EAE-ko Flora Aloktono Inbaditzailearen Diagnostika" bezalako agiriak aztertzea ere.
- Lursailan ezartzeko onargarri diren erabileren N-634 errepidearen trafikoaren erasan txikia justifikatzen duen trafikoko azterketaren idazketa, Bizkaia-ko Foru Aldundia-ren Errepideen Sailak balioeztatuta egon behar izango dena.

Plan Bereziko idazketa eta izapidetzea, lurzoru eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 97. artikuluan adierazitakoari egokituko da.

5. DERRIGORREZKO LAGAPENAK ETA URBANIZAZIO KARGAK:

Berdintzeko kanpoko ertzetik 8 metroei buruzko jabari publikoko zona utziko da eta eremuan sartutako lagapen-espazio guztiak urbanizatuko dira.

Eremu honi dagozkion urbanizazio lan guztiak egikarituko dira, hala nola eremuaren kanpoko sektorearekin eta egungo sistema orokorrekin konexioa burutzeko beharrezkoak diren lanak, bai azpiegiturena nola kale konexioena.

ERREPIDE-SAIHESBIDE BERRIAREN PLAN BEREZIA



1. DESKRIBAPENA:

Egungo Plan Orokorrak, Ermua udalerriko N-634 errepidearen saihebidetako eremua hartzen du bere gain, saihebidetako Berriaren Bide-Kanalaren Erreserbarako 2000. urteko Plan Orokorraren Aldaketa Zehatzaren bitartez izapidetua izan zena, eta 2010/02/11.ean behin betiko onespenera jaso eta Ingurumen-Eraginaren Baterako Ebaluazioaren prozedura paraleloki izapidetu zuena.

Ermua udalerriko Komunikazio Sistema Orokorraren mugapenak, aldaketa zehatzaren onespenera eta gero, Ermuko saihebidetako egikaritzeko beharrezkoak diren lursailak biltzen ditu.

Geroago, Ermuko saihebidetako Bideen Plan Berezia idatzi zen, 2010.eko azaroak 23. eguneko saioan Aldundi Akordioak behin betiko onespenera eman ziona.

Ermuko saihebidetako trazaduraren Proiektua idatzita dagoela ere aipatu behar da, zeinaren helburua, Ermuko saihebidetako egikaritzeko beharrezkoak diren lursailak zehaztapena da. Saihebidetako honek, N-634, BI-3302 eta BI-2301 errepideekin, herria zeharkatzen duten zatian, dauden arazoak konpontzeko ditu, eta Bizkaiko Foru Aldundiak aurrekusten duen trafiko handitzea jasotzeko ezaugarriak eta ustiapen araubidetak ezaugarriak bilduko ditu.

Horrela, Plan Orokorrarekiko izapidapen independentea izan duen, eta bere gain hartzen duen, eremu batean datza dagoeneko izapidetuta eta onartuta dagoelarik.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Ermuko saihebidetako Bideen Plan Bereziak, proiektatutako bide azpiegituraren egikaritzera dagokion bideragarritasunaren antolamendua garatu eta zehazten du. Saihebidetako honen helburu nagusia, herria zehar N-634, BI-3302 eta BI-2301 errepideek jasaten duten ohizko trafiko-itoaren aurreko ordezkotzako aukera bat izatea da. Saihebidetako hau, hego-saihebidetako eta mendebalde-saihebidetako deritzon bi zatitan banatzen da. Biak Ermua herriko erliebeagatik oso baldintzatuta daude.

Mendebalde-saihebidetako BI-3302 y BI-2301 errepideak lotzen dituen trazadura berri batean datza, horrela Urtia eta Goitondo poligonoek sortzen duten trafikoaz hiri erdialdea libratzen du, bai barruko mugimenduei dagokionez, bai aipatutako errepide eta N-634 errepidetatik datorren kanpokoari dagokionez.

Hego-saihebidetako, Eibarko saihebidetako biribilgunea Areitiotik datorren N-634 errepidearekin lotzen du. Zati honek, Euskal Trenbide Sareko burdinbidearekin nahiko eragite du, izan ere egungo trenbideko plataformatik igarotzen baita. Aldi berean, egungo autobidearen bidesaria ezabatu eta beste berri bat sortzen da. Halaber, mendebalde-saihebidetako konexioa proiektatzen da BI-3302 errepidetatik N-634 errepidearekin, hego-saihebidetakoarekin ibilbide jarraitasun bat egon dadin.

Bere antolamendu xehatuak behin betiko onespenera jaso duen eremu bat denez, Plan Orokorrak bere gain guztiz hartzen du eta berari lotzen zaio.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Behin betiko onespenera duen Ermuko saihebidetako Bideen Plan Bereziak adierazitakoa.

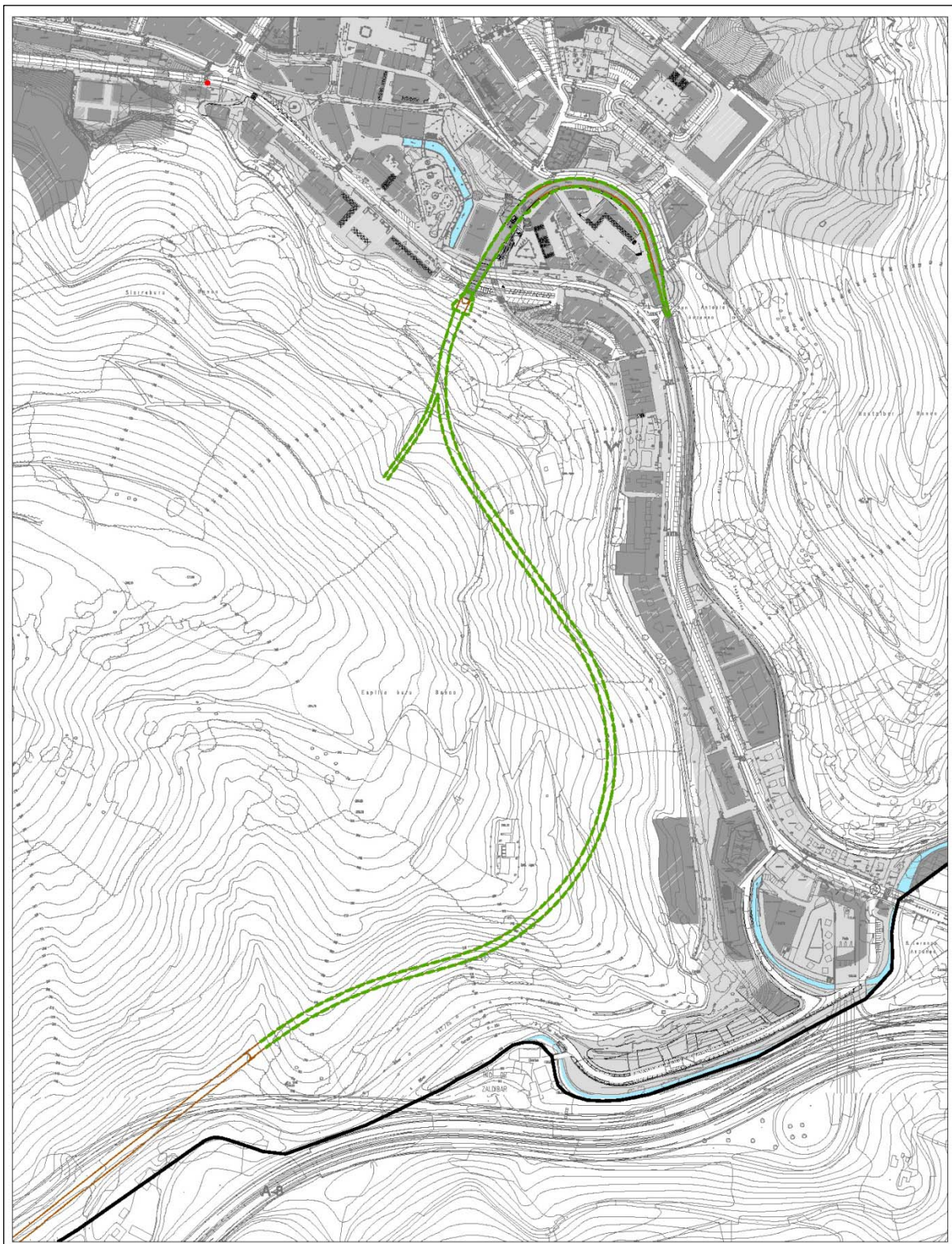
Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Bideetako Sistema Orokorra da.

Programazio eta egikaritzeko epeak: Eremu hau Plan Berezi baten bidez garatzen da, Administrazio eskudunak adierazitako epeetan.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan zehazten den eremuaren antolamendu xehatua gutxi gorabeherakoa da, Ermuko saihasbidearen Bideen Plan Bereziak garatu baitu. Beraz, garapen plangintzak adierazten duen antolamendu xehatua plan honek aurkezten duenarekin ados ez badator, ez da egiturazko aldaketa bat moduan hartuko, Bideetako Sistema Orokor baten gainean aritzen den arren.

TRENBIDE SAIHESBIDEA



1. DESKRIBAPENA:

Plan Orokor honek, aurreikusita dagoen EuskoTren sareko Bilbao-Donostia linearen trenbide saihebidetaren eremua hartzen du, zeina etorkizuneko aldiriko zerbitzuen, zein salgaien garraioaren beharrei egokituko da.

Zentzu hontan aldiri ezberdinak idatzi dira: "Lebarko kotxetegi eta Ermuko geltokiaren arteko burdinbidearen banaketaren aukeren azterketa", "Eibar eta bere eragin-esparruko trenbide sarearen aukeren azterketa. Ermua-Malzaga zatia", eta "Bilbo-Donostia linearen Zaldibar-Ermua zatiko trazaduraren saihebidetako informazio azterketa" bezalakoak.

Garraio Azpiegituren Zuzendariaren 2012/11/5.eko Ebazpen bidez, Bilbo-Donosti trenbide linearen Zaldibar-Ermua Zatikot trazaduraren saihebidetaren Informazio Azterketak eta bere Ingurumen-Eraginaren Ebaluazioak, 3+920 PK-tik 5+528 PK-rako zatian (2012/12/3.eko 233. zk.ko EHAA), behin betiko onespenera jasotzen dute.

Beraz, izapidetuta eta onetsia dagoen eremu bat da, Plan Orokorrearekiko izapidapen bereizia eduki duena eta Plan Orokorra guztiz onartzen duena.

2. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK:

Eremu honen helburua, Zaldibar eta Ermuko geltokien tartean burdinbide bikoitzeko saihebidetaren egikaritzarako beharrezkoak diren lanen zehaztapena da, egungo burdinbide bakarreko linearen arazoak konpondu eta ETS-k aurreikusten dituen etorkizuneko trafikot handitze eta ustiapen araubidetaren ezaugarriak bildu ditzan.

Proiektu osoarentzako aztergai den saihebidetaren trazadura 5.528 m-ko guztizko luzera du, horietatik 2.994 m, erdia gutxi gorabehera, lurperatuta dirautelarik. Zati honek, 2.682 m guztira gehitzen duten hiru tunel lurperatuta ditu, eta lurperatuta dagoen gainontzeko zatia, Zaldibar hiri inguruan lurperatutako trenbidearen egiturei dagokio.

Ermuko zatiak, egungo Bilbao-Donostia trenbide linearen 43+398 PK-tik, Eitzaga inguruan, Ermuko geltokiaren irteerako bihurtzearen osteko 45+139 PK-ko loturaraino zehazten du burdinbidearen banaketa. Jarduketak, gutxi gorabehera 1.600 m luzerakoa, 1.250 m-ko burdinbide bikoitzeko saihebidetaren banaketa dakar, Ermuko geltoki berri baten egikaritzearekin batera.

3. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA:

Hirigintzako sailkapena: Garraio Azpiegituren Zuzendariaren 2012/11/5.eko Ebazpenak adierazitakoa, Bilbo-Donosti trenbide linearen Zaldibar-Ermua Zatikot trazaduraren saihebidetaren Informazio Azterketari eta bere Ingurumen-Eraginaren Ebaluazioari, 3+920 PK-tik 5+528 PK-rako zatian, behin betiko onespenera ematen diena.

Kalifikazio globala: Eremuaren ohizko erabilera Trenbideetako Sistema Orokorra da.

Programazio eta egikaritzarako epeak: Eremu hau Administrazio eskudunak adierazitako epeetan garatuko da.

4. HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHAKATUA:

Plan Orokor honetan zehazten den eremuaren antolamendu xehatua gutxi gorabeherakoa da, izan ere "Bilbo-Donosti trenbide linearen Zaldibar-Ermua Zatikot trazaduraren saihebidetaren Informazio Azterketa eta bere 3+920 PK-tik 5+528 PK-rako zatian Ingurumen-Eraginaren Ebaluazioa"-k garatu baitu.

Beraz, garapen plangintzak adierazten duen antolamendu xehatua plan honek aurkezten duenarekin ados ez badator, ez da egiturazko aldaketa bat moduan hartuko, Trenbideetako Sistema Orokor baten gainean aritzen den arren.