

I - ARABAKO BATZAR NAGUSIAK ETA ARABAKO LURRALDE HISTORIKOAREN FORU ADMINISTRAZIOA

Arabako Foru Aldundia

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

25/2019 Foru Agindua, otsailaren 4koa, onartzen duena bete direla abenduaren 26ko 370/2018 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Azken foru agindu horrek behin betiko onetsi zuen, zenbait baldintzarekin, Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. aldaketa puntualaren espedientea

AURREKARIAK

Lehenengoa. Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren abenduaren 26ko 370/2018 Foru Aginduaren bidez, behin betiko onetsi zen Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. aldaketa puntualaren espedientea. Aldaketa puntuala hirigintzako esku hartze area berri baten —AIU49— antolamendu xehakatuari eta UE-49.1 “Curtidos Arresi” egikaritze unitate etenaren bidez hura kudeatzeari buruzkoa da.

Bigarrena. 370/2018 Foru Agindu horrek, kontuan hartuz ezarritako baldintzak ez zirela funtsezkoak, ezarri zuen ezen, behin zuzendutakoan, igor zekiola espedientea Arabako Foru Aldundiari bete beharrekotzat jo eta izapidetu eta argitara zezan, berriro ere jendaurrean jarrita edukitzeko izapidea bete gabe.

Hirugarrena. 2018ko urtarrilaren 24an sartu zen Foru Aldundiaren erregistroan espedientearen testu bateratua.

OINARRIAK

Behin dokumentazio aurkeztua azterturik, egiaztatu zen zuzendu zirela lehengo Foru Agindu horretan adierazitako alderdiak.

Horregatik guztiagatik, dagozkidan eskumenak baliatuta,

XEDATZEN DUT

Lehenengoa. - Betetzat jotzea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren abenduaren 26ko 370/2018 Foru Aginduan ezarritako baldintzak. Foru agindu horren bidez, behin betiko onetsi zen Aguraingo Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. aldaketa puntualaren espedientea. Aldaketa puntuala hirigintzako esku hartze area berri baten —AIU49— antolamendu xehakatuari eta UE-49.1 “Curtidos Arresi” egikaritze unitate etenaren bidez hura kudeatzeari buruzkoa da.

Bigarrena. - Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea.

Hirugarrena. - Ebazpen honek administrazio bidea amaitzen du, eta beraren aurka administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da EAEko Auzitegi Nagusiko administrazioarekiko auzietarako salan. Horretarako, bi hilabeteko epea egongo da, ebazpena jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera.

Gasteiz, 2019ko otsailaren 4a

Ingurumen eta Hirigintza Saileko foru diputatua
JOSEAN GALERA CARRILLO

HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA TESTU BATEGINA

B.2. AGIRIA: HJE 49 HIRIGINTZA-JARDUERARAKO EREMUKO ARAUDI BEREZIA

49 HJE: CURTIDOS HARRESI GAKOA 49000000 AZALERA 22.590 m²

1 ORDENAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

HAPoaren 1. aldaketan, 49 HJE Curtidos-Harresi berriaren barruan sartu dira 18 HJE Curtidos-Harresi delakoaren antzinako 18.9 EU eta 18.10 EU eta 15 HJEko 15a2007 eta 15a2008 partzelak.

2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

2.1 KALIFIKAZIO OROKORRA

EREMUA 18A20 Eraikuntza ireki intentsiboko bizitegi-
eremua AZALERA 18.924 m²
ERAIKUNTZA BALDINTZA BEREZIAK

ERAIKUNTZA APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK

APROBETXAMENDU BERRIA

BIZITOKI ERABILERARAKO GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUNA SESTRA GAINEAN 49.1 38.350 m²(s)
EUan

Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasuna 18.9/10 EUan: 1.100 m²(s)

SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA 49.1 EUan
Ordenamenduaren ondorioz, partzela pribatu oso bati zabalduakotako sotoko solairu bati dago lotuta eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatiko derrigorrezko urrutizeak izanik.

ERAIKINAREN EITEA ARAUTZEKO PARAMETROAK

49.1 EUko eraikin profila S+IVS

49.1 EUko eraikin garaiera 13,00 m

ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK

49.1 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua 348 u.

EREMUA 18F10 Hiri parkea AZALERA 3.270 m²

EREMUA 18H10 Ibaibideak AZALERA 396 m²

2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

LURZORUAREN SAILKAPENA

FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA

PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUKETA INTEGRATUtzat hartzen da. JARDUKETA INTEGRATUAK gauzatzeke 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago, derrigorrean izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA, plan orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUKETA INTEGRATUENARAKO.

JARDUKETA PROGRAMA

GAUZATZEN, plan orokorraren 1. aldaketa behin betiko onartzen denetik aurrera.

HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.

2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Aplikatu beharra dago 1/2005 Legea, otsailaren 4koa, lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzekoa, 49.1 EU eremuan lurzorua kalitatearen berri izan eta hori kontrolatzeko, eremu hori bizitoki erabilerarako erabiltzen hasi aurretik.

EAEko ibai era erreka ertzak (isurialde mediterranea) ordenatzeko LPSko F.3 atalean definitutako gutxieneko eraikuntza urruntzeak bete beharko dira: 10 m ubideratze lerrotik, definituta dagoen tokian, edo mugaketa edo ubide publikoaren ohiko gehieneko uraldi lerrotik.

Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urruntzeaz gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapitulua, 6.8.8.5 apartatua) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LPSko E.1 apartatua (mediterraneoko isurialdea) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzorua erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.

3 ANTOLAMENDU XEHATUA**3.1 KALIFIKAZIO XEHATUA****ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK**

Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.

ORDENAMENDUAREN EZAUGARRIAK**ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA**

49.1 EUko bizitegi erabilera	38.350 m2(s)
Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasuna 49.1 EUan:	1.100 m2(s)

ETXEBIZITZA BERRI KOPURUA (INFORMAZIO DATUA)

49.1 EUan:	348 u.
------------	--------

Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak (AO/BBOE), gutxieneko eraikigarritasuna:	14.510 m2
--	-----------

3 HJE eremutik 1.050 m2 transferitzea barne
 6 HJE eremutik 30 m2 transferitzea barne
 7 HJE eremutik 1.827 m2 transferitzea barne
 8 HJE eremutik 1.851 m2 transferitzea barne
 9 HJE eremutik 2.414 m2 transferitzea barne
 18.3 EU eremutik 272 m2 transferitzea barne
 18.6 EU eremutik 200 m2 transferitzea barne
 18.10 EU eremutik 69 m2 transferitzea barne
 12.5 EU eremutik 1.628 m2 transferitzea barne
 18.9 EU eremutik 1.254 m2 transferitzea barne

Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak (BOET), gutxieneko eraikigarritasuna:	16.462 m2
--	-----------

12.2 EU eremutik 1.118 m2 transferitzea barne
 12.3 EU eremutik 1.012 m2 transferitzea barne
 18.1 EU eremutik 160 m2 transferitzea barne
 12.4 EU eremutik 597 m2 transferitzea barne
 14.1 EU eremutik 791 m2 transferitzea barne
 14.2 EU eremutik 197 m2 transferitzea barne
 14.3 EU eremutik 931 m2 transferitzea barne
 14.4 EU eremutik 98 m2 transferitzea barne
 18.9 EU eremutik 524 m2 transferitzea barne
 18.10 EU eremutik 1.749 m2 transferitzea barne

3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK

Eraikinetako fatxada nagusiek zonakatze xehatuan adierazitako bideen lerrokadura errespetatuko dute, kasuan kasuko birdoitzeak egin badaitezke ere. Zonakatzea II.3 Zonakatze xehatua planoan grafiatu da.

3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK

Espazio publikoetan nahiz pribatuetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizazio obra guztiak, haien eta inguruko eremuen arteko loturak eta zerbitzu azpiegituren eta udal sare orokorren arteko lurpeko loturak barne, ordenatutako aprobetxamenduei esleitutako kargak izango dira ezinbestean.

Ibaiertzeko landaretza berreskuratuko da eremuko ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrendan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.

Landare lurriari dagokion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekin aurretik, eta inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzeko erabiliko dira.

Ingurumen Organoak emandako Ingurumen Txosten Estrategikoan 49.1 EUari dagokionez jarritako baldintzak betetzearen, berariaz adierazten da etorkizunean antzinako industria eremu horretan egiten diren jarduketetan arreta handiz jardun beharko dela, lurzorua eta alboko ibai eremua kutsatzea eragozteko, eta horretarako, 4/2005 Legeak, ekainaren 25ekoak, lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoak, ezarritako mekanismoak erabili beharko dira.

Ingurumen Organoak emandako Ingurumen Txosten Estrategikoan 18.9/10 EUari dagokionez jarritako baldintzak betetzearen, 49.1 UEaren eremua etorkizunean nola garatu definitzen duten hirigintza proiektuek Gune Berdeen Sistema Orokorraren zonakatzeko eta lokalizazioa aurreikusiko beharko dute, Santa Barbara erreka urbazerreko eremua indartzeko, eta proiektu horietan erreka horren naturaltasuna eta funtzionalitatea berreskuratuzko jarduketak jaso beharko dira.

Ingurumen Organoak emandako Ingurumen Txosten Estrategikoan 49.1 EUari dagokionez jarritako baldintzak betetzearen, kontuan hartuko dira Eusko Jaurlaritzaren organo eskumendunak kultura ondareari dagokionez ezartzen dituenak, bai antzinako ontze fabrikako katalogatutako elementuen kontserbazioari buruz, bai fabrikari buruzko oroimena hainbat modutan gordetzeari buruz: eraikinen dokumentazio lan historiko-arkitektonikoaren bidez, jardueraren azterketa dokumentala eginez eta harekin lotutako ondare ukiezinarean inguruko datuak jasoz.

49.1 EUaren eremuan uholdeak izateko arriskua dago. Horrenbestez, derrigorrezkoa da EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LPSko araudia (E.2 epigrafeak) betetzea eta, eraikin berriak egitean, LPS horretako F.3 epigrafean ezarritako Santa Barbara errekatiko gutxieneko urruntzea errespetatzea.

49 HJEn egiten diren hirigintza proiektuak gauzatu ahal izateko, ezinbestekoa da ingurumena hobetzeko eta ibaiertzeko landaredia leheneratzeko proiektuak egitea: landare inbaditzaileak kendu; elementu gogorak, esaterako, harri lubetak, kendu, eta erreka bi alboetako zortasun eremuetan tokiko landaredia landatu. Proiektuetan aipatutako jarduketak gauzatzeko aurrekontu partidak jaso beharko dira derrigorrean.

Jabari publiko hidraulikoari eragiten dioten edo babes eremuetan kokatzen diren jarduketak egiteko, aroko organismoaren administrazio baimena izan beharko da lehendabizi eta hori Uraren Euskal Agentzian izapidetu beharko da.

Ur hornikuntzari dagokionez, 49.1 EUa garatu aurretik, eta aroko organismoak egiten duen txostenean baliabidearen erabilgarritasunari buruz adierazten duena gorabehera, Udalak justifikatu beharko du azpiegiturak nahikoak direla aurreikusitako garapenek sortutako eskaera berriak jasateko.

Saneamenduari dagokionez, planeamendu honetan proposatutako erabilera berriak ezingo dira garatu harik eta HUA berria behar den moduan martxan izan arte eta sistema horrekiko lotura izan arte, bermatzeko isuriak behar bezala tratatzen direla.

3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK

KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

Ezarritako jarduketa sistema itun bidezkoa da.

ORDENAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK

Ordenamenduz kanpokoak dira plan orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.

URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK

Espazio publikoetan nahiz pribatuetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizazio obra guztiak, haien eta inguruko eremuen arteko loturak eta zerbitzu azpiegituren eta udal sare orokorren arteko lurpeko loturak barne, ordenatutako aprobetxamenduei esleitutako kargak izango dira ezinbestean.

GAUZATZEKO EPEA

Urbanizatze eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, plan orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.

HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA

TESTU BATEGINA

B.2. AGIRIA: 15 HJE HIRIGINTZA-JARDUERARAKO EREMUKO ARAUDI BEREZIA

15 HJE: EKIALDEKO ZABALGUNEA GAKOA 15000000 AZALERA 104.474 m2

1 ORDENAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremu honen ZATI BAT argitaratu zen honako foru arauan: 528/2013 FORU AGINDUA, URRIAREN 24KOA, ONESPENA EMATEN DIONA MARTXOAREN 28KO 148/2011 FORU AGINDUAN EZARRITA DAUDEN ETA FUNTSEZKOAK EZ DIREN BALDINTZAK BETETZEARI. AZKEN FORU AGINDU HORREN BIDEZ, ONESPEN PARTZIALA EMAN ZITZAION BEHIN BETIKO AGURAINGO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ESPEDIENTEARI; horrenbestez, egun, indarrean dago zati hori, eta une hartan argitaratu zen bezala geratuko da, alderdi guztiei dagokionez, salbu eta "eraikuntza ireki intentsiboko bizitegi-eremu" kalifikazio orokorreko eremuaren azalera, zeina hutssegite edo akats baten ondorioz ez zen birdoitu (88.187 m2-tik 89.698 m2-ra), sortu zen 48 HJE eremu berrian (BIDE SISTEMA OROKORRA: FORU SAREA) sartzean. Hortaz, eremuaren guztizko azalera 116.406 m2-koa izango da.

Proposatutako ordenamenduak eremu horretako arau subsidiarioen aldaketa zehatzek eta dagokion plan partzialak garatutakoa finkatzen du; hala, haren eraikigarritasun osoa apur bat handitzen du, halako sektoreentzat indarrean dauden irizpideei jarraikiz, eta handitze hori eraiki gabeko partzeletan eta ondoko egikaritze unitatean pilatuz.

HAPoaren 1. aldatetan, antzinako 15a2007 eta 15a2008 partzelak 49 HJE Curtidos-Harresi delakoaren barruan sartu dira.

2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

2.1 KALIFIKAZIO OROKORRA

EREMUA 15A20 Eraikuntza ireki intentsiboko bizitegi-eremua AZALERA 77.766 m2

ERAIKITZEKO BALDINTZA BEREZIAK

ERAIKUNTZA APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK

APROBETXAMENDU FINKATUA

Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira. 15a2005 partzelan hirugarren sektoreko erabilera beheko solairu osoan finkatzen da

APROBETXAMENDU BERRIA

Mugatutako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikuntzari dagokionez, berariaz definitu dira eraikinen lerrokadura, profila eta garaiera arau berezi honetan, eta arauzko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko inguratzaileari dagokion izango da.

GEHIENEZKO ERAIKIGARRITASUNA SESTRA GAINEAN 15a2003 partzelan:

3.375 m2(s)

SESTRA AZPIKO HIRIGINTZAKO ERAIKIGARRITASUNA

Ordenamenduaren ondorioz, partzela pribatu oso bati zabaldutako sotoko solairu bati dago lotuta eraikigarritasuna, salbuespen bakarra haien mugetatik derrigorrezko atzerapenak izanik.

ERAIKINAREN EITEA ARAUTZEKO PARAMETROAK

Eraikin finkatua: profila eta garaiera finkatzen dira

15.1 EUko eraikin profila

Arau berezi honen grafikoetan zehazten dira grafikoki.

15a2003 partzelako eraikin profila

S+IIS

15.1 EUko eraikin garaiera

Arau berezi honen grafikoetan zehazten dira grafikoki.

15a2003 partzelako eraikin garaiera

7,00 m

ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK

		15.1 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua		42 u.
		15a2003 partzelan aurreikusitako etxebizitza kopurua		27 u.
EREMUA	15C10	Hirugarren sektoreko erabileretako eremua	AZALERA	2.608 m2

ERAIKITZEKO BALDINTZA BEREZIAK**ERAIKUNTZA APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK****APROBETXAMENDU FINKATUA**

Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.

ERAIKINAREN EITEA ARAUTZEKO PARAMETROAK

Eraikin finkatua: profila eta garaiera finkatzen dira

EREMUA	15E30	Herri barruko bide nagusiak	AZALERA	7.015 m2
EREMUA	15F10	Hiri parkea	AZALERA	13.007 m2
EREMUA	15G10	Gizarte ekipamendua	AZALERA	4.078 m2

2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA**LURZORUAREN SAILKAPENA**

HIRI LURZORU FINKATU GABEA, mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA, gainerako kasuetan.

PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUKETA INTEGRATUtzat hartzen da. JARDUKETA INTEGRATUAK gauzatze 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago, derrigorrean izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA, plan orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUKETA INTEGRATUENARAKO.

JARDUKETA PROGRAMA

GAUZATZEN, plan orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.

HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.

2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

Bat ere ez.

3 ANTOLAMENDU XEHATUA**3.1 KALIFIKAZIO XEHATUA****ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK**

Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.

ORDENAMENDUAREN EZAUGARRIAK**ERAIKUNTZA APROBETXAMENDU BERRIA**

15.1 EUan:			7.809 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 33	
15a2003 partzela:			3.375 m2(s)

Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa 15a2003 partzelan:	% 0
ETXEBIZITZA BERRI KOPURUA	
15.1 EU (gutxi gorabeherako kopurua)	42 u.
Eraikigarritasuna finkatuta duten eremuak, EKIALDEA-1 sektoreko plan partzialaren 3. aldatetaren arabera, zeina 2017ko apirilaren 3an onetsi baitzen behin betiko. Aurreko planeamendu xehatuak esleitutako eraikigarritasuna: 375 m2 (0 m2 AO/BBOE -arabide orokorreko/bereziko babes ofizialeko etxebizitza- eta 0 m2 BOET –babes ofizialeko etxebizitza tasatu-). HAPOan esleitutako eraikigarritasuna: 5232 m2. Eraikigarritasuna zenbat handitu den: 5232 m2 - 375 m2 = 4857 m2. 4857 m2-ren % 20 = 971 m2 AO/BBOE eta 4857 m2-ren % 20 = 971 m2 BOET EMAITZA: 0 m2 + 971 m2 = 971 m2 AO/BBOE 0 m2 + 971 m2 = 971 m2 BOET Arabide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna: 971 m2 Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna: 1.460 m2 Eremu honi 971 m2-ko eraikigarritasuna dagokio. 12.1 EU eremutik 489 m2 transferitu dira.	
15a2003 partzela (gutxi gorabeherako kopurua)	27 u.
Eraikigarritasuna finkatuta duten eremuak, 3375 m2(s)-rekin, EKIALDEA-1 sektoreko plan partzialaren 3. aldatetaren arabera, zeina 2017ko apirilaren 3an onetsi baitzen behin betiko. Eraikigarritasuna ez da handitu. Arabide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna: 0 m2 Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna: 0 m2	
3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK	
Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikigarritasun berrien baldintzak arau berezi honen grafikoetan zehazten dira grafikoki.	
3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK	
Espazio publikoetan nahiz pribatuetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizazio obra guztiak, haien eta inguruko eremuen arteko loturak eta zerbitzu azpiegituren eta udal sare orokorren arteko lurpeko loturak barne, ordenatutako aprobetxamenduei esleitutako kargak izango dira ezinbestean.	
Landare lurri dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekin aurretik, eta inguruetan dauden eremu hondatuak leheneratzeko erabiliko dira.	
3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK	
KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK	
Ezarrirako jarduketa sistema itun bidezkoa da.	
ORDENAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK	
Ordenamenduz kanpokoak dira plan orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.	
URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK	
Espazio publikoetan nahiz pribatuetan garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizazio obra guztiak, haien eta inguruko eremuen arteko loturak eta zerbitzu azpiegituren eta udal sare orokorren arteko lurpeko loturak barne, ordenatutako aprobetxamenduei esleitutako kargak izango dira ezinbestean.	

GAUZATZEKO EPEA

Urbanizatze eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, plan orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.

3.5 GRAFIKOAK

KUDEAKETA BALDINTZAK

E: 1/1000

ERAIKUNTZA BALDINTZAK

E: 1/1000

HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 1. ALDAKETA PUNTUALA TESTU BATEGINA

B.2. AGIRIA: 18 HJE HIRIGINTZA-JARDUERARAKO EREMUKO ARAUDI BEREZIA

18. HJE: SAN MARTIN-APATEGI-SAN JUAN GAKOA 18000000 AZALERA 143.114 m²

1 ORDENAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuaren ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzen dira, bai dauden eraikinei, bai bideei dagokienez.

HAPoaren 1. aldaketan, antzinako 18.9 EU eta 18.10 EU 49 HJE Curtidos-Harresi delakoaren barruan sartu dira.

2 HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

2.1 KALIFIKAZIO OROKORRA

EREMUA 18A20 Eraikuntza ireki intentsiboko bizitegi eremua AZALERA 107.946 m²

ERAIKITZEKO BALDINTZA BEREZIAK

ERAIKUNTZA APROBETXAMENDUA ARAUTZEKO BALDINTZAK

APROBETXAMENDU FINKATUA

Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.

18a2016 partzelan egungo ordenamendua finkatzen da: zuzeneko jarduketara, S+IVS eraikuntza profilara eta 13 m-ko altuera. Xehatutako zonakatzeko planoetan markatutako lerrokatzeekin.

APROBETXAMENDU BERRIA

Mugatutako egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikuntzari dagokienez, berariaz definitu dira eraikinen lerrokatzea, profila eta garaiera arau berezi honetan, eta arauzko eraikuntza aprobetxamendua baimendutako gehienezko inguratzaileari dagokiona izango da.

ERAIKINAREN EITEA ARAUTZEKO PARAMETROAK

Eraikuntza finkatua: profila eta garaiera finkatzen dira

18.1 EUko eraikin profila S+IVS

18.2 EUko eraikin profila S+IIIS

Eraikin profila EU hauetan: 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8

Arau Berezi honen grafikoetan zehazten dira grafikoki.

18.11 EUko eraikin profila S+IIS+TS

18.1 EUko eraikin garaiera 13,00 m

18.2 EUko eraikin garaiera 10,00 m

Eraikin garaiera EU hauetan: 18.3, 18.4, 18.5, 18.6, 18.7, 18.8

Arau Berezi honen grafikoetan zehazten dira grafikoki.

18.11 EUko eraikin garaiera 8,00 m

ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK

18.1 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua 16 u.

18.2 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua 11 u.

18.3 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua 18 u.

18.4 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua 11 u.

		18.5 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua		6 u.
		18.6 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua		19 u.
		18.7 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua		17 u.
		18.8 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua		20 u.
		18.11 EUko aurreikusitako etxebizitza kopurua		2 u.
EREMUA	18A30	Garapen txikiko eraikuntzako bizitegi eremua	AZALERA	7.400 m2

ERAIKITZEKO BALDINTZA BEREZIAK

Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira. 18a3001 partzelan, S+IIS eraikuntza profila baimentzen da

ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK

Dauden eraikinak egungo baldintzetan finkatzen dira.

EREMUA	18E30	Herri barruko bide nagusiak	AZALERA	8.132 m2
EREMUA	18E60	Aparkalekua edo garajea.	AZALERA	1.011 m2
EREMUA	18F10	Hiri parkea	AZALERA	15.481 m2
EREMUA	18H10	Ibaibideak	AZALERA	3.144 m2

2.2 GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA**LURZORUAREN SAILKAPENA**

HIRI LURZORU FINKATU GABEA mugatutako egikaritze unitateetan sartutako lurri dagokienez. HIRI LURZORU FINKATUA gainerako kasuetan.

PLANEAMENDUA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDEA

2/2006 Legean xedatutakoa betetzeko, EGIKARITZE UNITATE bakoitza JARDUKETA INTEGRATUtzat hartzen da. JARDUKETA INTEGRATUAK gauzatze 2/2006 Legean eta bertako xedapen iragankorretan xedatutakoa beteko da. Hala ere, lehenago, derrigorrean izapidetu eta onartu beharko da HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA plan orokor hau indarrean sartzen denean dagokien BERDINBANAKETA PROIEKTUA onartuta ez duten JARDUKETA INTEGRATUENARAKO.

JARDUKETA PROGRAMA

GAUZATZEN, plan orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera.

HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

Indarreko legedian ezarritakoaren arabera.

2.3 PLANEAMENDU OROKOR MAILAKO ORDENAMENDU XEHATUKO ZEHAZTAPENAK

EAEko ibai era erreka ertzak (isurialde mediterraneo) ordenatzeko LPSko F.3 atalean definitutako gutxieneko eraikuntza atzerapenak bete beharko dira: 10 m ubideratze lerrotik, definituta dagoen tokian, edo mugaketa edo ubide publikoaren ohiko gehiengo uraldi lerrotik.

Uholdeak izateko arriskua duten eremuetan, aipatutako urruntzeez gain, Lurraldearen Antolamendurako Jarraibideetan (8. kapituluak, 6.8.8.5 apartatua) eta EAEko ibai eta erreka bazterren antolamendurako LPSko E.1 apartatuan (mediterraneoko isurialdea) adierazitako irizpideak bete behar dira. Halaber, proposatutako erabilerak eta antolamendua lurzorua erabiltzeko irizpideetara egokitu beharko dira, URA-Uraren Euskal Agentziak ezarritako uholde arriskuaren mailaren arabera.

3 ANTOLAMENDU XEHATUA**3.1 KALIFIKAZIO XEHATUA****ZONAKATZE XEHATUKO BALDINTZAK**

Eremuko zonakatze xehatuko baldintzak, arauz, II.3 "Zonakatze xehatua" planoan xedatutakoari lotuko zaizkio.

ORDENAMENDUAREN EZAUGARRIAK

ERAIKIGARRITASUN APROBETXAMENDU BERRIA

18.1 EUan:		1.596 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	18 %
18.2 EUan:		1.923 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 30
18.3 EUan:		3.000 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 18
18.4 EUan:		1.364 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 30
18.5 EUan:		962 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 18
18.6 EUan:		3.141 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 18
18.7 EUan:		2.108 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 30
18.8 EUan:		2.480 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa. Eraikigarritasun horren zati bat hirugarren sektorerako erabili ordez bizitegi erabilerarako erabiliz gero, indarreko legean babes ofizialeko etxebizitzetarako ezarritako ehunekoa aplikatuko zaio, eta ezingo da, inolaz ere, beste eremu batzuetara transferitu.	% 30
18.11 EUan:		350 m2(s)
	Hirugarren sektoreko erabilerarako hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa.	% 0
ETXEBIZITZA BERRI KOPURUA (INFORMAZIO DATUA)		
18.1 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		16 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m2

	419 m2-ko eraikigarritasuna duten eremuak, egungo planeamenduaren arabera finkatzekoak. Eraikigarritasuna 890 m2 handituko da (1309-419). 0 m2-ko AO/BBOE (araubide orokorreko/bereziko babes ofizialeko etxebizitza) eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	730 m2
	419 m2-ko eraikigarritasuna duten eremuak, egungo planeamenduaren arabera finkatzekoak. Eraikigarritasuna 890 m2 handituko da (1309-419). 890 m2-ko BOET (babes ofizialeko etxebizitza tasatu) eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). 15 HJE 15a2007 p eremura transferitzen dira 160 m2	
18.2 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		11 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0 m2
	294 m2-ko eraikigarritasuna duten eremuak, egungo planeamenduaren arabera finkatzekoak. Eraikigarritasuna 1.052 m2 handituko da (1346-294). 0 m2-ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	548 m2
	294 m2-ko eraikigarritasuna duten eremuak, egungo planeamenduaren arabera finkatzekoak. Eraikigarritasuna 1.052 m2 handituko da (1346-294). 1.052 m2-ko BOET eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). 18.6 UE eremura transferitzen dira 504 m2	
18.3 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		18 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m2
	1.100 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE (babes publikoko etxebizitza) eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 1.360 m2 handituko da (2.460-1.100). 272 m2-ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio. 15 HJE 15a2007 p eremura transferitzen dira 272 m2	913 m2
	Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	
	1.100 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 1.360 m2 handituko da (2.460-1.100). 272 m2-ko BOET eraikigarritasuna dagokio. 9 HJE eremutik transferitzen dira 641 m2	
18.4 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		11 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m2
	1.084 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna -129 m2 murriztuko da (955-1.084). 0 m2-ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio. Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	531 m2
	1.084 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna -129 m2 murriztuko da (955-1.084). 0 m2-ko BOET eraikigarritasuna dagokio. 18.5 EU eremutik transferitzen dira 165 m2 eta 19.1 EU eremutik 366 m2	
18.5 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		6 u.

	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m2
	465 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 348 m2 handituko da (813-465). 0 m2-ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).	
	Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	183 m2
	465 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 348 m2 handituko da (813-465). 348 m2-ko BOET eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). 18.4 EU eremura transferitzen dira 165 m2	
18.6 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		19 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m2
	1.575 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 1.001 m2 handituko da (2.576-1.575). 200 m2-ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio. 15 HJE 15a2007 p eremura transferitzen dira 200 m2	
	Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	909 m2
	1.575 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 1.001 m2 handituko da (2.576-1.575). 200 m2-ko BOET eraikigarritasuna dagokio. 15 HJE 15a2007 p eremura transferitzen dira 200 m2 18.2 EU eremutik transferitzen dira 504 m2 eta 18.11 EU eremutik 205 m2	
18.7 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		17 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m2
	1.728 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 180 m2 handituko da (1.476-1.296). 0 m2-ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).	
	Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	911 m2
	1.728 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 180 m2 handituko da (1.476-1.296). 180 m2-ko BOET eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). 12.1 EU eremutik transferitzen dira 731 m2	
18.8 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		20 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m2
	1.377 m2-ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m2/m2-ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 359 m2 handituko da (1.736-1.377). 0 m2-ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).	

	Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	1.095 m ²
	1.377 m ² -ko eraikigarritasuna zuten eremuak, aurreko planeamendu xehatuak esleituak (1996an onetsitako azterketa xehatuak). Planeamendu horrek 0,75 m ² /m ² -ko bizitoki eraikigarritasuna esleitzen zien inolako BPE eraikigarritasunik ez zuten eremuei. Eraikigarritasuna 359 m ² handituko da (1.736-1.377). 359 m ² -ko BOET eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). 9 HJE eremutik transferitzen dira 736 m ²	
18.11 EU (gutxi gorabeherako kopurua)		2 u.
	Araubide orokorreko nahiz bereziko babes ofizialeko etxebizitzak, gutxieneko eraikigarritasuna (2/2006 Legeko 80.5 artikulua):	0 m ²
	145 m ² -ko eraikigarritasuna duten eremuak, egungo planeamenduaren arabera finkatzekoak. Eraikigarritasuna 205 m ² handituko da (350-145). 0 m ² -ko AO/BBOE eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua).	
	Babes ofizialeko etxebizitza tasatuak, gutxieneko eraikigarritasuna:	0 m ²
	145 m ² -ko eraikigarritasuna duten eremuak, egungo planeamenduaren arabera finkatzekoak. Eraikigarritasuna 205 m ² handituko da (350-145). 205 m ² -ko BOET eraikigarritasuna dagokio (2/2006 Legeko 80.5 artikulua). 18.6 UE eremura transferitzen dira 205 m ²	

3.2 ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK

Egungo baldintzetan finkatzen diren partzela eraikien eraikuntza, jabari eta erabilera baldintzak ordenamendu planoetako II.4 planoan ezarri dira.

Egikaritze unitateetan aurreikusitako eraikigarritasun berrien baldintzak arau berezi honen grafikoetan zehaztu dira grafikoki.

3.3 HIRI ZERBITZUETAKO URBANIZAZIO ETA AZPIEGITURA LANAK

Espazio publikoetan nahiz pribatueta garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizazio obra guztiak, haien eta inguruko eremuen arteko loturak eta zerbitzu azpiegituren eta udal sare orokorren arteko lurpeko loturak barne, ordenatutako aprobetxamenduei esleitutako kargak izango dira ezinbestean.

Ibaiertzeko landaretza berreskuratuko da eremuko ubideen ertz guztietan. Berreskuratze hori inguru horretako sahas eta haltza espezieekin egingo da. Zortasun zerrandan edozein motatako bideak saihestuko dira, eta hura landarez guztiz landatuta geratuko da.

Landare lurriari dagozkion lurzoruko horizonte organikoak selektiboki kenduko dira urbanizazio lanei ekin aurretik, eta ingurueta dauden eremu hondatuak leheneratzeko erabiliko dira.

3.4 HIRIGINTZA KUDEAKETAKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA JURIDIKOAK

KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

Ezarritako jarduketa sistema itun bidezkoa da.

Honako zuzkidura publiko hauek gauzatzeko jarduketa eremuak mugatu dira: 18.1 EE, 419 m², eta 18.2 EE, 658 m². Xedea da eremua urbanizatzen amaitzeko behar diren lurra lortzea.

ORDENAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK

Ordenamenduz kanpokoak dira plan orokor hau onartzeko unean dauden eraikin guztiak, finkatutako eraikinak izan ezik.

URBANIZAZIO KARGAK FINANTZATZEKO BALDINTZAK

Espazio publikoetan nahiz pribatueta garapen berriak ezartzeko behar diren urbanizazio obra guztiak, haien eta inguruko eremuen arteko loturak eta zerbitzu azpiegituren eta udal sare orokorren arteko lurpeko loturak barne, ordenatutako aprobetxamenduei esleitutako kargak izango dira ezinbestean.

GAUZATZEKO EPEA

Urbanizatzeko eta eraikitze betebeharrak kudeatu eta betetzeko epeei dagokienez, plan orokor honetako hirigintza arau orokorretan orokorrean xedatutako baldintzak aplikatuko dira.

3.5 GRAFIKOAK

KUDEAKETA BALDINTZAK

E: 1/500-1/1000

ERAIKUNTZA BALDINTZAK

E: 1/500-1/1000