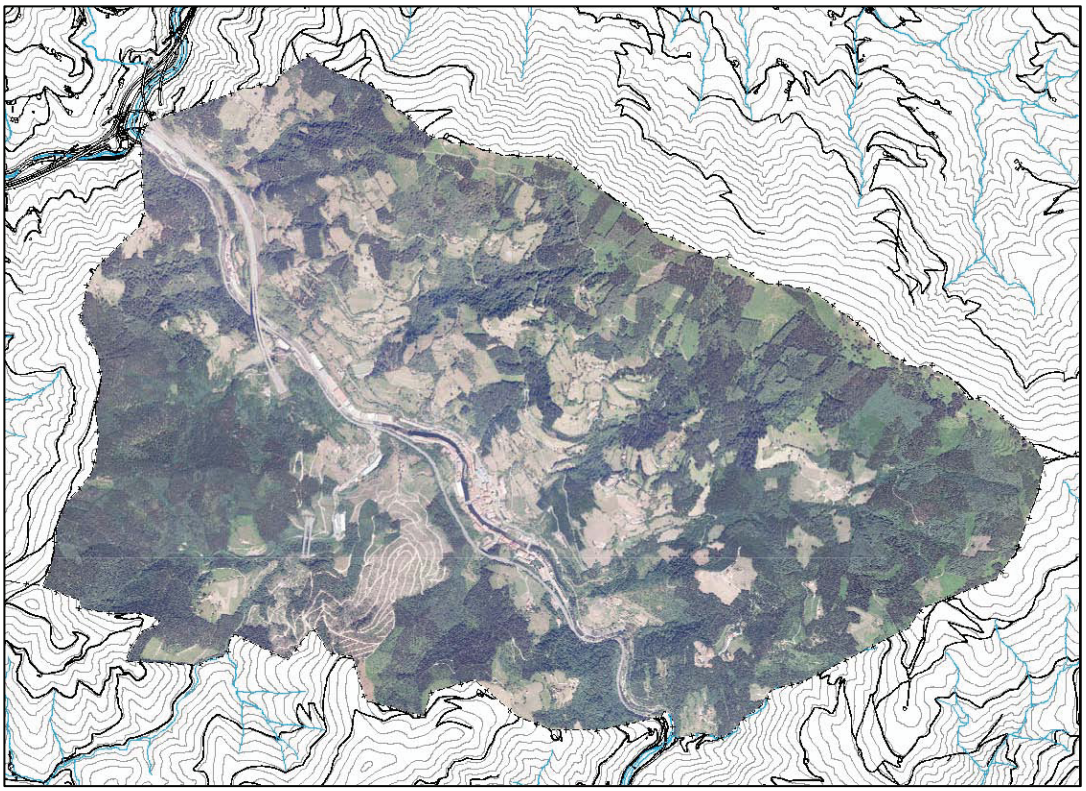


HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko Otsaila

III. liburua

«2. HIRIGINTZA-ARAUAK» dokumentua

"2.2. HIRIGINTZA-EREMUEN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK" dokumentua

"2.3. KATALOGOA" dokumentua.

Soraluze
Placencia de las Armas

IDAZLE TALDEA:

ZUZENDARITZA:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua

IDAZLEAK:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua
Carmen Segurola Lázaro, geografoa

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Pedro Azkue Elosegi, C.C.P.-ko ingeniaria.
- Garo Azkue San Emeterio, C.C.P.-ko ingeniaria.

Go4zen Arquitectos.
- Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa
- Aritz Díez Oronoz, arkitektoa

Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa
Maria José Fernández Calonge, delineazioa eta edizioa

IKUSKARITZA TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA

Xabier Rezabal Gurruchaga, udaleko arkitektoa.
Mikel Sanz, udaleko arkitekto teknikoa.
Xabier Elortza Maiztegi.
Begoña San Martín.
Udaleko zerbitzu teknikoak, oro har.

Debegesako zerbitzu teknikoen laguntza ere izan dugu.

AURKIBIDE OROKORRA

"1. MEMORIA dokumentua *(I. liburua)*

"1.1. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA BERORREN GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA" dokumentua.
ERANSKINAK

"1.2. GEHIENEKO ETA GUTXIENEKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ARAUTZEKO ESTANDARRAK BETETZEN DIRELA ETA PLAN OROKORRA INDARREKO LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEN DELA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA" dokumentua

"1.3. INGURUMEN-IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA" dokumentua.
ERANSKINAK

"2. HIRIGINTZA-ARAUAK" dokumentua

"2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK" dokumentua *(II. liburua)*

"2.2. HIRIGINTZA-EREMUEN HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK" dokumentua *(III. liburua)*

"2.3. KATALOGOA" dokumentua *(III. liburua)*

"3. AZTERKETA EKONOMIKOA. JARDUKETA-PROGRAMA" dokumentua *(IV. liburua)*

"3.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA" dokumentua

"3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA" dokumentua

"3.3. JARDUKETA-PROGRAMA" dokumentua

"4. PLANOAK dokumentua *(V. liburua)*

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko otsaila

“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua

“2.2. HIRIGINTZA-EREMUEN
HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK” dokumentua

Soraluze
Placencia de las Armas

AURKIBIDEA Or.

1. HE AGINAGA-MALTZAGA....1
2. HE AMILLAGA....5
3. HE EZOZIA....9
4. HE MENDIOLA INDUSTRIALDEA....12
5. HE EZOZIBIDEA....16
6. HE GABOLATS....20
7. HE LORALDE....24
8. HE ARRAIKUA....28
9. HE ERREGETXE....32
10. HE ESTAZIÑO....37
11. HE ALDE ZAHARRA....41
12. HE SANTA ANA....46
13. HE ZELETA....50
14. HE OLALDEA....54
15. HE OLEA....59
16. HE MENDIZABAL....64
17. HE SALOGUEN....68
18. HE TXURRUKENA GOIKOA....72
19. HE TXURRUKENA BEHEKOA....76
20. HE ERREKALDE GOIKOA....80
21. HE ERREKALDE BEHEKOA....84
22. HE ERLAEGIALDEA....89
23. HE ATXURI-ERRABALA....94
24. HE BALTEGIETA-ZUPIDEBARRENA....98
25. HE KANOIAK....102
26. HE BALTEGIETA-ITURBURUA....108
27. HE SAGAR ERREKA....113
28. HE SAGARRAGA....117
29. HE UGARROA....121
LHE 1 HILERRI BERRIA (LHE)....124

"1. HE: AGINAGA- MALTZAGA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Industria-erabilera duen eremu hau Maltzagako biribilgunetik (GI-634 eta GI-627 errepideen arteko bidegurutzea) gertu dago, Deba ibaiaren ertzeko zerrenda estu batean kokatzen da, azpiegitura ugari ditu inguruan, eta ia azalera osoan eraikinak daude.

Hego-mendebaldean, Deba ibaiak mugatzen du; ipar-ekialdean, AP-1 autobideak; ipar-mendebaldean, Euskotrenen trenbideak, eta hego-ekialdean, Soraluzeko udal-barrutiko lurzoru hiritarrezinak.

Guztira, 23.343 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Antolamendua eta sestra gainean lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. industria-erabilerako eremua" (Azalera: 22.805 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)" (Azalera: 538 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (lerrokadurak; solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

E.- Antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak.

Eremu honetan antolatutako askotariko azpieremuetako bakoitzerako Plan Orokor honek "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen dituenak dira; dena den, finkatutako eraikinetan baliozkotzat emango dira lehendik dauden erabilerak.

2.- Lurzoru hiritarraren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAITZAILEAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10. Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako eraikin edo elementurik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Urbanizazioa −zerbitzu-sareak barnean hartuta− hobetzeko lanak gauzatzeko bidea sustatzea bidezkoa den aztertuko du udalak, eta, ildo horretatik, neurri egokiak zehaztuko ditu, ohiko urbanizazio-lanen proiektua edo proiektuak formulatuz horretarako.

* Modu osagarrian:
  - Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

    Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

  - Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokituko da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta berroneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena")

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"2. HE: AMILLAGA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Deba ibaiaren eskuineko ertzean dago, Maltzagaren eta Soraluzeko herrigunearen arteko bidegurutzean, eta ibaiertzeko lurrek eta hegaleko lurrek osatzen dute, AP-1 autobiderantz doan maldan.

Duela gutxi arte, industria-eraikinen multzo bat egon da bertan, baina duela gutxi murriztu egin da, horietako batzuk eraitsi egin direlako. Eta zutik daudenak ere ez dira erabiltzen.

Mendebaldean, Deba ibaiak mugatzen du; ekialdean AP-1 autobideak, eta, iparraldean eta hegoaldean, Soraluzeko udal-barrutiko lurzoru hiritarrezinak.

Guztira, 14.886 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Izan duen industria-erabilerarako berriro antolatzea eremua, funtsean hirigunean berritu diren eremuetan dauden baina handik aldatu beharra izan duten enpresentzat kokagune berria izateko helburua hartuta.

* Lehendik dauden eraikinak mantentzeko aukera planteatu da horretarako, edota eraistea eta haien ordez beste batzuk egitea; hala egin behar bada, ibai-ibilguen eta ibaiertzen antolamenduaren eta zaintzaren esparruetan indarrean dagoen legediak ezartzen dituen betekizunak bete beharko dira.

* Plan Berezia formulatzea, eremuaren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. Industria-erabilerako eremua". (Azalera: 14.687 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: ..... 9.100 m^2(s)
* Sestra azpian:
  Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)" (Azalera: 199 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Eremu osorako Plan Berezia formulatuko da, eremuaren antolamendu xehatua zehaztu ahal izateko.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Eremu honetarako aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan sustatu eta onartuko da.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuko erregimena (zonakatze xehatua mugatzeko baldintzak; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntza- eta partzelazio-baldintza partikularrak; antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak; jabari-baldintza partikularrak, etab.) eremu honetan sustatuko den Plan Berezi horretan zehaztuko da, eta, plan horretan, Arau Partikular hauetan zehaztutako antolamendu-irizpideak eta -helburuak beteko dira.

Esparru horretan, hauek dira eraikuntzaren forma arautzeko parametroak, Plan Bereziak arrazoizkoa bada doitu baditzake ere:

* Sestra gainean .....**III**
* Sestra azpian
  Sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10. Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako eraiki edo elementurik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Eremu honetan proiektatutako garapeneko hirigintzako gauzatze-erregimena hauek zehaztuko dute: alde batetik, eremu honetarako formulatuko den Plan Bereziak, eta, bestetik, xede horretarako garapen horretan sustatuko diren hirigintza-proiektuek (Hirigintzako Jarduketa Programa, Hirigintza eta Kudeaketa Proiektua, etab.).

  Dena den, eremuan sortuko diren urbanizazio-karga guztien ordainketa proiektatutako hirigintza-garapenari berez dagokion betebeharra dela ulertuko da (legezko lagapen gisa udalari dagokiona salbu).

* Modu osagarrian:

  - Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

    Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

  - Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

  - Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

Izapidetu beharreko Plan Bereziak egindako ingurumen-ebaluazioaren arabera xedatutako ingurumen-izaerako neurriak betetzen direla justifikatuko du, eta ez da beharko bere ingurumen-ebaluazio estrategikoa haiek betetzen diren heinean.

Nolanahi ere, loteslea izango da Plan Orokor honetako ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programan (VII. Atala) xedatutakoa eta, bereziki, eremuko Plan Bereziaren idazketa dela eta, ingurumen-ikuspegiko jarraipeneko udal-txostena egiteko premia xedatu da. Txosten horretan, aurreikusitako baldintza gainjarriak betetzen direla jasoko da, eta bigarren txosten bat egin beharko da egikaritze-proiektuetarako, baldin eta aldaketa garrantzitsuak sartzen badituzte.

Horretarako, kontuan izango dira ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programan xedatutako ingurumen-adierazleak.

Aurreko guztia alde batera utzita, zarata-arloko azterketa egin beharko da, arloko legeriaren arabera.

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"3. HE: EZOZIA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Izen bereko Ama Birjinari zuzendutako baselizaren inguruan kokatutako eremua, Karakateren hegoaldeko hegalean eta Mendiola industrialdearen gaineko aldean dagoena; egiturazko ekipamendu-erabilerak hartzen ditu.

Zehazki, udalerriko futbol-zelaia eta Ezozia parkea dira, eta biak ere udalerriko zuzkidura-sistema orokorretan sartzen dira.

Eremua, bere perimetro osoa, Soraluzeko udalerriko lurzoru hiritarrezinak mugatzen du.

Guztira, 33.502 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren erabilerak eta ezaugarriak finkatzea; soilik lurgaineko urbanizazioa eta komenigarri diren zerbitzuen instalazioak eta sare orokorrak hobetzeko ekintzak sustatzea aurreikusi da bertan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 6.140 m^2)

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.2. "F.1 Hiriko espazio libreen eremua (SO)". (Azalera: 15.139 m^2)

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3. "G. Ekipamendu komunitarioen eremua (SO)". (Azalera: 12.223 m^2)

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

2.- Lurzoru hiritarraren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Ezoziko baseliza Plan Orokor honetako katalogoan udal mailan babestutako elementuen zerrendan txertatuta dago.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

Urbanizazioa −zerbitzu-sareak barne hartuta− hobetzeko lanak gauzatzeko bidea sustatzea bidezkoa den aztertuko du udalak, eta, ildo horretatik, neurri egokiak zehaztuko ditu, ohiko urbanizazio-lanen proiektua edo proiektuak formulatuz horretarako.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"4. HE: MENDIOLA INDUSTRIALDEA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Lur-zerrenda luze eta estu bat da, Deba ibaiaren eskuin ertzean dagoena, hirigunearen ipar-mendebaldeko muturrean, zehazki.

Ibilguaren paraleloan doan bide perimetral batean bermatutako industria-eraikinen ilara bat dago bertan.

Hego-mendaldean, Deba ibaiak mugatzen du; hego-ekialdean, Ezozibidea bizitegi-eremuak; eta ipar-mendebaldean eta ipar-ekialdean, berriz, lurzoru hiritarrezinak.

Guztira, 44.894 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren gaur egungo baldintzei eustea, bai erabilerari dagokionez eta bai eraikuntzaren ezaugarriei dagokienez ere.

  Eraikuntzaren forma eta okupaziorako zehaztutako irizpideak finkatu egiten dira, eta, beraz, irizpide horien arabera, eremu honetan hutsik dauden lursail urriak irizpide horien arabera garatu ahal izango dira.

* Bide perimetralaren baldintzak hobetzea, gaur egungo zubiaren eta proposatzen denaren arteko zatian; bertatik kendu egingo dira hirigunerako sarbideei dagozkienak, eta, beraz, eremuak berez duen erabilera indartuko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. Industria-erabilerako eremua" (Azalera: 41.781 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna Plan Orokor honek bertan aurreikusten dituen eraikinen multzoari atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
  Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)" (Azalera: 3.113 m^2)

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

Eremuko lursail bakoitzean sestra gainean zehaztutako eraikigarritasun fisikoa Arau Partikular honetako grafikoan horietako bakoitzerako zehaztutako eraikuntza-baldintzei atxikitzen zaiena da.

* Sestra azpian:

Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

Eraikinen lerrokadurak, sestrak, altuera eta solairu kopurua Arau Partikular honetako grafikoan definitzen dira.

D.- Eraikuntza- eta partzelazio-baldintza partikularrak.

Lursail eraikigarriaren gutxieneko zabalera ..... **8 m**

E.- Antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira, barnean hartuta finkatutako eraikinetan lehendik dauden erabilerak baliozkotzearekin lotuta daudenak.

2.- Lurzoru hiritarraren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako eraikin edo elementurik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Urbanizazioa -zerbitzu-sareak barne hartuta- hobetzeko lanak gauzatzeko bidea sustatzea bidezkoa den aztertuko du udalak, eta, ildo horretatik, neurri egokiak zehaztuko ditu, ohiko urbanizazio-lanen proiektua edo proiektuak formulatuz horretarako.

* Testuinguru horretan, eremu horretako hirigintza-eskubideen titular pribatuei dagokie barneko hiri-zerbitzuen sareak udalaren irizpideetara egokitzeko eta udalerriko sare orokorrekin lotzeko jarduerak ordaintzea.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

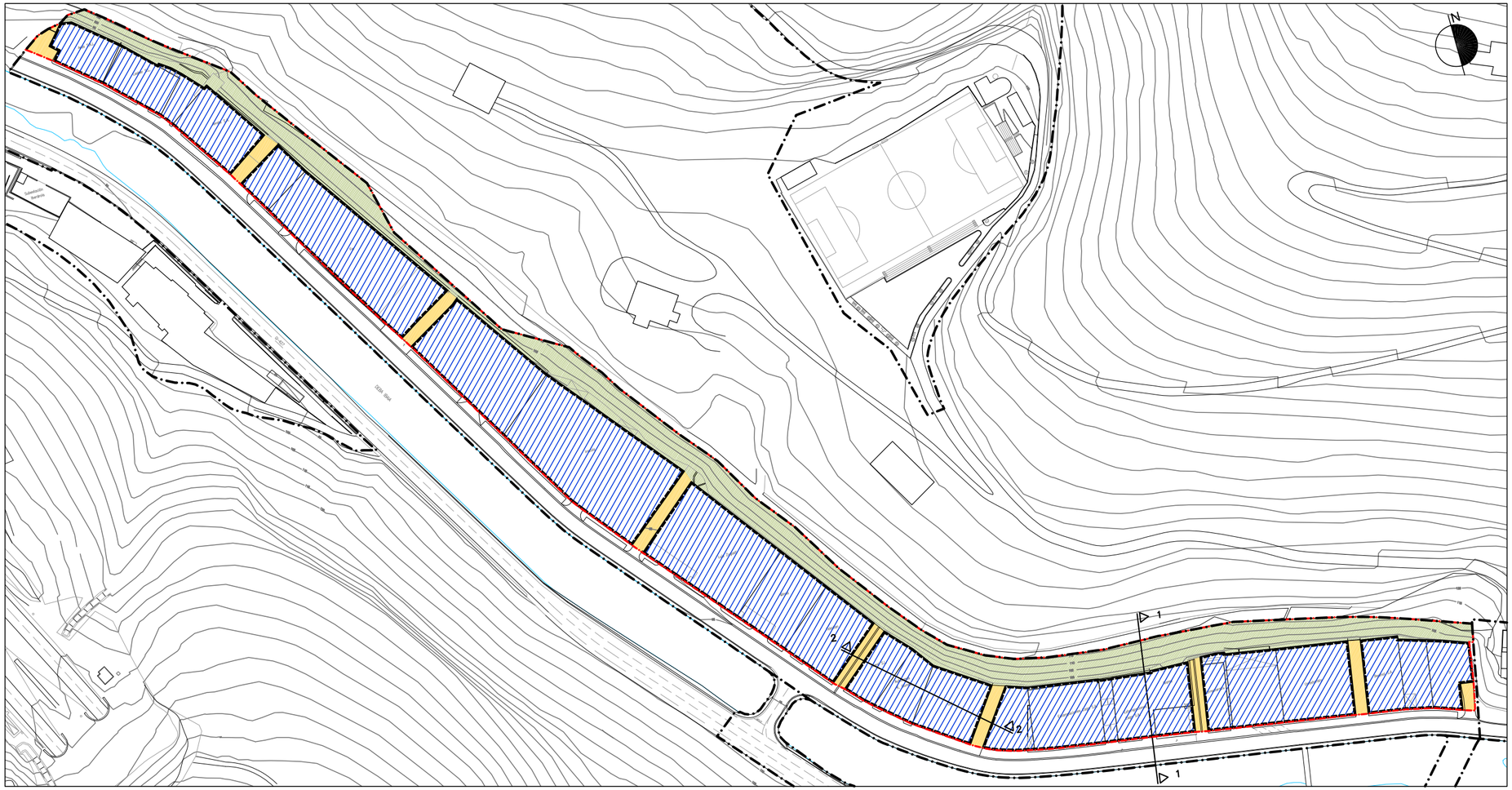
- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

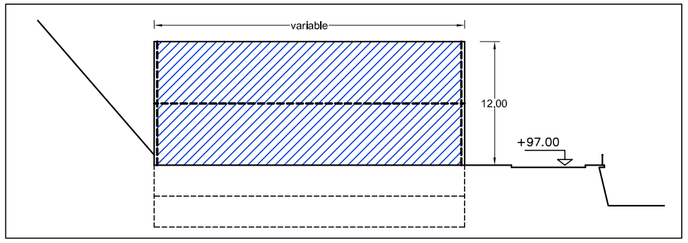
Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

1. "1. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoa eta sekzioak".

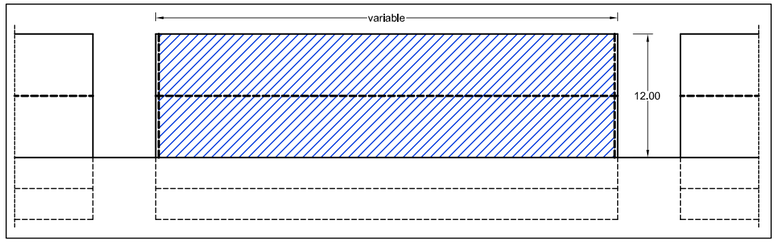


ESCALA 1:2.000 ESKALA



SECCION 1 (TIPO)
1 SEKZIOA

ESCALA 1/500 ESKALA



SECCION 2 (TIPO)
2 SEKZIOA

ESCALA 1/500 ESKALA

A.U. 4 - MENDIOLA INDUSTRIALDEA

Lursailaren muga		Límite de parcela
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. PLANTAS Y SECCIONES I

ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK I

Soraluze
Placencia de las Armas

"5. HE: EZOZIBIDEA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-erabilerako eremua, morfologia linealeko etxebizitza-eraikinek osatua. Ezoziko baselizarako bidearen lehen zatian kokatzen dira eraikin horiek.

Iparraldean, lurzoru hiritarrezinekin du muga; hegoaldean, Deba ibaiarekin; ekialdean, Gabolats eta Arraikua eremuekin, eta mendebaldean, berriz, Mendiola industrialdearekin.

Guztira, 22.533 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

* Ezozibidean, oinezkoentzako sarbidearen baldintzak hobetzea, gaur egun espaloian dauden eskailera mailak kenduz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 16.975 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "Bide-sarearen eremua (SO)" (Azalera: 5.515 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3.- "F.1 Hiriko espazio libreen eremua (SO)". (Azalera: 43 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

  Eremuko lursail bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa horietako bakoitzean lehendik dauden eraikinen formari dagokiona da.

* Sestra azpian:
  Eremuko lursail bakoitzeko sestra azpiko eraikigarritasun fisikoa horietako bakoitzean lehendik dauden eraikinen formari dagokiona da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

Lehendik dauden eraikinak finkatu egin dira, beren egungo lerrokadurei, sestrei, garaierari eta solairu kopuruari eutsiz bai sestra gainean eta bai sestra azpian, eta eraikinen formarekin lotuta dauden bestelako alderdiei ere eutsiz.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira. Etxebizitza-erabilera, trastelekuena, eraikinen instalazio komunena eta lehendik ezarritako gainerakoena baimentzea ere jasotzen da, Ezozibidea kaleko sestra azpiko erdisotoetako solairuetan.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Eremuan lehendik dauden eraikinen oinplano-okupazioa finkatu da.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena")

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"6. HE: GABOLATS"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-erabilerako eremua, Gabolats kaleko bikoitien ondoan kokatutako etxebizitza-eraikinek osatzen dutena.

Hego-ekialdean, Arraikua eremuarekin du muga; hego-mendebaldean, Deba ibaiarekin; hegoaldean, Erregetxerekin, eta iparraldean, Ezozibidearekin.

Guztira, 4.277 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 4.234 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua. (SO)" (Azalera: 43 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren lursail eta eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako katalogoan jasota daude honako elementu hauek:

- Arregia Dorretxea, Gabolats kaleko 2 zenbakikoa (Espedientea abiarazita).
- Gabolats kaleko 20. zenbakiko etxea (udalerri mailan babestua).

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:
  - Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

    Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

  - Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"7. HE: LORALDE"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-erabilerako eremua, Estaziño kaleak eta Altun errekak bat egiten duten tokian dauden bizitegi-eraikinen multzo txiki batek osatua.

Hego-mendebaldean, Estaziño kalearekin du muga, eta eremuaren gainerako zatian, lurzoru hiritarrezinarekin.

Guztira, 2.394 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea, Loralde kaleko 2 eta 4 zenbakietako eraikinen kasuan izan ezik. Azken horiek antolamendutik kanpo jo dira, helburutzat inguruko espazio-publikoa handitzea eta hobetzea hartuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua" (Azalera: 2.318 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua. (SO)" (Azalera: 76 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Arau Partikular hauetako "I. Antolamendutik kanpoko eraikinak" grafikoan islatu diren eraikinak eta instalazioak antolamendutik kanpokotzat jo dira.

* Loralde kaleko 2 eta 4 zenbakietako lursailek, plan honek zuzkidura publikoetara zuzentzen dituen lursail horiek, horrelako zuzkiduretarako gauzatze-jarduketei lotutako eremuak osatzen dituzte (2/2006 Legea, 139. artikulua, etab.); berorietan, desjabetze bidez jokatuko da, udalak eskura ditzan.

* Modu osagarrian:
  - Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.
    Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.
- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

1. Gauzatzeko baldintzak.

"8. HE: ARRAIKUA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-erabilerako eremua, Gabolats eta Estaziño kaleen artean kokatzen dena. Eraikinak kale horien aurrez aurre daude.

Kale horien arteko desnibela nabarmena da, eta etxeen atzealdean ezponda handia eragiten du horrek.

Hego-mendebaldean, Gabolats kalearekin du muga; hegoaldean, berriz, Erregetxerekin; ipar-mendebaldean, Ezozibidearekin, eta ipar-ekialdean, Loralderekin eta lurzoru hiritarrezinarekin.

Guztira, 10.109 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 7.896 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 2.108 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)". (Azalera: 105 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"9. HE: ERREGETXE"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-erabilera duen eremua, hirigunearen erdialdean kokatuta dagoena; bertan, hainbat plataformaren bidez eman zaio irtenbidea Estaziño kalearen eta Deba ibaiaren ertzaren arteko desnibel handiari.

Garrantzi pixka bat duten bizitegi-garapenen artean azkena egin dena eremu honetan dago, eta herriguneko espazio libre hiritarren zatirik adierazgarriena ere eremu honetan kokatzen da.

Ipar-ekialdean, Estaziño eremuarekin egiten du muga; hegoaldean, Alde Zaharrarekin; ipar-mendebaldean, Arraikua eta Gabolatsekin, eta mendebaldean, Deba ibaiarekin.

Guztira, 10.123 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Oro har, eremuaren konfigurazio orokorra finkatzea; aldi berean, esku-hartze garrantzitsu bat proposatzen da zuzkiduren arloan, titulartasun publikoko lurzoruaren barnean. Honako alderdi hauen bidez laburtu dugu berori:

  - Plaza Zaharrak eta Erregetxe aurreko zabalguneak (gaur egungo atari zabalean dagoen aparkalekua) osatzen duten multzoa berriro urbanizatzea, garrantzia izango duen espazio libre bat sortzeko asmoz.

  - Urbanizazio horretan, eskailerak, arrapalak edo bitarteko mekanikoak txertatzea, ibaiertzeko sestrak eta Etxaburueta kalekoak eta honen ingurukoak lotzeko; horrela, espazioen artean dauden desnibelei konponbidea emango zaie.

  - Kalebarren 24ko eraikina eraistea, eta espazio libre horren bistak zabaltzea, ibai aldera irekiz.

  - Etxaburuetako 7 zenbakian dagoen lursail publikoa okupatzea, ekipamenduetarako eraikin baten bidez; aurrealde horretako plaza berriaren ingurua behar bezala formalizatzen nahiz zuzkiduren arloan udalerriaren beharrei erantzuna ematen lagunduko du horrek.

    Ildo horretatik, eta orubearen osaketa kontuan hartuta, Etxaburuetatik gora sestra gainean gelditzen diren goi-solairuak gazteei edo adineko pertsonei ostatu emateko erabil daitezke, eta erdisotoetakoak ekipamenduen arloko beste erabilera batzuetara zuzendu daitezke (Musika Eskola...).

  - Plazaren azpian lurpeko aparkaleku bat egiteko aukera berariaz aurreikustea.

* "9.1 Plaza Zaharra" azpieremuaren mugaketa, aurreikusitakoaren arabera berriro urbanizatzeko eta bertan eraikitzeko esku-hartzeak biltzen baititu.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 6.139 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 288 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.2.- "F.1 Hiriko espazio libreen eremua (SO)". (Azalera: 3.696 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan eta Arau Partikular honetan erantsi den grafikoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  - "g.1 / 9.1" lursaila
    Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutako formari lotutakoa da.

  - Eremuan antolatutako gainerako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik berorietan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
  Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
  - "g.1 / 9.1" lursaila
    Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

  - Eremuko gainerako lursailetan, lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

* "g.1 / 9.1" lursaila
  Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

* Eremuaren gainerako zatian, baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

Hala ere, Arraikuarekiko mugan, bada presuntzio arkeologikoko gune bat (Erregetxezaharra etxea), eta aurreikusten diren urbanizazio-obren testuinguruan, kontuan hartu beharko da berori.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

1. Hirigintza-erregimena

* Urbanizazio-obretarako proiektuak formulatuko dira "9.1 Plaza Zaharra" azpieremuan izaera autonomoz nahiz aurreikusten diren eraikinen osagarri modura, eragindako lurren urbanizazioa arautzeko baldintzak zehazteko helburuarekin.

* Kalebarrengo 24 zenbakiko etxea eraisten denean sortzen den espazio librea aipatutako azpieremuan erabilitako diseinu- eta kalitate-irizpideen arabera urbanizatuko da.

* Eremuaren gainerako zatian, ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:
  - Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.
- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

2. Legeen eta hirigintzaren esparruko gauzatze-erregimena

* "9.1 Plaza Zaharra" azpieremuak sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak gauzatzeko eremua osatzen du.

* Testuinguru horretan, Kalebarrengo 24 zenbakian kokatutako lursailak, hots, plan honek zuzkidura publikoetara bideratutako lursail horrek, horrelako zuzkiduretarako gauzatze-jarduketei lotutako eremua osatzen du (2/2006 Legea, 139. artikulua, etab.); bertan, desjabetze bidez jokatuko da, udalak eskura dezan.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

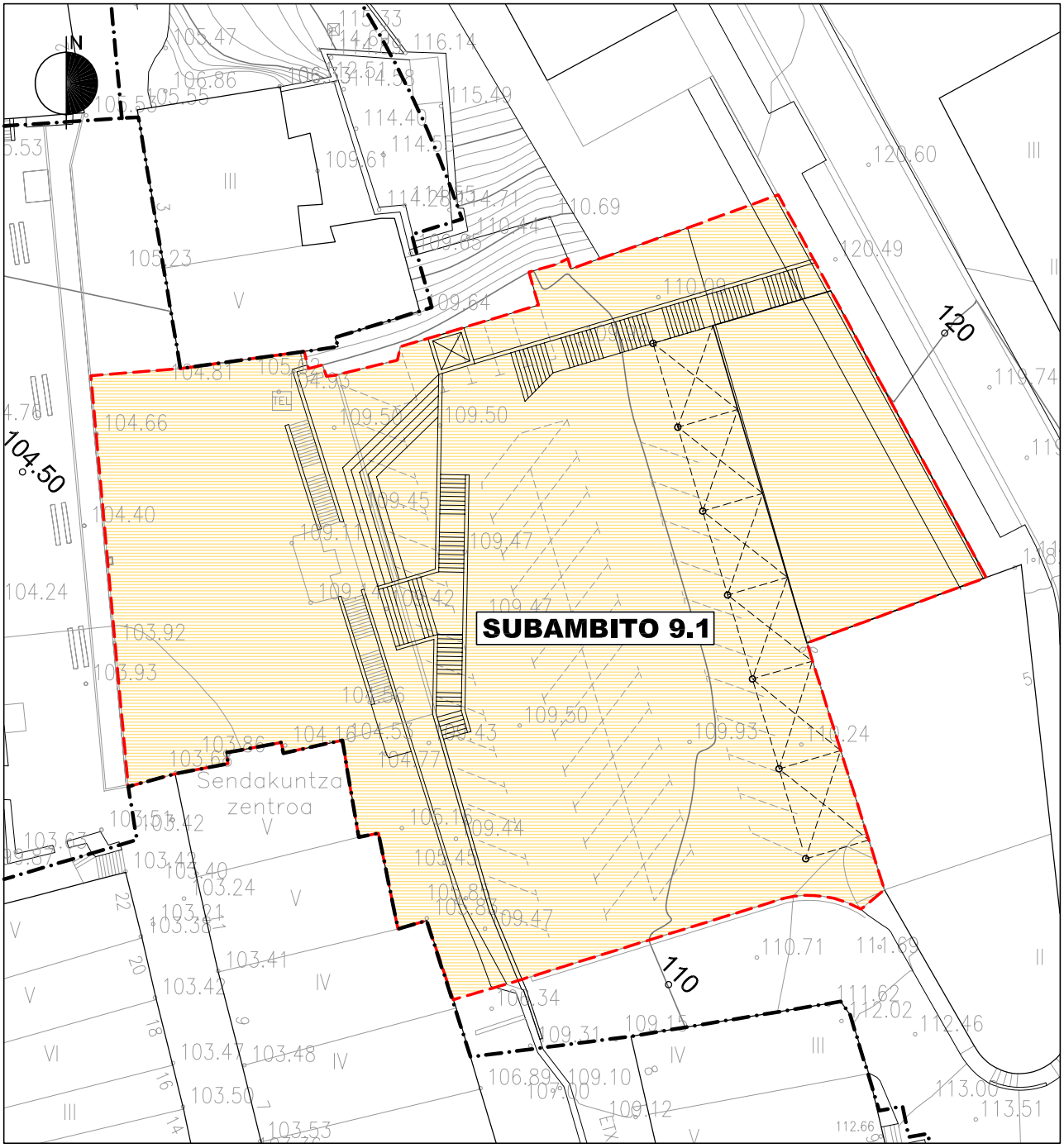
Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa.
2. Zonakatze xehatua.
3. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
4. Gauzatzeko baldintzak.

A.U. 9 - ERREGETXE

Subámbito 9.1 PLAZA ZAHARRA Azpiesparrua



ESCALA 1:500 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA	-·-·-	LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
AZPIESPARRUAREN MUGA	- - - -	LIMITE DE SUBÁMBITO
PROIEKTATUTAKO SESTRA	110 °	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

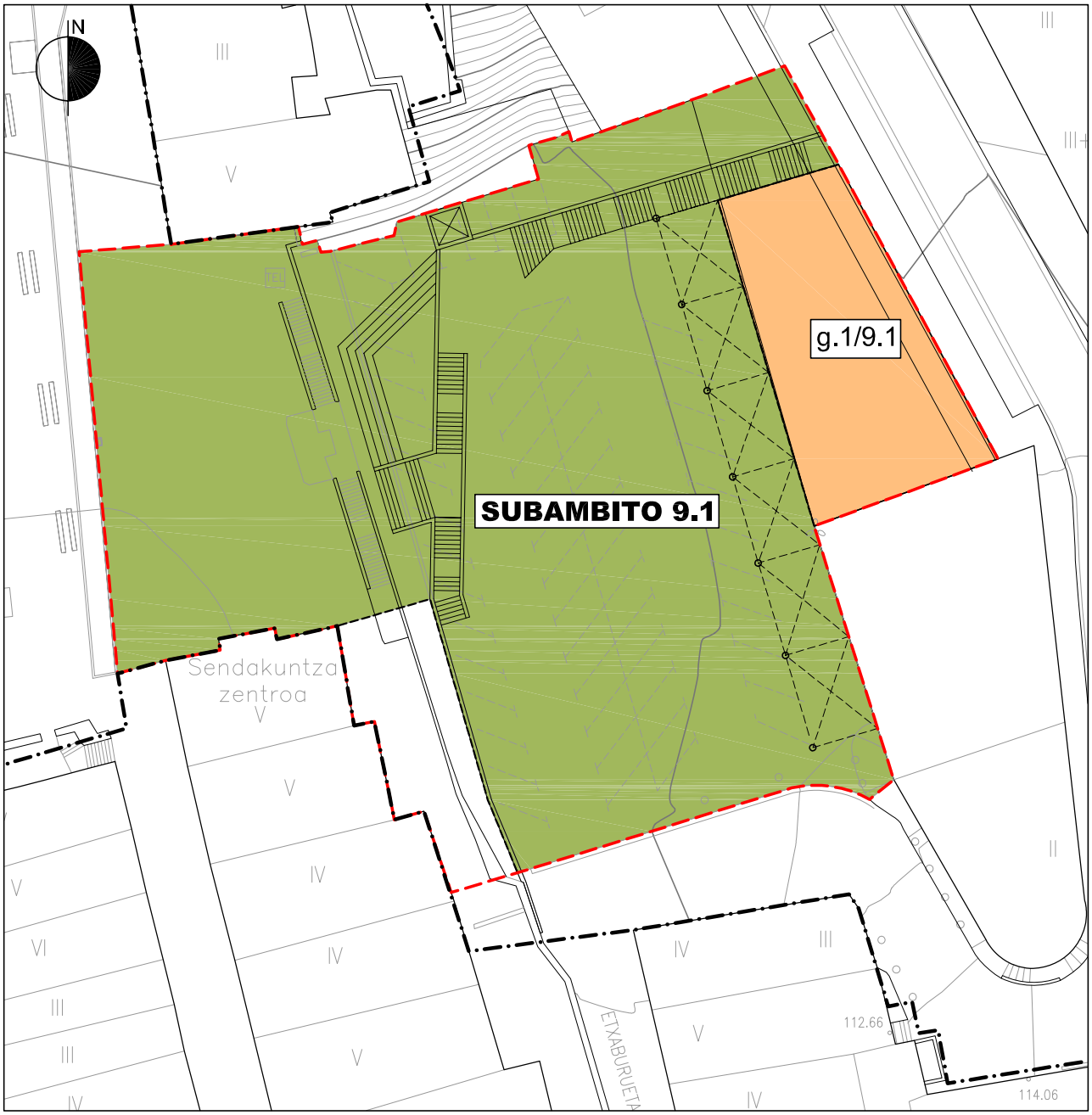
DELIMITACIÓN, ORDENACION Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

MUGAKETA, ANTOLAMENDUA ETA DEFINIZIO GEOMETRIKOA.

Soraluze
Placencia de las Armas

A.U. 9 - ERREGETXE

Subámbito 9.1 PLAZA ZAHARRA Azpiesparrua



ESCALA 1:500 ESKALA

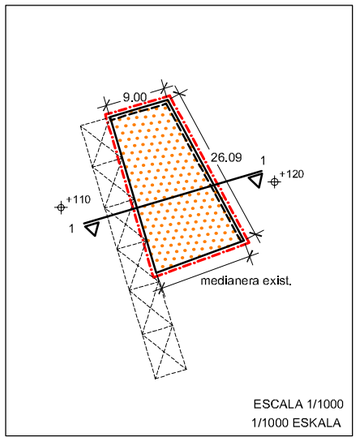
HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA			LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
AZPIESPARRUAREN MUGA			LIMITE DEL SUBAMBITO
BIDE SAREA	e.	e.	RED VIARIA (SG/SL)
HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.1	f.1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL)
KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELAK	g.	g.	PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

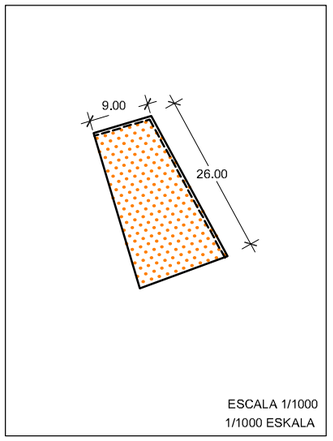
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONIFIKAZIO XEHETUA

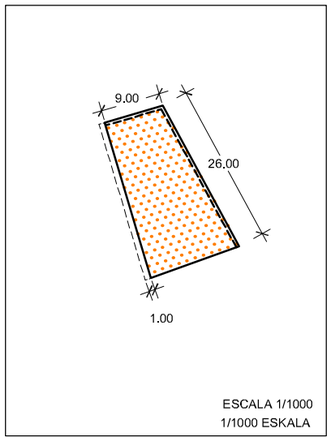
Soraluze
Placencia de las Armas



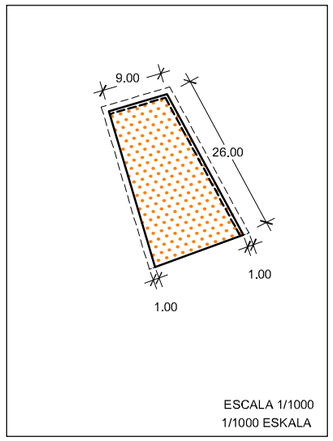
PLANTA BAJA
BEHERA SOLAIRUA



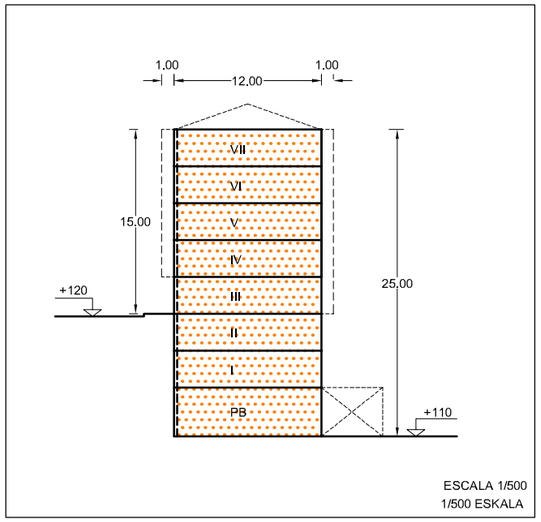
PLANTAS I y II
I eta II SOLAIRUAK



PLANTA III
III SOLAIRUAK



PLANTAS IV, V, VI y VII
IV,V, VI eta VII SOLAIRUAK



SECCION 1
1 SEKZIOA

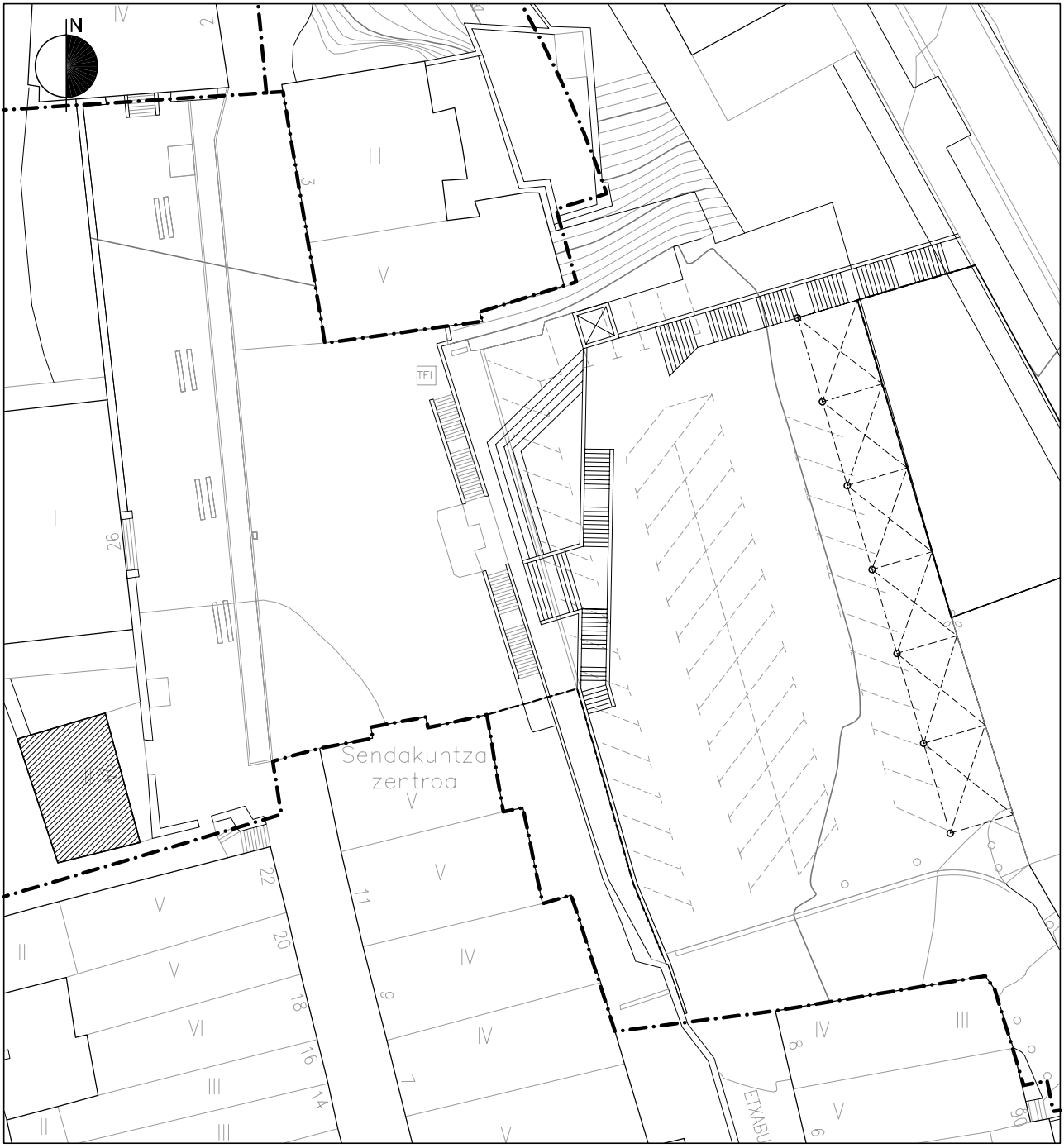
A.U. 9 - ERREGETXE
Subámbito 9.1 PLAZA ZAHARRA Azpiesparrua
Parcela g.1/9.1 Lursaila

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea	a.2.1/25	Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8,60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.
PLANTAS Y SECCIONES

ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK.
OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

A.U. 9 - ERREGETXE



ESCALA 1:500 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA — LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK — EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK

Soraluze
Placencia de las Armas

"10. HE: ESTAZIÑO"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Hirigunearen iparraldeko ertzean dagoen eremu honek bizitegi-erabilera eta ekipamendu-erabilera, biak, ditu −hilerria, herri-eskola eta ludoteka−.

Hego-mendebaldean Estaziño kalearekin eta Santa Ana eremuarekin du muga; hego-ekialdean, Zeletarekin, eta iparraldean eta ekialdean, lurzoru hiritarrezinarekin.

Guztira, 22.012 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

* Eremu honetatik hilerria lekualdatzeko kokapen berria aurreikusi du planak; horrela, beste ekipamendu batzuk ezartzeko edo lehendik daudenak hedatzeko aukera izango da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 10.859 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 3.346 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.4.- "G. Ekipamendu komunitarioen eremua (SO)" (Azalera: 7.807 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"11. HE: ALDE ZAHARRA"

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Soraluzeko hirigunean dago kokatuta eremu hau, Deba ibaiaren eskuinaldean, eta horixe du muga ekialdean. Iparraldean, Erregetxe eremuak mugatzen du, eta hegoaldean, Santa Ana eta Estaziño eremuek; azken horixe du, hain zuzen, ekialdeko muga ere.

Udalerriko alde zaharra edo alde historikoa honen barnean sartzen da.

Guztira, 14.420 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Soraluzeko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian, 2007ko irailaren 14ko Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutakoan, xedatzen diren aurreikuspenak finkatzea oro har.

  Hauek dira eremu hori antolatzeko irizpideak:

  - Etxebizitza hobetzea, bai barneko biziegokitasunari dagokionez eta bai kanpoko itxurari dagokionez, bertako biztanleen bizi-kalitatea sustatuz.

  - Lehendik dagoen hiri-egiturari eustea, oro har ohiko partzelazioari eta lerrokadurei eutsiz.

  - Kulturaren, historiaren eta arkitekturaren ikuspegitik interesgarriak diren eraikin bereziak berreskuratzea.

  - Tipologiaren eta ingurumenaren aldetik balio bat duten bizitegi-eraikinak finkatzea, nahiz eta interes arkitektonikorik ez izan.

  - Zerbitzuak eta azpiegiturak hobetzea.

  - Hiri-inguruneak hobetzea, hirigintzako jarduketak nahiz eraikuntzakoak sustatuz.

  - Alde zaharraren ertz naturalei dagokien balioa emate, ingurumenaren eta egituraren aldetik duten balioa kontuan hartuta.

* Modu osagarrian, ibaiertzeko etxe-sailaren atzealdeko fatxadan kokatuta dauden behe-solairuetako eraikinen hirigintza-baldintzak aldatzea proposatzen da, bai eta Kalebarren 2ko kalifikazioa aldatzea ere.

* Horrez gain, indarrean dagoen Birgaitzeko Plan Berezia berrikustea ere proposatzen da, Plan Orokor berriaren zehaztapenetara egokitzeko.

* 2013ko apirilaren 9an onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketa finkatzea, eragina baitu eremu honetan; eta aipatutako Plan Berezi horren garapenean sustatutako hirigintza-espedienteak ere finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua" (Azalera: 8.712 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu osoan sestra gainean aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna 2007ko irailaren 14ko Foru Agindu bidez behin betiko onartutako Soraluzeko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian zehazten diren aurreikuspenen multzotik ondorioztatzen dena da; zuzenean edo zeharka, horiek arautzen edota baldintzatzen dute eraikigarritasun hori, baimendutako eraikinen forma arautzeko parametroak ere barnean hartuta (garaiera eta solairu kopurua; lerrokadurak; oinplano-okupazioa, etab.).

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu globalen tipologia honetarako xedatzen direnak izango dira.

1.2.- "F.1 Hiriko espazio libreen eremua (SO)". (Azalera: 2.598 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)" (Azalera: 616 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.4.- "G. Ekipamendu komunitarioen eremua (SO)" (Azalera: 2.494 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Oro har, Soraluzeko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian, 2007ko irailaren 14ko Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutakoan, xedatzen da erregimen hori.

Hori guztia, salbu utzita Kalebarren 2tik 22ra eta Santa Ana 6, 8 eta 10ean dauden eraikinen eraikigarritasunari eta erabilerari buruz eta Kalebarren 2ko kalifikazioari buruz Plan Orokor honek txertatzen dituen aldaketak.

Aldaketa horiek Plan Orokor honetako zonakatze xehatuaren planoan islatu dira.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

* Oro har, eremuaren kalifikazio xehatuaren erregimena Soraluzeko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian, 2007ko irailaren 14ko Foru Aginduaren bidez behin betiko onartutakoan, xedatzen dena da.
* Oro har, eraikuntza-baldintzak (lerrokadurak, altuera, solairu kopurua eta abar) eta partzelazio-baldintzak Plan Berezi horretan xedatzen direnak izango dira.
* Hori horrela izanik ere, honako aldaketa hauek xedatu dira:
  - Kalebarren 2 zenbakiari dagokion lursaila ez da bizitegi-erabilerako lursailen artean sailkatu.
  - Kalebarren 2tik 22ra bitartean eta Santa Ana kaleko 6, 8 eta 10ean kokatutako eraikinen atzealdeko fatxadetatik aurrera kokatuta dauden behe-solairu eta sotoen eraikin-zatiak finkatu egite dira.
    Eraikinen zati horietan, ez da etxebizitza-erabilerarako baimenik eman.

2.- Lurren kategorizazioa.

Lurren kategorizaziorako baldintzak eremua Birgaitzeko Plan Berezi horretan zehazten direnak izango dira.

Dena den, lur horiek finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatuta daudela ulertuko da, salbuespentzat hartuta, indarreko hirigintza-legedian xedatutako irizpideen arabera, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko baldintzak betetzen dituztenak.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Eremu honetan, honako baldintzatzaile gainjarri hauek izango dute eragina:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan eta aipatutako Bigaitzeko Plan Berezian xedatutakoa da erregimen hori.

Katalogo horrek honako gune eta eraikin hauek jasotzen ditu:

Elementu kalifikatua:
Santa Maria la Real elizaren alboko ataria.

Inbentarioan sartutako elementua:
Hirigune historikoko gune arkeologikoa.

Udal mailan babestutako elementuak:
Santa Maria la Real eliza
Zubi Nagusia
Kalebarren, 1
Kalebarren, 2
Kalebarren, 3
Kalebarren, 4
Kalebarren, 5
Kalebarren, 7
Kalebarren, 9
Santa Ana, 1.
Santa Ana, 4.
Santa Ana, 7.
Santa Ana, 9.
Santa Ana, 12.
Santa Ana, 13.
Plaza Barriako iturria.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Behin eta berriro aipatu dugun Birgaitzeko Plan Berezi horretan xedatzen da erregimen hori.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"12. HE: SANTA ANA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-eremua, izen bereko kalean bermatzen dena eta hirigune historikoa ekialdera luzatuz eratutakoa.

Hego-ekialdean, Deba ibaiak mugatzen du; ipar-ekialdean, Estaziño eremuak; hego-ekialdean, Olaldeako multzo zaharkituak, eta ipar-mendebaldean, berriz, Alde Zaharrak

Guztira, 7.539 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

* Ibaiaren gainaldeko hegalaren luzapena; Olaldean aurreikusten den esku-hartzearekin batera, aukera emango du horrek Olea Zubiaren eta Zubi Nagusiaren artean ibaiertzeko pasealeku bat egiteko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua" (Azalera: 5.335 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.4.- "G. Ekipamendu komunitarioen eremua (SO)" (Azalera: 2.204 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak:

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"13. HE: ZELETA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-eremua da esklusiboki, eta gaur egungo hilerriaren ondoan, iparraldeko hegalaren goiko aldean kokatzen da.

Hego-mendebaldean, Estaziño eta Olaldearekin egiten du muga; iparraldean, Estaziñorekin eta lurzoru hiritarrezinarekin, eta hego-ekialdean, berriro ere lurzoru hiritarrezinarekin.

Guztira, 5.383 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 4.553 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 830 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursailetako eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak:

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"14. HE: OLALDEA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Industria-erabilerako eremua, Santa Ana kalearen luzapenean eta Deba ibaiaren eskuinaldean dagoena.

Eraikina utzita dago neurri handi batean, eta ez dago industria-erabilerak hartzeko baldintza egokietan, ez kontserbazio-egoerari dagokionez, ez eta ingurunearen ezaugarriei dagokienez ere, nahiz eta hasierako erabilera horixe izan. Arrazoizko logistika baterako aukerarik ez dute ematen berorren neurriek, gainera.

Eremuko bideak ere ez ditu ezaugarri egokiak, ez sekzioaren aldetik eta ez profilaren aldetik, nahiz eta hegoaldetik hirigunera sartzeko bidea horixe izan.

Hegoaldean, Deba ibaia du mugan; iparraldean eta ekialdean, Zeleta eta Olea eremuak, eta mendebaldean, Santa Ana.

Guztira, 8.796 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremua erabat aldatuz berritzea, lehendik zituen erabilerak ordeztuz eta bizitegi-erabilera emanez.

* Ibaiertzean, espazio libre garrantzitsu bat sortzea, eguzkialdiari begira ezin hobeto kokatuta baitago.

* Garajeetarako eraikineko sotoko solairuak perimetroko espazio librera zabaltzea, ahal den neurrian erabilera publikoko aparkalekuen zuzkidura garrantzitsu bat lortzeko.

* Santa Ana kalearen mailako oinezkoentzako gunea 25 zenbakiaren parean Estaziñokoarekin lotzea, bi puntu horien arteko irisgarritasuna sustatzeko bitarteko mekanikoak instalatzea ere barnean hartuta.

* Olaldea eremuak, hirigunearen erdigunean kokatuta dagoenak eta gizarte-bereizketako arriskuak saihestuz, babes publikoko etxebizitzei lotutako gutxieneko zuzkidura globala hartzen du, Cañones eremuko (1.680 m^2(t) BOE eta 1.680 m^2(t) ETen jarduketa integratuari dagokiona barne, koiunturari erreparatuta izaera orokorrarekin planteatutako irizpide eta helburuei eta Planaren bideragarritasun-baldintzei behar bezala erantzunez, nahitaezko baimenaren arabera. [1]

* Eremuaren garapenerako Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea, aurrez adierazitako irizpideekin bat etorrita.

[1] Etxebizitza-sailburuordetzaren txostena, 2016ko ekainaren 26koa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 80.4 artikuluaren araberakoa.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 8.490 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: ..... 11.500 m^2(s)

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Erabilera-erregimena oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen duena da, honako baldintza hauek kontuan hartuta:

* Bizitegietarako hirigintza-eraikigarritasuna:
  - Babes ofizialeko erregimenari lotuta (erregimen orokorra): ..... 4.300 m²(s).
  - Etxebizitza tasatuen erregimenari lotuta: ..... 4.300 m²(s).
  - Etxebizitza libreen erregimenari lotuta: ..... 1.300 m²(s).
  - Osotara:..... 9.900 m²(s).

* Sestra gainean aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna,
A tipologiako eremu globaletan baimendutako
beste erabilera batzuetarako (hirugarren sektorekoak...)..... 1.600 m²(s).

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 306 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Berorren antolamendu xehatua zehazteko, Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

* Eremu honetarako aurreikusten den Hiri Antolamenduko Plan Berezia Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan sustatu eta onartuko da.

* "15. Olea" eremuko "F.1 Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globaleko jabetza pribatuko lurren % 37,41 lotuta daude jarduketa integratuko eremuarekin eta gauzatze-unitatearekin; eta, zehazki, eremu honetan aurreikusten diren hirigintza-garapenei lotuta, Plan Berezian nahiz berorren garapenean sustatuko diren proiektu eta dokumentuetan zehaztuko dira beroriek.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Kalifikazio xehatuko erregimena (zonakatze xehatua mugatzeko baldintzak; antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa; eraikuntza- eta partzelazio-baldintza partikularrak; antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak; partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak, etab.) eremu honetan sustatuko den Plan Berezi horretan zehaztuko da, eta, plan horretan, Arau Partikular hauetan zehaztutako antolamendu-irizpideak eta -helburuak beteko dira.

Esparru horretan, irizpide hauetara egokituko dira eraikuntzaren forma arautzeko parametroak, arrazoirik badago Plan Bereziak doitu baditzake ere:

* Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.
  - Sestra gainean: ..... **V (a)**
  - Sestra azpian:
    Sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

* Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

  Eraikinaren hegoaldeko fatxada osoak (ibaira begira dagoena) erabilera publikoko arkupea izango du behe-solairuan, eta gutxienez 4,5 metroko sakonera izango du arkupe horrek.

2.- Lurren kategorizazioa.

Eremu honetan sartzen diren lurren kategorizazioa eremu honetarako gauzatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko du.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Eremuaren hirigintza-garapena eremu horretarako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak xedatzen duen gauzatze-erregimenari lotuko zaio.

* Modu osagarrian:

  - Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

    Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

  - Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

  - Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

* Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena")

* Zehazki, Santa Ana kaleko horman dagoen ezpondako sasiakazia kentzea planteatu da.

* Horrez gain, eremuko edozein jarduketak Deba ibaiaren ekosistemari eutsi beharko dio, interes bereziko espeziekoak diren ur-zozoa eta martin arrantzalea hauteman baitira bertan.

* Izapidetu beharreko Plan Bereziak egindako ingurumen-ebaluazioaren arabera xedatutako ingurumen-izaerako neurriak betetzen direla justifikatuko du, eta ez da beharko bere ingurumen-ebaluazio estrategikoa haiek betetzen diren heinean.

  Nolanahi ere, loteslea izango da Plan Orokor honetako ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programan (VII. Atala) xedatutakoa eta, bereziki, eremuko Plan Bereziaren idazketa dela eta, ingurumen-ikuspegiko jarraipeneko udal-txostena egiteko

premia xedatu da. Txosten horretan, aurreikusitako baldintza gainjarriak betetzen direla jasoko da, eta bigarren txosten bat egin beharko da egikaritze-proiektuetarako, baldin eta aldaketa garrantzitsuak sartzen badituzte.

Horretarako, kontuan izango dira ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programan xedatutako ingurumen-adierazleak.

Aurreko guztia alde batera utzita, zarata-arloko azterketa egin beharko da, arloko legeriaren arabera.

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"15. HE: OLEA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Hirigunearen hego-ekialdeko muturrean kokatutako eremu honek batez ere espazio librea eta bideak hartzen ditu, eta bizitegi-eraikin isolatu gutxi batzuk bakarrik ditu.

Hego-mendebaldeko mugan, Olaldea eta Deba ibaia ditu, eta gainerako perimetroan, lurzoru hiritarrezinarekin egiten du muga.

Guztira, 9.696 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea, Olea Auzoko 2 zenbakiko eraikina salbu, antolamendutik kanpokotzat jo baita.

* Zatirik handiena espazio libreen sistema orokorrari atxikitzea, Deba ibaiaren ertzean ibai-parke bat sortu ahal izateko.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 4.861 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 2.264 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.2.- "F.1 Hiriko espazio libreen eremua (SO)". (Azalera: 2.571 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Eremu honetan mugatutako "F.1 Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globalean kokatutako titulartasun pribatuko lurrak udalak eskura ditzan, irizpide hauek bete beharko dira:

A.- Inguru honetan aurreikusten den espazio libre orokorrak izaera horretako legezko hirigintza-estandarrari erantzuten dio, ondorengo B puntuan aipatzen diren hirigintza-garapenei lotuta, betiere.

B.- Honako taula honetan islatzen diren eremu, azpieremu eta lursailetan aurreikusten diren hirigintza-garapenei lotzen zaizkie lur horiek, horietako bakoitzean adierazten den ehunekoan.

LURSAILA – EREMUA - AZPIEREMUA	EHUNEKOA-%-
"14. Olaldea" eremua	35,64
"a.2.1/19" lursaila	2,27
"21.1 Txurruka" azpieremua	12,66
"22.1 Zahar Etxea" azpieremua	4,54
"25. Kanoiak" azpieremua	40,86
"a.2.1/26" lursaila	4,03
Guztira	100

Horrekin guztiarekin bat etorrita, lur horiek plan honetan nahiz berorren garapenean sustatuko diren dokumentu eta proiektuetan garapen horiekin lotuta mugatzen diren jarduketa integratuko eremuei eta gauzatze-unitateei atxikita daudela ulertu behar da.

C.- Desjabetze bidez jokatuko du udalak, adierazitako lur horien multzoa lortu ahal izateko. Dena den:

* Goiko A puntuan aipatu diren hirigintza-garapenak jarduketa integratu bidez, gauzatze-unitate bidez etab. egikaritzea aurreikusten bada, udala jatorrizko jabearen posizioan subrogatutzat joko da lur horiekin lotutako hirigintza-garapena gauzatzearen esparruan.
  Dena den, erakunde horrek aurretiazko desjabetze bidez nahiz zuzeneko okupazio bidez jokatu ahal izango du xede horretarako (2/2006 Legeko 187. artikulua, 188.a, etab).

* Bestalde, hirigintza-garapen horiek zuzkidura-jarduketen bidez gauzatzea aurreikusten denean, berorietan aurreikusten diren hirigintza-eskubideen titularrek dagokien hirigintza-estandarra bete beharko dute, udalari horiei dagokien balio ekonomikoa ordainduz; balio ekonomiko hori bat etorriko da lur horiek desjabetzetik aterako denarekin edota berorrekin lotutakoarekin.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak:

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

  Deba ibaiaren ertzean ibai-parke bat sortzera zuzentzen diren jarduketak horrelakotzat har daitezke.
* Arau Partikular hauetako "I. Antolamendutik kanpoko eraikinak" grafikoan islatu diren eraikinak eta instalazioak antolamendutik kanpokotzat jo dira.

* Olea Auzoa 2 zenbakian kokatutako lursailak, hots, plan honek zuzkidura publikoetara bideratutako lursail horrek, horrelako zuzkiduretarako gauzatze-jarduketei lotutako eremua osatzen du (2/2006 Legea, 139. artikulua, etab.); bertan, desjabetze bidez jokatuko da, udalak eskura dezan.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

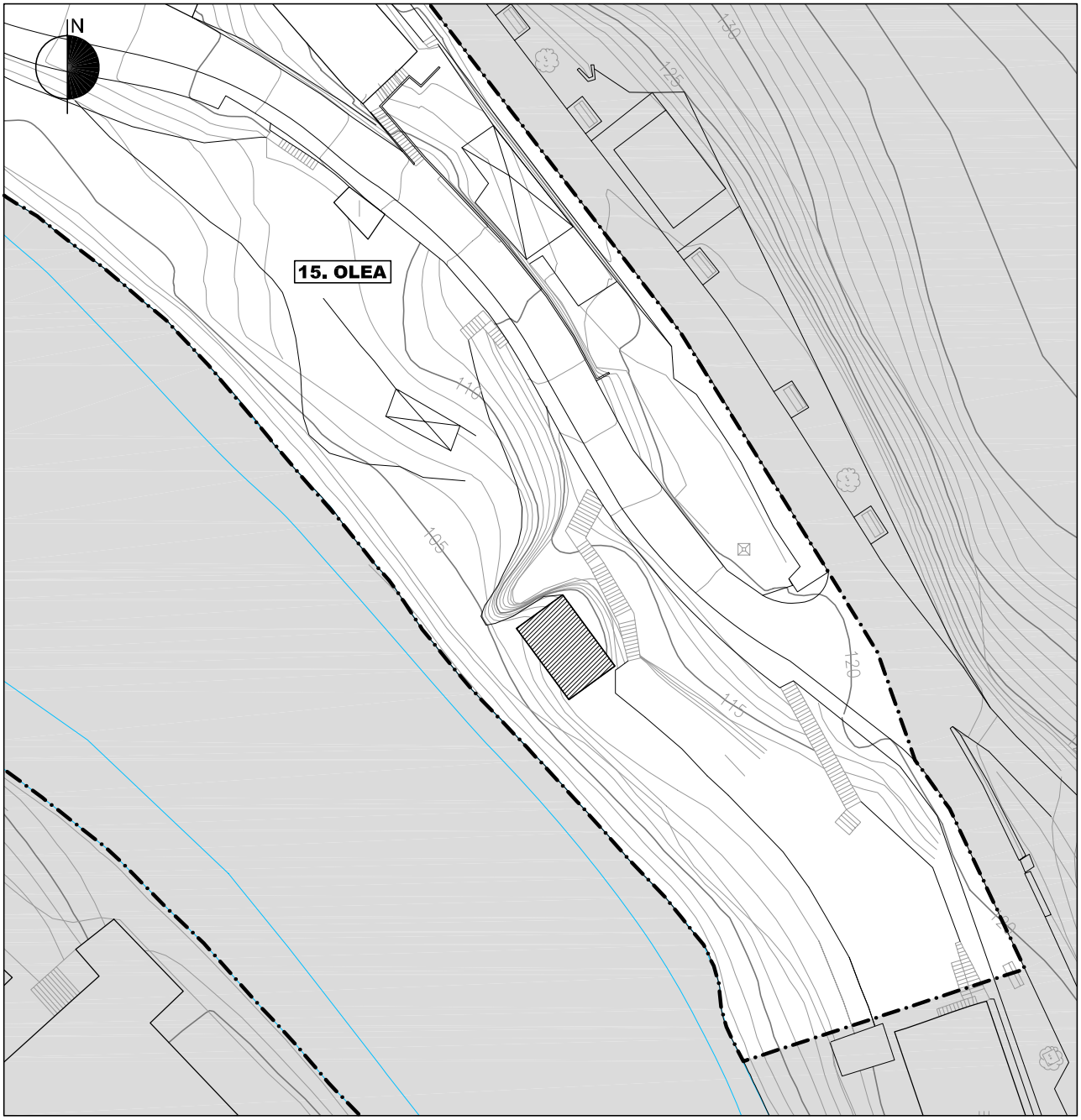
VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

1. Gauzatzeko baldintzak.

A.U. 15 - OLEA



ESCALA 1:500 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA — LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK — EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK

Soraluze
Placencia de las Armas

"16. HE: MENDIZABAL"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Hirigunearen ipar-ekialdeko muturrean kokatutako eremu isolatua da, Deba ibaiaren ertzean lur-zerrenda estu gisa eratua. Ia eremu osoan, industria-erabilerako eraikinak daude.

Hego-ekialdean eta hego-mendebaldean, Deba ibaiak mugatzen du, eta gainerako perimetroan, Soraluzeko udal-barrutiko lurzoru hiritarrezinak.

Guztira, 7.243 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Antolamendua eta sestra gainean lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. Industria erabilerako eremua" (Azalera: 7.066 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.3.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)" (Azalera: 177 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairuen kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Eraikuntza- eta partzelazio-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

E.- Antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak.

Eremu honetan antolatutako askotariko azpieremuetako bakoitzerako Plan Orokor honek "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen dituen baldintzak dira.

2.- Lurzoru hiritarraren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako eraikin edo elementurik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Urbanizazioa -zerbitzu-sareak barne hartuta- hobetzeko lanak proiektatzeko eta gauzatzeko bidea sustatzea bidezkoa den aztertuko du udalak, eta, ildo horretatik, neurri egokiak zehaztuko ditu, ohiko urbanizazio-lanen proiektua edo proiektuak formulatuz horretarako.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"17. HE: SALOGUEN"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Deba ibaiaren ezkerraldeko hegalean dago, herrigunearen hego-ekialdean ingurabidera iristeko irteerako bidearen ondoan. Industria-izaerako instalazio txiki bat dago eremuan.

Gainerako eremuetatik isolatuta dago, eta, ipar-ekialdean, ingurabidera irteteko bidearekin egiten du muga, eta perimetroaren gainerako zatian, Soraluzeko udal-barrutiko lurzoru hiritarrezinekin.

Guztira, 1.709 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Antolamendua eta sestra gainean lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. Industria-erabilerako eremua". (Azalera: 1.709 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

E.- Antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak.

Eremu honetan antolatutako askotariko azpieremuetako bakoitzerako Plan Orokor honek "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen dituen baldintzen testuinguruan, finkatutako eraikinetan finkatutzat joko dira lehendik dauden erabilerak.

2.- Lurzoru hiritarraren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritar kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako eraikin edo elementurik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Urbanizazioa -zerbitzu-sareak barne hartuta- hobetzeko lanak proiektatzeko eta gauzatzeko bidea sustatzea bidezkoa den aztertuko du udalak, eta, ildo horretatik, neurri egokiak zehaztuko ditu, ohiko urbanizazio-lanen proiektua edo proiektuak formulatuz horretarako.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera

bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"18. HE: TXURRUKENA GOIKOA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Hirigunearen hego-ekialdean kokatuta dagoen bizitegi-eremu bat da, forma lineala duena, eta Bergaratik udalerrira sartzeko bidean bermatzen da.

Ekialdean, Deba ibaian du muga; mendebaldean, Txurrukena Behekoa eremuan eta irteerako bidean; iparraldean, Errekalde Goikoan, eta hegoaldean, berriz, lurzoru hiritarrezinarekin egiten du muga.

Guztira, 6.560 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 4.739 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO). (Azalera: 1.821 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak:

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"19. HE: TXURRUKENA BEHEKOA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Bizitegi-izaerako eremua da, Errekalde kalearen eta ingurabidearen artean kokatuta dagoena, Olako Zubiaren inguruan.

Ipar-ekialdean, Errekalde Behekoa, Errekalde Goikoa eta Txurrukena Goikoa eremuekin egiten du muga, eta, perimetroaren gainerako zatian, lurzoru hiritarrezinarekin.

Guztira, 15.878 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

* Gipuzkoa Etorbideko 2 zenbakiko eraikinean (Telefónica), "a.2.1/19" lursail gisa mugatutakoan, erabilera aldatzea; bizitegi-erabilerara zuzenduko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 13.675 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

"A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek oro har xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 2.203 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

* "15. Olea" eremuko "F.1 Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globaleko jabetza pribatuko lurren % 2,27 lotuta dago eremu honetan antolatutako "a.2.1/19" lursailean aurreikusten den hirigintza-garapenarekin.

  Ildo horretatik, lursail horretan aurreikusten diren hirigintza-eskubideen titularrek espazio libre orokorren esparruko estandarrak betetzera joko dute, aipatutako lur horien % 2,27ri dagokion balio ekonomikoa ordainduz.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
  Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
  Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak:

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

Azken horien artean dago eremu honetan mugatutako "a.2.1/19" lursaila.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru gisa sailkatzeko eta kategoria horretan sartzeko baldintzak betetzen dituzten eremu horretako lurrak, hala nola "a.2.1/19" lursaila, zuzkidura-jarduketek berezko dituzten baldintzetara lotuta daudela ulertuko da, eta indarreko hirigintza-legedian zuzkiduren arloan, lagapenen arloan eta abarretan zehazten diren betebeharrak bete beharko dituzte; horiek materialki beteko diren edo ekonomikoki beteko diren aparte utzita.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"20. HE: ERREKALDE GOIKOA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Olako Zubiaren ondoan kokatutako eremu hau Deba ibaiaren ezkerreko ertzeko zerrenda estu batean kokatzen da, eta bertako ia eraikin guztiak industria-izaerakoak dira.

Hego-ekialdean, Deba ibaiak mugatzen du; hego-mendebaldean, Txurrukenak; hego-ekialdean, Atxotegik, eta ipar-mendebaldean, Errekalde Behekoak.

Guztira, 5.856 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Antolamendua eta sestra gainean lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

  R.11 Olea eremurako eta I.9 Errekalde Hegoa eremurako (gaur egun indarrean) Arau Subsidiarioen Aldaketan "b.1/20" lursailerako (Plan Orokor honetan identifikatutakoaren arabera) ezartzen den eraikigarritasunera zabaltzen da finkatze hori.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. Industria-erabilerako eremua". (Azalera: 3.994 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

  R.11 Olea eremurako eta I.9 Errekalde Hegoa eremurako (gaur egun indarrean) Arau Subsidiarioen Aldaketan "b.1/20" lursailerako (Plan Orokor honetan identifikatutakoaren arabera) ezartzen den eraikigarritasunera zabaltzen da finkatze hori, eta 390 m^2(s)-tan zehaztu da.

* Sestra azpian:
  Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 1.862 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

  - "a.2.1/26" lursaila ..... 390 m^2(s)

  - Eremuan antolatutako gainerako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
  Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:

  - "b1/20" lursaila
    Eraikinen formaren baldintzak zehazteko, Xehetasun Azterketa egingo da.

- Gainerako lursailetan, lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Eraikuntza- eta partzelazio-baldintza partikularrak.

- "b.1/20" lursailean, Xehetasun Azterketa egingo da eraikinen lerrokadurak eta sestrak erabakitzeko.

- Gainerako lursailetan, baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren lursail eta eraikinei atxikitakoak dira.

E.- Antolatutako azpieremu xehatuen erabilera-baldintza partikularrak.

Eremu honetan antolatutako askotariko azpieremuetako bakoitzerako Plan Orokor honek "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen dituen baldintzak dira.

2.- Lurzoru hiritarraren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako eraikin edo elementurik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Urbanizazioa -zerbitzu-sareak barne hartuta- hobetzeko lanak gauzatzeko bidea sustatzea bidezkoa den aztertuko du udalak, eta, ildo horretatik, neurri egokiak zehaztuko ditu, ohiko urbanizazio-lanen proiektua edo proiektuak formulatuz horretarako.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"21. HE: ERREKALDE BEHEKOA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Nagusiki bizitegi-izaera duen eremua da, baina industria-instalazioen multzo txiki bat ere badago bertan oraindik.

Ibaiaren ezkerraldean dago, Oleako zubiaren eta Atxuri-Errabala eremuaren artean, eta horiexek mugatzen dute ekialdetik eta mendebaldetik, hurrenez hurren. Gainerako mugak lurzoru hiritarrezina (hegoaldean) eta Deba ibaia (iparraldean) ditu.

Guztira, 4.946 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Oro har, eremuaren konfigurazio orokorra finkatzea; aldi berean, lehendik dituen industria-erabilerak utzi eta bizitegi-erabilerak ematea proposatzen da, kokapen horri dagokionez egokiago baitoakio Soraluzeko hiri-errealitateari.

  Honako alderdi hauek laburbil dezakete esku-hartze hori:

  - Churruca S.A. enpresaren gaur egungo instalazioak ordezkatzea eta haien ordez bizitegi-garapen bat ezartzea; horrek aukera emango luke gutxi-gorabehera 29 etxebizitza, behe-solairuko merkataritza-lokalak eta garajeak izateko.

  - Espazio libre berriak irekitzea, bai Errekalde kaleko sestran eta bai ibaialdeko pasealekuan, helburu bikoitza hartuta: erabilera publikoa ahalbidetza, eta ibaira begirako bistetan iragazkortasun handiagoa lortzea.

    Gainera, ibaialdeko pasealekuak jarraipena izan dezake Errekalde kaleko 3 eta 5 zenbakietan dagoen plataformaren bidez, eta, areago, Atxuriko 19 zenbakian proiektatutako oinezkoentzako igarobidearekin ere lot daiteke (egoerak horretarako aukerarik ematen badu).

* "2.1 Txurruka" azpieremuaren mugaketa, aurreikusitakoaren arabera berriro urbanizatzeko eta bertan eraikitzeko esku-hartzea barnean hartuta.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "Bizitegi-erabilerako eremua" (Azalera: 4.000 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:

- "21.1" azpieremuan..... 3.433 m^2(s)

- Eremuaren gainerako zatian:
  Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
- "21.1" azpieremuan..... 1.815 m^2(s)

- Eremuaren gainerako zatian:
  Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

* Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 946 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

* "15. Olea" eremuko "F.1 Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globaleko jabetza pribatuko lurren % 13,93 lotuta dago "21.1 Txurruka" azpieremuan aurreikusten den hirigintza-garapenarekin.

Ildo horretatik, azpieremu horretan aurreikusten diren hirigintza-eskubideen titularrek espazio libre orokorren esparruko estandarrak betetzera joko dute, aipatutako lur horien % 13,93ri dagokion balio ekonomikoa ordainduz.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan eta Arau Partikular honetan erantsi den grafikoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  - "a.2 / 21.1" lursaila ..... 3.433 m2(s)

  - Eremuan antolatutako gainerako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik berorietan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
  - "a.2 / 21.1" lursaila ..... 1.815 m^2(s)

  - Eremuaren gainerako zatian, antolatutako lursailetako bakoitzean sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
  - "a.2 / 21.1" lursaila
    Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

  - Eremuko gainerako lursailetan, lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  - "a.2 / 21.1" lursaila
    Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

  - Eremuaren gainerako zatian, antolatutako azpieremu bakoitzean sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

* "a.2 / 21.1" lursaila
  - Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.
  - Bizitegi-erabilerara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasuna: ..... 2.692 m²(s).
  - Sestra gainean baimendutako beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorekoak) zuzentzen den hirigintza-eraikigarritasuna: 741 m²(s).

* Eremuaren gainerako zatian, baldintza horiek oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

* "a.2 / 21.1" lursaila
  Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

* Eremuaren gainerako zatian, baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

Ildo horretatik, azken kategoria horretan sailkatutakotzat hartuko dira "2.1. Txurruka" azpieremuan proiektatutako eraikin berriarekin lotuta dauden lurrak.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Errekalde kaleko 6 zenbakiko etxea Plan Orokor honetako katalogoan udal mailan babestutako elementuen zerrendan txertatu da.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

1.- Hirigintza-erregimena.

* "21.1 Txurruka" azpieremuan, eraikinaren osagarri izango den urbanizazio-lanen proiektua egingo da, bertan planteatu den hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko helburuarekin. Esparru honetan indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan xedatutakoa bete beharko du berorren edukiak.

* Eremuaren gainerako zatian, ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

  * Modu osagarrian:

  - Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

    Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

2. Legeen eta hirigintzaren esparruko gauzatze-erregimena.

* "21.1 Txurruka" azpieremuak zuzkidura-eremu bakar eta independentea osatzen du, bere aldetik.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

* Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

* Zehazki, eremuko edozein jarduketak Deba ibaiaren ekosistemari eutsi behar dio, interes bereziko espeziekoak diren ur-zozoa eta martin arrantzalea hauteman baitira bertan.

* Eragin akustikoari dagokionez, "21.1 Txurruka" azpieremu hau Babes Akustiko Bereziko Eremu" izendatu da.

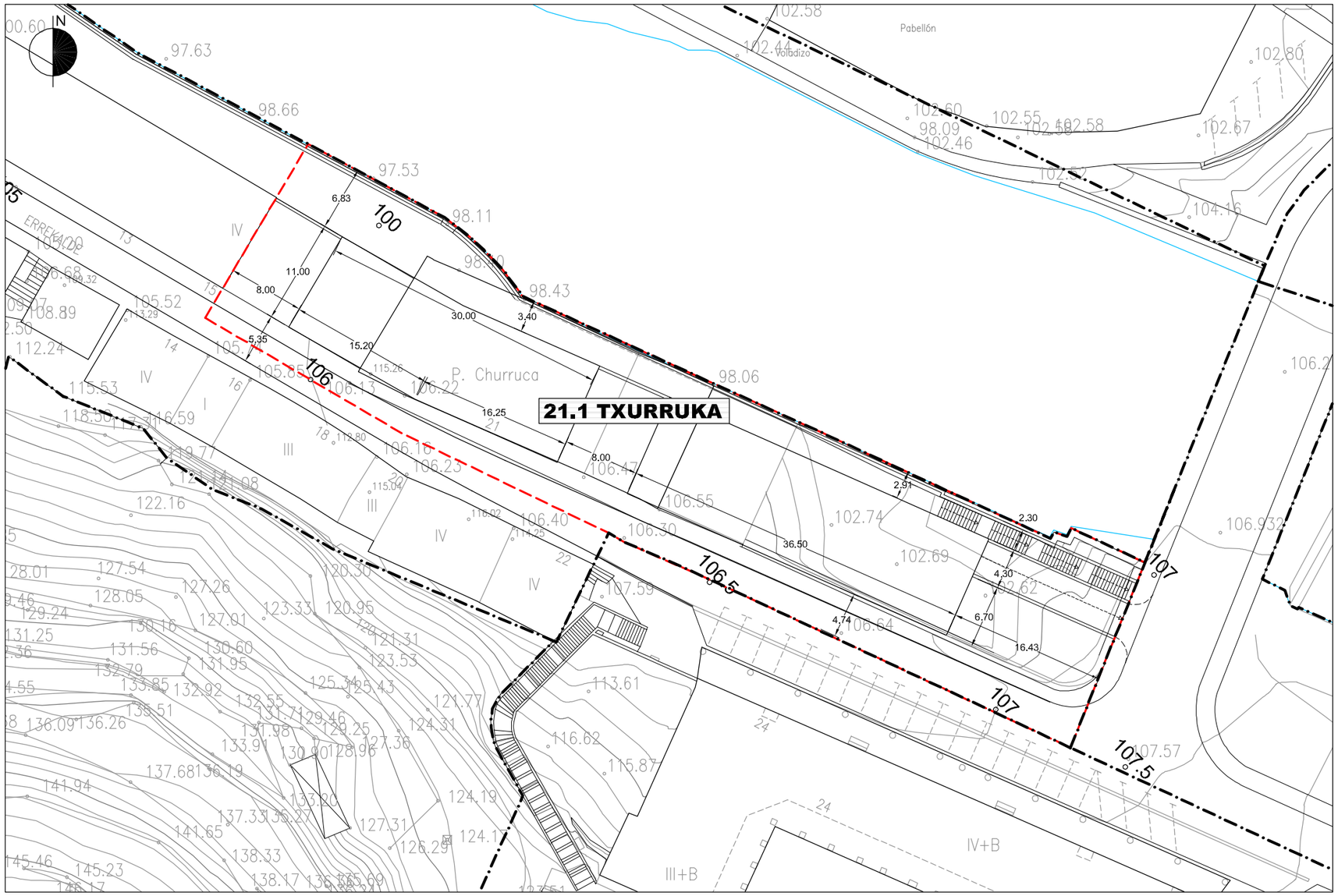
  Beraz, "Soraluzeko Zarata Mapa. Eragin Akustikoari buruzko Azterketa" eranskinean zehazten denaren ildotik har daitezkeen neurri akustiko zuzentzaileen artean honako hauek iradoki dira, nahiz eta eremu bakoitzeko plana egiterakoan neurri horiek zehazkiago eta modu osoagoan zehaztu ahal izango diren:
  a) Azpieremu eta eremu horien perimetro-inguruan orban bidez lorategiak ezartzea, ahal bada berorien gailurrean zuhaitz-landareak edo zuhaixkak landatuz.
  b) Eraikinak antolatzea (eraikinen kokaera eta erabileren banaketa, bai eta etxebizitzetako espazioen banaketa ere), helburu akustikoak betetzeko ahalik eta modurik lagungarrienak hautatuz.
  c) Azpieremu eta eremu horien mugakide den bide-sareko zirkulazioaren abiadura murriztea.

IX.- GRAFIKOAK

1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa.
2. Zonakatze xehatua.
3. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.

A.U. 21 - ERREKALDE BEHEKOA

Subámbito 21.1 TXURRUKA Azpiesparrua



ESCALA 1:500 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUAREN MUGAKETA	-·-·-·-	LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
AZPIESPARRUAREN MUGA	— — —	LIMITE DE SUBÁMBITO
PROIEKTATUTAKO SESTRA	110 °	RASANTE PROYECTADA

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

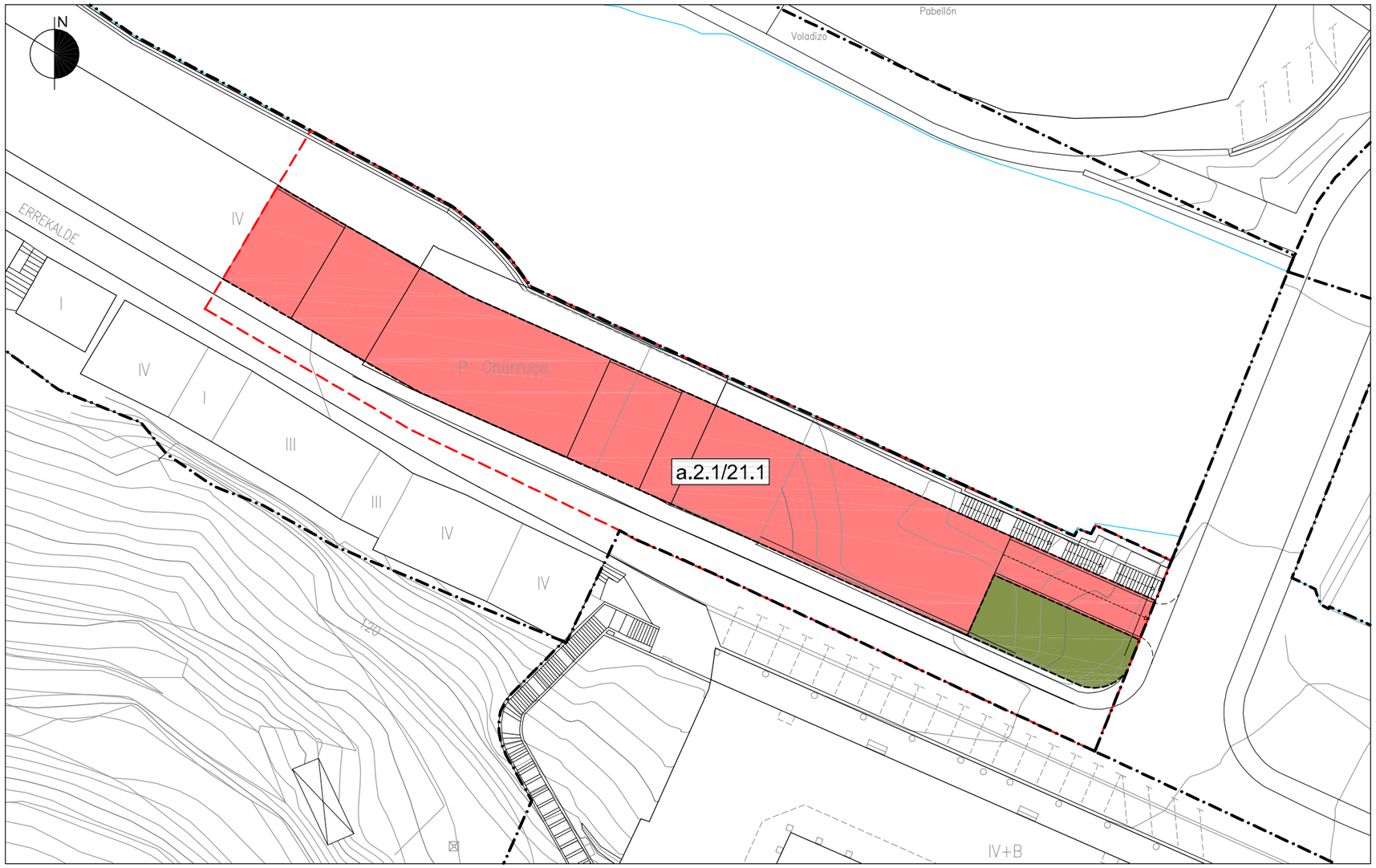
DELIMITACIÓN, ORDENACION Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

MUGAKETA, ANTOLAMENDUA ETA DEFINIZIO GEOMETRIKOA.

Soraluze
Placencia de las Armas

A.U. 21 - ERREKALDE BEHEKOA

Subámbito 21.1 TXURRUKA Azpiesparrua



ESCALA 1:500 ESKALA

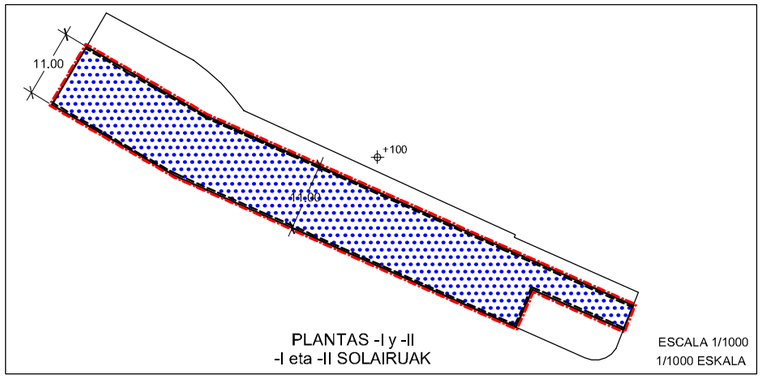
HIRIGINTZA ESPARRUAREN MUGAKETA				LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO
AZPIESPARRUAREN MUGA				LIMITE DEL SUBAMBITO
BIZITEGI-ERABILERAKO LURSAIL ARRUNTAK	a.2		a.2	PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES
BIDE SAREA (SO/SL)	e.		e.	RED VIARIA (SG/SL)
HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO/SL)	f.1		f.1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL)

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

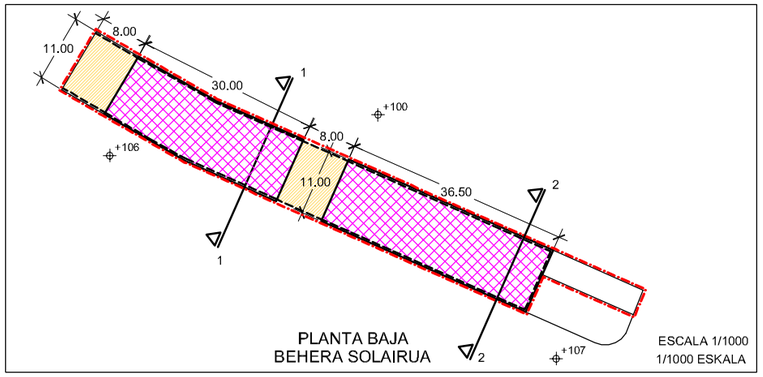
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONIFIKAZIO XEHETUA

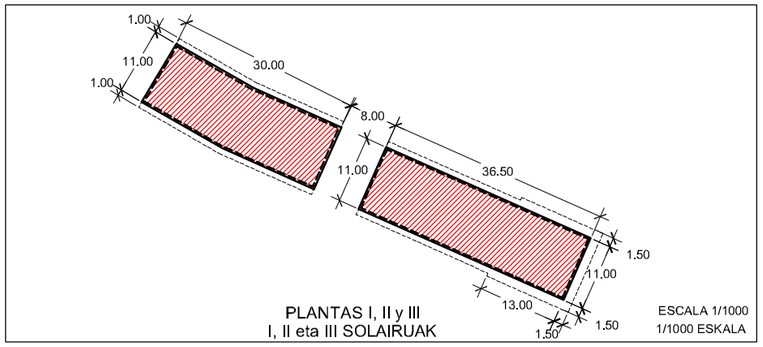
Soraluze
Placencia de las Armas



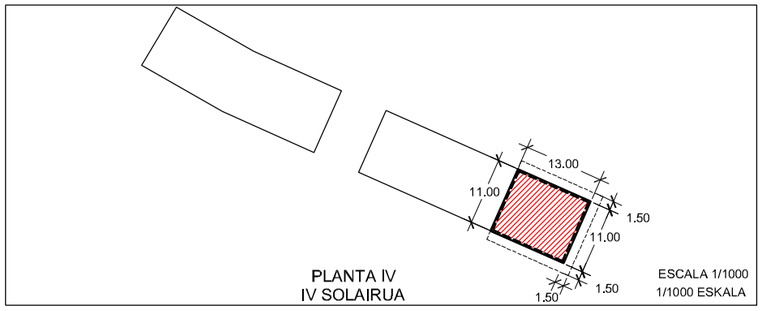
PLANTAS -I y -II
-I eta -II SOLAIRUAK



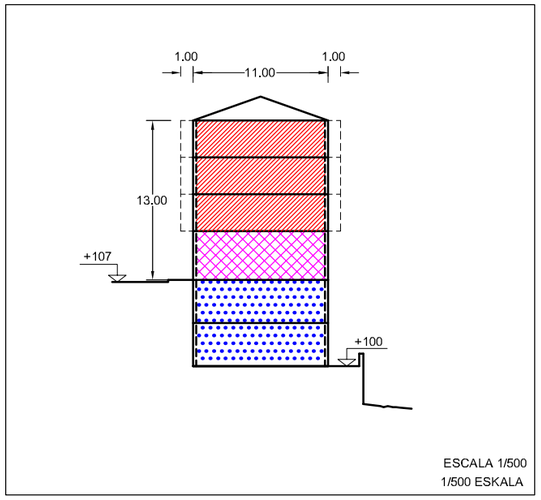
PLANTA BAJA
BEHERA SOLAIRUA



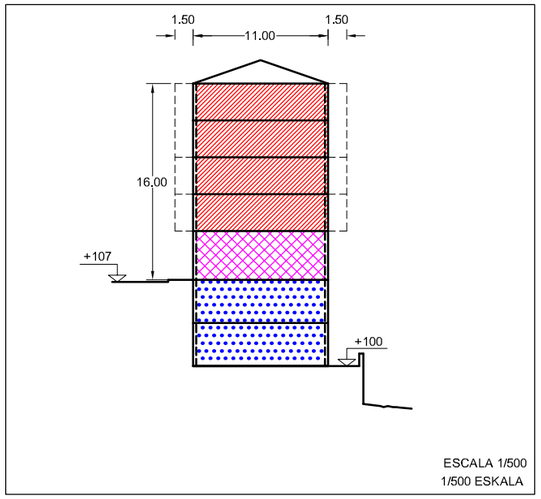
PLANTAS I, II y III
I, II eta III SOLAIRUAK



PLANTA IV
IV SOLAIRUA



SECCION 1
1 SEKZIOA



SECCION 2
2 SEKZIOA

A.U. 21 - ERREKALDE BEHEKOA

Subámbito 21.1 TXURRUKA Azpiesparrua

Parcela a.2.1/21.1 Lursaila

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea	a.2.1/25	Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8,60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12,00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 3. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO.
PLANTAS Y SECCIONES

ERAIKITZEKO ETA ERABILTZEKO BALDINTZAK.
OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

Soraluze
Placencia de las Armas

"22. HE: ERLAEGIALDEA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Nagusiki bizitegi-izaera duen eremua da, Atxuri kalearen ertzean kokatuta dagoena, kale horren eta lurzoru hiritarrezinaren artean.

Zaharren Etxeari dagokion ekipamendua eta espazio libreen beste zuzkidura garrantzitsu batzuk ere bertan daude.

Iparraldean, Atxuri-Errabala eremuarekin du muga, eta ekialdean, Errekalde Behekoarekin. Eremuaren perimetroaren gainerako zatian, lurzoru hiritarrezinarekin egiten du muga.

Guztira, 11.585 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren ezaugarri orokorrak finkatzea, Zahar Etxearen lursailari dagokionez, 2013ko apirilaren 9an onartutako Arau Subsidiarioen Aldaketaren ondorio direnak ere barnean hartuta.

* Zahar Etxearen hedapena aurreikustea, gaur egungo okupazio- eta eraikigarritasun-baldintzak handituz; aldi berean, etxebizitza-garapen txiki bat ere ezarriko da.

* "22.1 Zahar Etxea" azpieremuaren mugaketa, aurreikusitakoaren arabera berriro urbanizatzeko eta bertan eraikitzeko esku-hartzea ere barnean hartuta.

* Azpieremuaren garapenerako Hiri Antolamenduko Plan Berezia lantzea, aurrez adierazitako irizpideekin bat etorrita.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 8.684 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  - "22.1" azpieremuan..... 1.700 m^2(s)
  - Bizitegi-eremuaren gainerako zatian:
    Baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
  Bizitegi-eremuan, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

* Etxebizitza-erabilerara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasuna: ..... 800 m²(s).
* Laguntza-arloko ekipamenduen erabilerara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasuna: ..... 900 m²(s).

Modu osagarrian, oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)" (Azalera: 399 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3.- "F.1 Hiriko espazio libreen eremua (SO)". (Azalera: 2.502 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

* "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan, berorren antolamendu xehatua zehazteko, Hiri Antolamenduko Plan Berezia landuko da.

* Hirigintza-eremuaren gainerako zatian, Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

* "15. Olea" eremuko "F.1 Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globaleko jabetza pribatuko lurren % 4,54 lotuta dago "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan aurreikusten den hirigintza-garapenarekin.

  Ildo horretatik, azpieremu horretan aurreikusten diren hirigintza-eskubideen titularrek espazio libre orokorren esparruko estandarrak betetzera joko dute, aipatutako lur horien % 4,54ri dagokion balio ekonomikoa ordainduz.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

"22.1 Zahar Etxea" azpieremurako, sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu baldintza horiek.

Eremuaren gainerako zatirako, Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* "22.1 Zahar Etxea" azpieremua
  Lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa bertan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak xedatzen dituen aurreikuspenetatik ondorioztatzen dena izango da.

* Hirigintza-eremuko gainerako zatia
  - Sestra gainean:
    Eremuaren gainerako zatian, antolatutako lursailetako sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

  - Sestra azpian:
    Eremuaren gainerako zatian, antolatutako lursail bakoitzean sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* "22.1 Zahar Etxea" azpieremua
  Azpieremuan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztuko ditu baldintza horiek.

* Hirigintza-eremuko gainerako zatia
  - Sestra gainean:
    Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

  - Sestra azpian:
    Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

* "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan, azpieremu horretarako sustatuko den Plan Bereziak antolatutako lursail bakoitzerako zehazten dituenak izango dira baldintza horiek.

* Eremuaren gainerako zatian, baldintza horiek oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak izango dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

* "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan, azpieremu horretarako sustatuko den Plan Bereziak antolatutako lursail bakoitzerako zehazten dituenak izango dira baldintza horiek.

* Eremuaren gainerako zatian, baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

* Ildo horretatik, "22.1 Zahar Etxea" azpieremuan biltzen diren lurrei dagokienez, azpieremu horretan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehazten dena beteko da.

* Eremuaren gainerako zatian dauden lurrak finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* "22.1" azpieremuan, eremuaren hirigintza-garapena bertarako sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak xedatzen duen gauzatze-erregimenari lotuko zaio.

* Eremuaren gainerako zatian, ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"23. HE: ATXURI-ERRABALA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Ibaiaren ezkerraldean, udalerriko hiri-bazterrek osatzen dute eremua, eta bizitegi-eraikinak daude bertan, Errabal eta Atxuri kaleetan zehar (Eibar-Bergara errepide zaharra).

Iparraldean, Deba ibaiak mugatzen du; hegoaldean, Erlaegialdeak eta lurzoru hiritarrezinak; ekialdean, Errekalde Behekoak, eta, mendebaldean, Baltegieta-Zupidebarrenak.

Guztira, 8.861 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea, Atxuri kaleko 21 zenbakiko eraikinak salbuespentzat hartuta, antolamendutik kanpokotzat jo baita.

  Eraikin nagusien atzeko aldean dauden bi azken horiek eraitsita, inguru honen baldintza espazialak hobetu nahi dira.

* Ibai gaineko igarobide berri bat eraikitzea berorren ezaugarri funtzionalak eta hidraulikoak hobetzeko, aurrekoa ordeztuz eta gaur egungoak sarbidearen ikuspegitik dituen oztopoak kenduz.

  Horretarako, berori Atxuri kaleko 21 zenbakian kokatzeko proposamena egin da, bertan dauden eraikinak eraitsiz eta egokiro funtziona dezan beharrezkoak diren arrapala eta eskaileren sistema egokiak landuz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1. Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 6.909 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
  Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

"A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek oro har xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 1.835 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)" (Azalera: 117 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
  Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako katalogoan jasota dauden honako elementu hauek, udal mailako babesarekin:

- Atxuri kaleko 5 zenbakiko etxea
- Atxuri kaleko 9 zenbakiko etxea
- Errabal kaleko 22 zenbakiko etxea

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

Esparru horretan, aintzat hartu behar da Deba ibaiaren gaineko igarobide berria eraikitzeko proiektua; proiektu horrek barnean hartuko ditu eraiste-lanak, bai eta hesirik gabe Atxuri kalearekin lotzeko beharrezkoak diren elementuak gauzatzea ere.
Plan Orokor honetako Bideragarritasun Ekonomikoaren eta Finantzarioaren Azterketan zehazten da berorren bideragarritasuna.

* Arau Partikular hauetako "I. Antolamendutik kanpoko eraikinak" grafikoan islatu diren eraikinak eta instalazioak antolamendutik kanpo daudela adierazi da.

* Atxuri kalean (21) eta Errabal kalean (25 eta 27) kokatutako lursailek, plan honek zuzkidura publikoetara zuzentzen dituen lursail horiek, horrelako zuzkiduretarako gauzatze-jarduketei lotutako eremuak osatzen dituzte (2/2006 Legea, 139. artikulua, etab.); berorietan, desjabetze bidez jokatuko da, udalak eskura ditzan.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.
  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

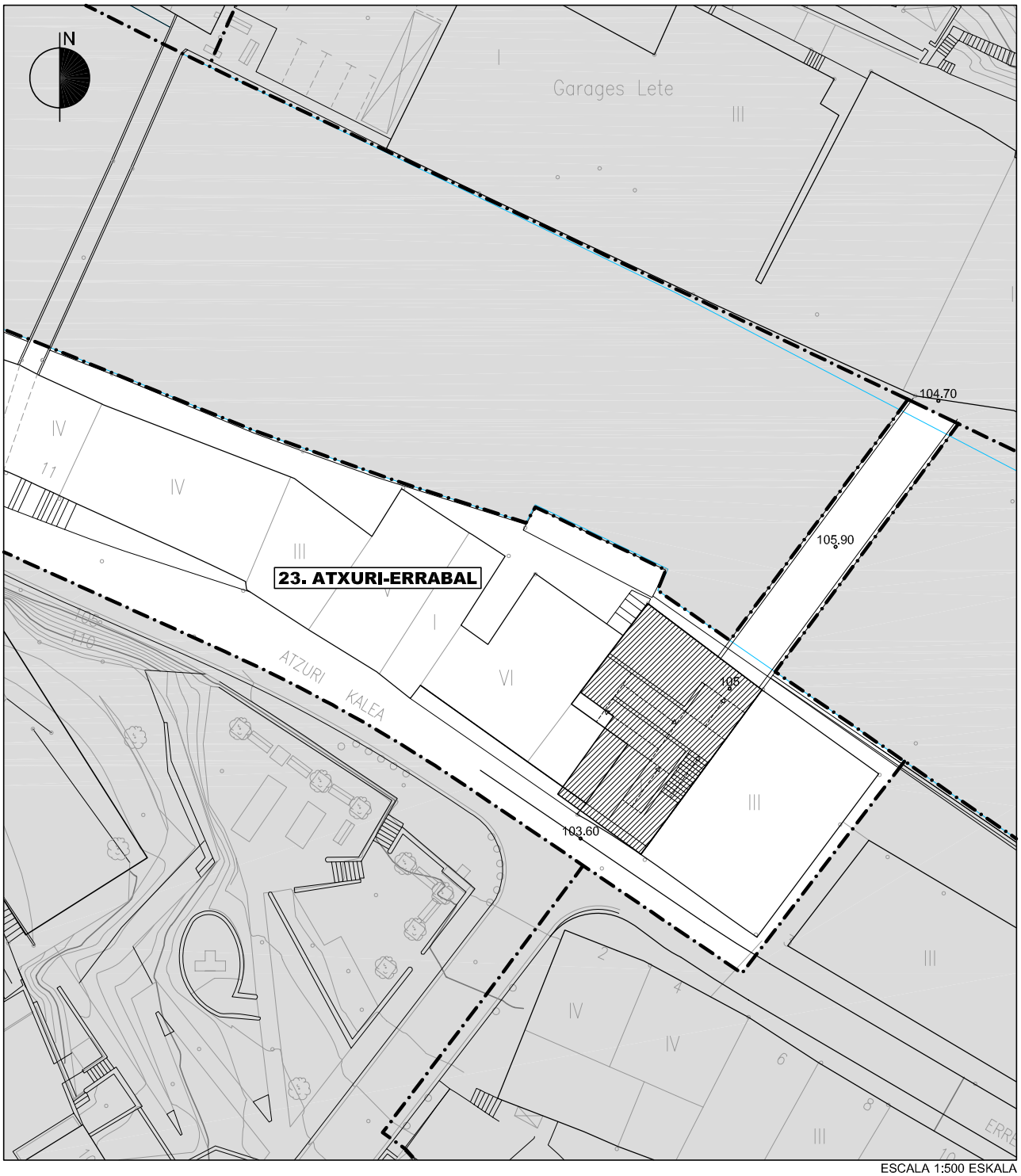
VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

1. Gauzatzeko baldintzak.

A.U. 23 - ATXURI ERRABAL



ESCALA 1:500 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA — LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK — EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK

Soraluze
Placencia de las Armas

"24. HE: BALTEGIETA-ZUPIDEBARRENA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Baltegieta kalean zehar modu linealean kokatutako bizitegi-garapenak daude eremuan, Errabala kalearen eta SAPA lantegi zaharraren artean (Eibar-Bergara errepide zaharra).

Elementu berezien artean, kiroldegia eta ibaiertzeko pasealekua nabarmentzen dira, Gabolatseko igarobidetik Zubi Nagusira bitartean.

Ekialdean, Deba ibaiak mugatzen du; hegoaldean, Atxuri-Errabala eremuak; iparraldean, Kanoien eremuak, eta mendebaldean, lurzoru hiritarrezinak.

Guztira, 13.707 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 9.026 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 2.294 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3.- "G. Ekipamendu komunitarioen eremua (SO)" (Azalera: 2.387 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

* Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

* Baltegieta kaleko 14 zenbakitik 18ra bitarteko lursailaren azaleran, erabilera publikoko zortasuna finkatu da.

* Horrez gain, Baltegieta kaleko 7 zenbakiko erabilera publiko zortasuna finkatu egin da, San Martzial baselizara (Meteri eta Zeledon santuena) sarbidea izateko.

  Dena den, eta eragingo zaion lursailaren ezaugarriak aldatzeko testuinguruan, zortasun hori berorren barruan berriro kokatu ahal izango da, gaur egungo funtzionaltasunari eutsiz edo ahal denean hobetuz.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Honako elementu hauek katalogoan jaso dira, udal mailan babesteko:

Zupidebarrena dorrea. Baltegieta kalea, 7
Baltegietako dorrea. Baltegieta kalea, 22
Baltegieta 6ko etxea.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"25. HE: KANOIAK"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Deba ibaiaren ezker ertzean kokatutako eremu honek hiribilduan izan diren arma-fabriketatik azkenekoaren eraikinak eta instalazioak ditu oraindik, eta harixe zor dio izena ere.

Luzetarako forma du, apur bat kurbatua, eta, hiri-ingurunean, Gabolatseko igarobidetik ibai-ibilguan (urari beheiti) dagoen azken presa txikira bitartean luzatzen da.

Eraikitako multzo garrantzitsu baten osagaiak dira eraikinak, nahiz eta balio arkitektoniko handiegirik ez izan; eta berorren aurrealde osoan bildutako ur-xaflaren gainean islatzen da; horrek guztiak Soraluzeko hiri-paisaiari ezaugarri bereziak ematen dizkio.

XX. mendearen hasieratik nabarmendu den pasaia hori Soraluzeko oroimen historikoaren zati da, herri honen iragan industrialari dagokionez.

Iparraldean, Deba ibaiak mugatzen du; ekialdean, Baltegieta-Zupidebarrena eremuak; mendebaldean, Baltegieta-Iturburuk, eta hegoaldean, lurzoru hiritarrezinak.

Guztira, 10.297 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Oro har, eremuaren konfigurazio orokorra finkatzea; aldi berean, lehendik dituen industria-erabilerak utzi eta bizitegi-erabilerak ematea proposatzen da, kokapena kontuan hartuta hobeto baitoakio Soraluzeko hiri-errealitateari.

Honako alderdi hauek laburbil dezakete esku-hartze hori:

- Eremuan dauden eraikin gehienak finkatzea, bizitegi-erabilera emateko birgaituz.
- Gabolatseko igarobidetik gertu espazio libre berriak irekitzea, toki horretan dauden eraikinak eraitsiz.
- Altueran, aparkalekuen eraikina altxatzea, Baltegieta kaleko 23 zenbakian dagoen eraikina ordeztuz.
- Baltegieta kalea eta antolamendutik aterako diren espazio publikoak berriro urbanizatzea.
- Gabolatseko igarobidea ordezkatzea, eta hiriguneko mugikortasuna sustatzeko funtzioei egokiago erantzungo dien eta berorren ezaugarri hidraulikoak hobetuko dituen beste bat ezartzea.
- Olaldea eremuak, hirigunearen erdigunean kokatuta dagoenak eta gizarte-bereizketako arriskuak saihestuz, babes publikoko etxebizitzei lotutako gutxieneko zuzkidura globala hartzen du, Cañones eremuko (1.680 m^2(t) BOE eta 1.680 m^2(t) ETen jarduketa integratuari dagokiona barne, koiunturari erreparatuta izaera orokorrarekin planteatutako irizpide eta helburuei eta Planaren bideragarritasun-baldintzei behar bezala erantzunez, nahitaezko baimenaren arabera.[2]

[2] Etxebizitza-sailburuordetzaren txostena, 2016ko ekainaren 26koa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 80.4 artikuluaren araberakoa.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1. Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 7.665 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: ..... 14.000 m^2(s)

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

* Sustapen libreko bizitegi-erabilerara zuzendutako hirigintza-eraikigarritasuna:..... 8.400 m²(s).

* Sestra gainean aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna, baimendutako beste erabilera batzuetarako (hirugarren sektorekoak, garajeak...)..... 5.600 m²(s).

* Modu osagarrian, erabilera-erregimena oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen duena da.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 2.457 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.3.- "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)" (Azalera: 175 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

* "15. Olea" eremuko "F.1 Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globaleko jabetza pribatuko lurren % 39,64 lotuta dago "25. Kanoiak" eremu honetan aurreikusten den hirigintza-garapenarekin.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan eta Arau Partikular honetan erantsi den grafikoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  - "a.2.1/ 25" lursaila ..... 960 m^2(s)
  - "a.2.2/ 25" lursaila ..... 1.920 m^2(s)
  - "a.2.3/ 25" lursaila ..... 3.600 m^2(s)
  - "a.2.4/ 25" lursaila ..... 1.920 m^2(s)
  - "i.1/ 25" lursaila ..... 5.600 m^2(s)
  - "g.1/25" lursaila
    Lehendik dauden eraikinak finkatu egin dira.

* Sestra azpian:
  Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
  Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

* Sestra azpian:
  Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

Modu osagarrian, baldintza horiek oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Arau Partikular honetan biltzen diren grafikoetan definitutakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Eremu honetako lurrak urbanizazioaren gutxiegitasunagatik finkatu gabeko lurzoru hiritar kategorian sailkatu dira.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Plan Orokor honetako katalogoan jasota daude honako eraikin hauek:

- Baltegieta kalea, 21.
- Baltegieta kalea, 28. Pabiloi luzea eta bulegoen bi eraikinak.
  28 zenbakiko eraikin horiei dagokienez, proposatutako esku-hartzea gauzatzeko egoki irizten diren babes-irizpideak zehaztea komeni da.
  Lehen ere adierazi dugunez, eraikinek ez daukate balio arkitektoniko handirik, baina ezin dugu gauza bera esan guztiek osatzen duten multzoaz, multzo horren itxura sendoa Soraluzeko hiri-paisaiaren ezaugarri bihurtu baita, eta horri eutsi egingo baitzaio.
  Hortaz, ez da proposatzen lehendik dauden eraikin horiek kosta ahala kosta gordetzea, berorien ezarpen-ezaugarriei nahiz bolumenaren eta formaren aldetik dituzten ezaugarriei eustea baizik, garai hartako industria-eraikinen adibide esanguratsu baitira.
  Ildo horretatik, eta erabilera berriak hartzeko eraikin horiek gaur egun dituzten egitura-ezaugarriak egokiak ez badira, ez da baztertu behar gordeko diren eraikin horiek berreraikitzeko aukera; eta, xede horretarako, gaur egun dituzten ezaugarri orokorrei eutsiko litzaieke, ondoren adierazten denaren ildotik:
  - "a.2.1/ 25", "a.2.2/ 25" eta "a.2.4/ 25" lursailetan, eraikinen profilari eta altuerari eutsiko litzaieke, bai eta fatxaden ezaugarriei, baoen formari eta dimentsioei, arotz-lanei, hegalei, moldadurei, eta abarri ere; eraikitzeko erabili ziren jatorrizko proiektuetatik lortuko dira horiek, edo garai hartako argazkietatik. Horrela, solairu osagarri bat egiteko aukera emango da (bi, aurrez aipatutako lehenengo lursailean), sabai-maldadun profilekoak, dagokion grafikoan definitzen den moduan.
  - "a.2.3/ 25" lursailean, "pabiloiaren" itxura orokorrari eutsiko litzaioke, beroren ezaugarri diren fabrikako itxiturekin eta bi isuriko estalkiarekin; hutsarte edo baoen neurrietan aldaketa txikiak egin ahal izango dira, edo beroriek bertikalean osatu ahal izango dira, profil berriari eta bertan ezarritako etxebizitza-erabilera berriei egokitzeko.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

1. Hirigintza-erregimena

* Eraikinaren osagarri izango den urbanizazio-lanen proiektua egingo da, bertan planteatu den hirigintza-antolamendua zehazteko eta gauzatzeko helburuarekin. Esparru honetan indarrean dagoen legedian eta Plan Orokor honetan nahiz Hirigintzako Jarduketa Programan xedatutakoa bete beharko du berorren edukiak.

* Ibaiaren gaineko egungo igarobidea ordezkatzeko lanak Plan Orokor honetako Bideragarritasun Ekonomikoaren eta Finantzarioaren Azterketan xedatzen denaren arabera finantzatuko dira.

2. Legeen eta hirigintzaren esparruko gauzatze-erregimena.

"25 Kanoiak" Hirigintza Eremuak jarduketa integratuko eremu bakar eta independentea osatzen du bere aldetik.

3. Antolamenduz kanpoko eraikinak.

SAPA lantegi osoaren barneko eraikinak, Arau Partikular honi dagokion grafikoan adierazitakoak, antolamendutik kanpo utzi dira.

4. Beste aurreikuspen batzuk.

* Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

* Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

* Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

* Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

* Zehazki, eraisteko dagoen pabiloiaren atzean kokatuta dagoen hegaleko landarediari eta, bereziki, GI-627 errepidetik gertu dauden eta ingurumen-balio handiena duten zuhaitzei (haltzak) ahalik eta gutxien eragiteko ahalegina egingo da.

* Eragin akustikoari dagokionez, "25 Kanoiak" Hirigintza Eremu hau Babes Akustiko Bereziko Eremu izendatuta dago.

  Beraz, "Soraluzeko Zarata Mapa. Eragin Akustikoari buruzko Azterketa" eranskinean zehazten denaren ildotik har daitezkeen neurri akustiko zuzentzaileen artean honako hauek iradoki dira, nahiz eta eremu bakoitzeko plana egiterakoan neurri horiek zehazkiago eta modu osoagoan zehaztu ahal izango diren:

  a) Azpieremu eta eremu horien perimetro-inguruan orban bidez lorategiak ezartzea, ahal bada berorien gailurrean zuhaitz-landareak edo zuhaixkak landatuz.
  b) Eraikinak antolatzea (eraikinen kokapena eta erabileren banaketa, bai eta etxebizitzetako espazioen banaketa ere), helburu akustikoak betetzeko ahalik eta modurik lagungarrienak hautatuz.
  c) Azpieremu eta eremu horien mugakide den bide-sareko zirkulazioaren abiadura murriztea.

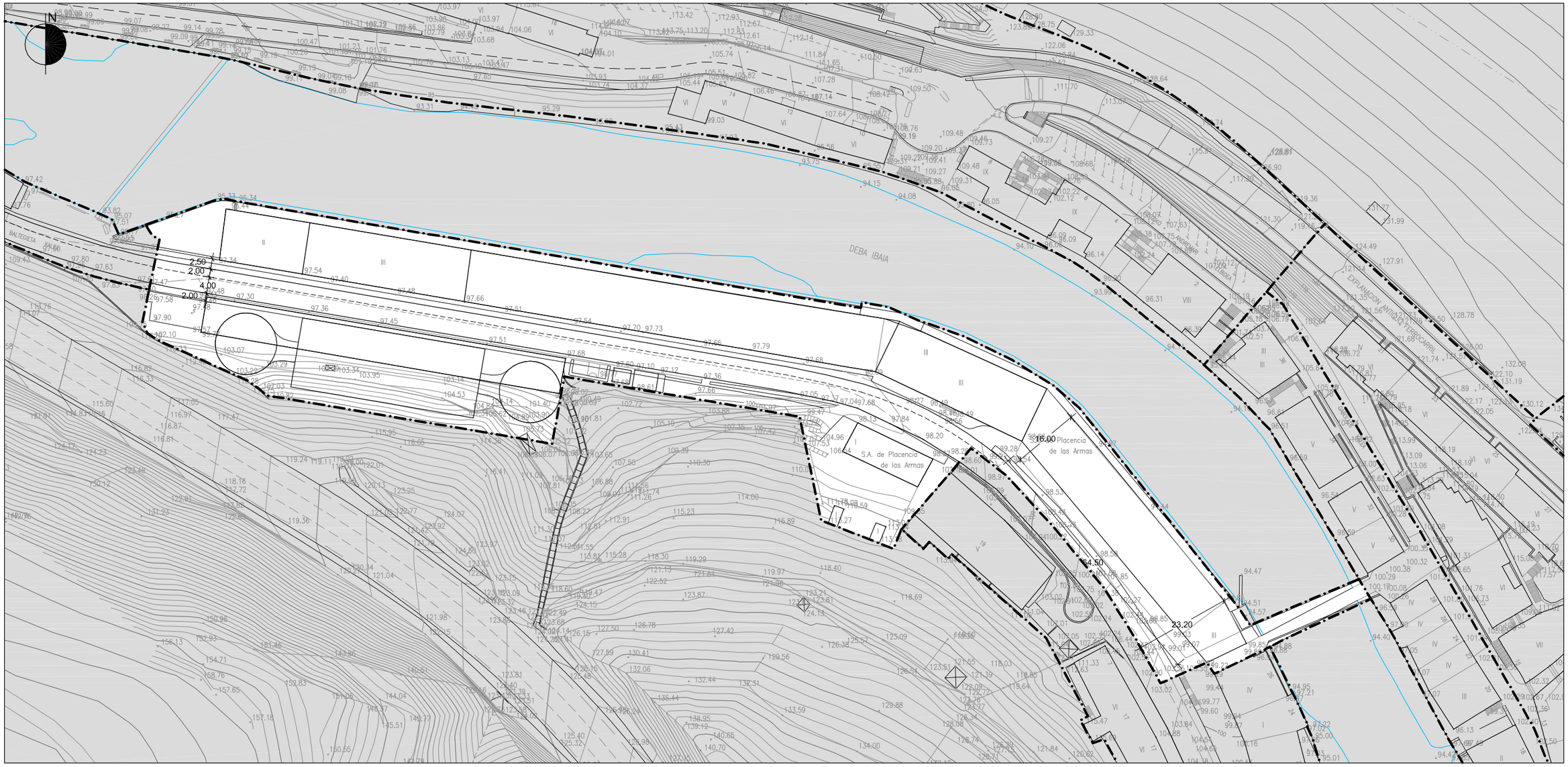
* Halaber, loteslea izango da ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programan (VII. Atala) xedatutakoa eta, bereziki, egikaritze-proiektuen idazketa dela eta, ingurumen-ikuspegiko jarraipeneko udal-txostena egiteko premia xedatu da. Txosten horretan, aurreikusitako ingurumen-baldintzak betetzen direla jasoko da.

  Horretarako, kontuan izango dira ingurumen-jasangarritasunaren txosteneko Gainbegiratze Programan xedatutako ingurumen-adierazleak.

IX.- GRAFIKOAK

1. Antolamenduaren oinplanoa. Definizio geometrikoa.
2. Zonakatze xehatua.
3. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.
4. Gauzatzeko baldintzak.

A.U.25 CAÑONES



ESCALA 1:1.000 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA — · — · — LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

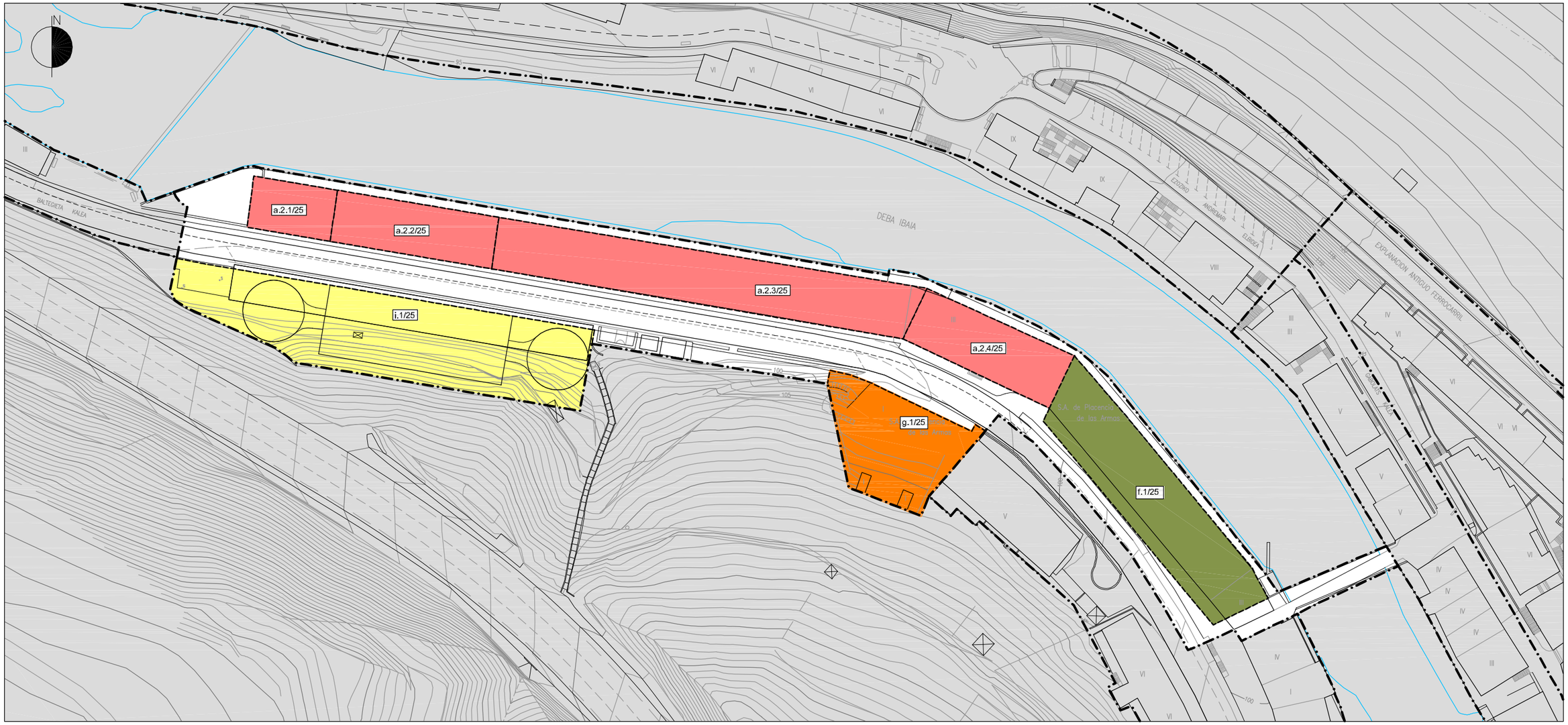
GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN, ORDENACION Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA.

MUGAKETA, ANTOLAMENDUA ETA DEFINIZIO GEOMETRIKOA.

Soraluze
Placencia de las Armas

A.U.25 CAÑONES



ESCALA 1:1.000 ESKALA

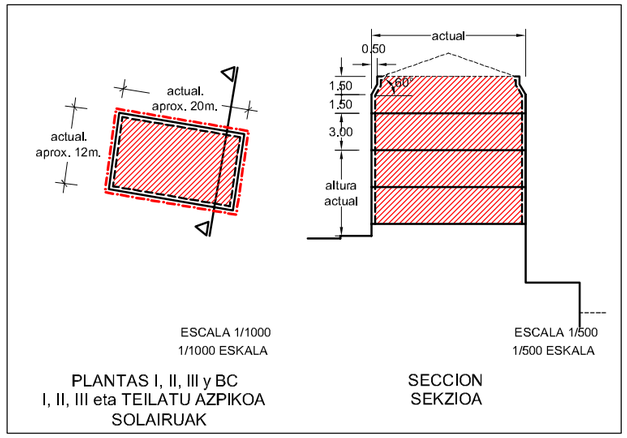
ERAIKUNTZA KOMUN BIZITEGITARAKOAK	a.2		a.2	PARCELAS RESIDENCIALES COMUNES
BIDE SAREA	e.		e.	RED VIARIA (SG/SL)
HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.1		f.1	ESPACIOS LIBRES URBANOS (SG/SL)
KOMUNITATE EKIPAMENDUKO PARTZELAK	g.		g.	PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJERAKO LURSAILA	i.		i.	PARCELA DE GARAJE

GRÁFICO 2. GRAFIKOA

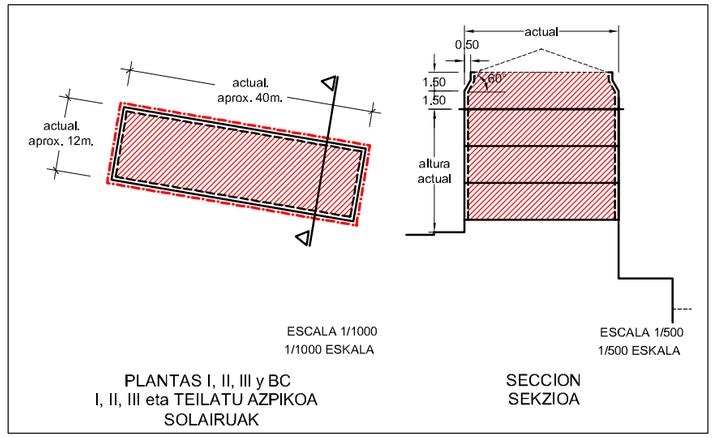
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONIFIKAZIO XEHETUA

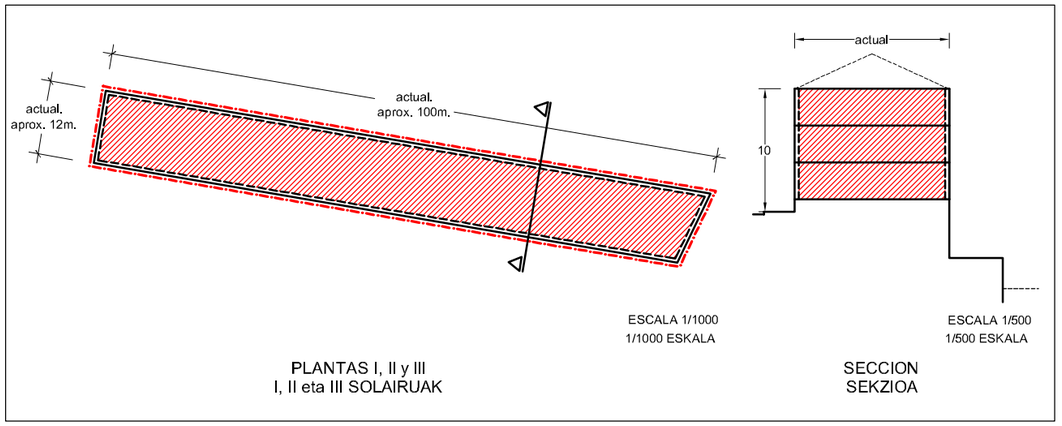
Soraluze
Placencia de las Armas



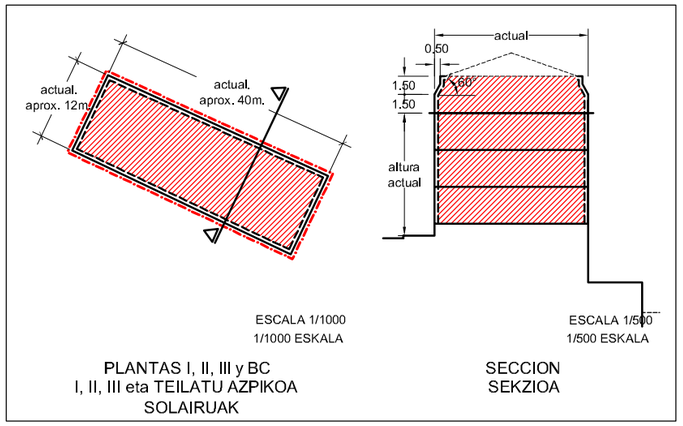
Parcela a.2.1/25 Lursaila



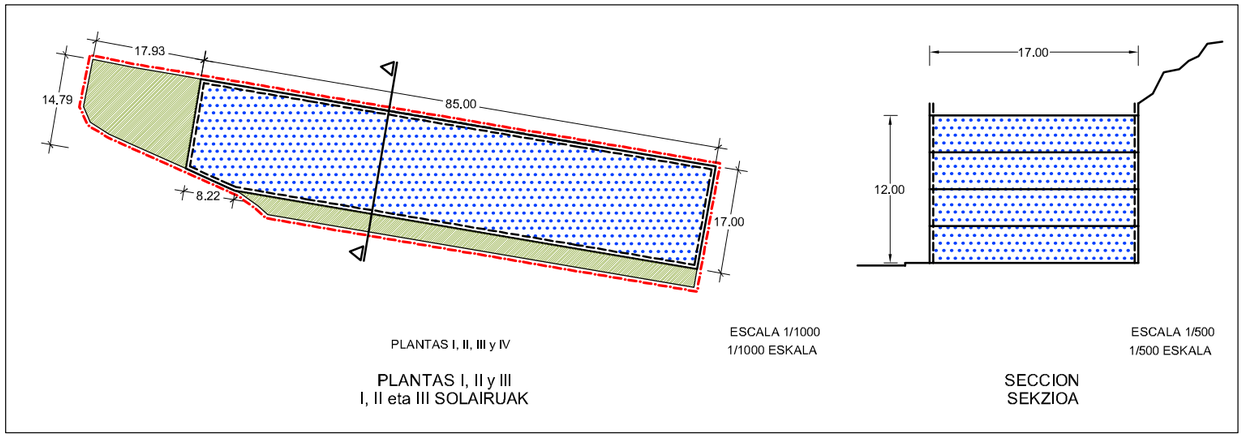
Parcela a.2.2/25 Lursaila



Parcela a.2.3/25 Lursaila



Parcela a.2.4/25 Lursaila



Parcela i.1/25 Lursaila

A.U.25 CAÑONES
Parcelas
a.2.1/25, a.2.2/25, a.2.3/25, a.2.4/25, i.1/25
Lursailak

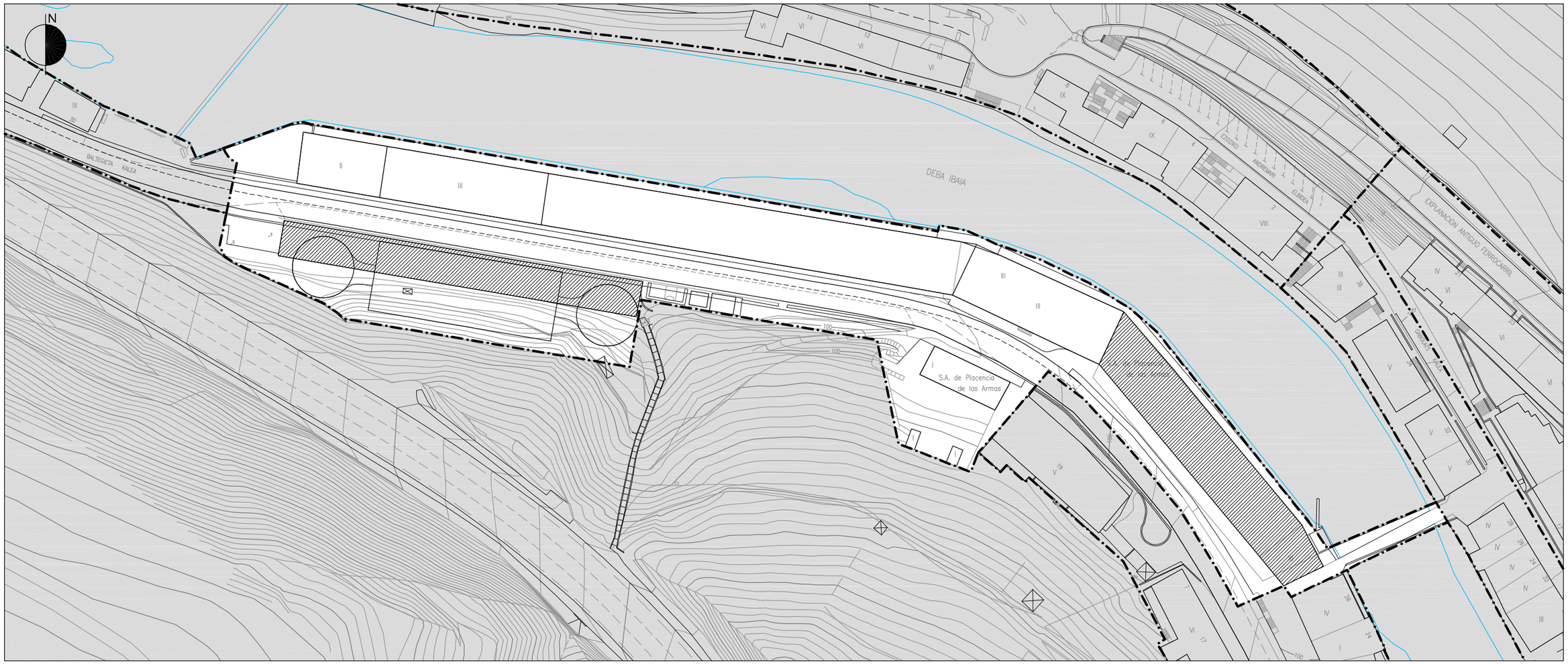
Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea	a.2.1/25	Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 3. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. PLANTAS Y SECCIONES

ERAIKITZAREN, JABETZAREN ETA ERABILTZAREN BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

Soraluze
Placencia de las Armas

A.U.25 CAÑONES



ESCALA 1/1.000 ESKALA

HIRIGINTZA ESPARRUEN MUGAKETA — LIMITE DEL ÁMBITO URBANÍSTICO

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK — EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN

GRÁFICO 4. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN

GAUZATZEKO BALDINTZAK

Soraluze
Placencia de las Armas

"26. HE: BALTEGIETA-ITURBURUA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Deba ibaiaren ertzean, herrigunearen ipar-mendebaleko muturrean kokatutako bizitegi-eremu bat da, pisu handirik ez duena.

Iparraldean, ibaiarekin du muga; ekialdean, Kanoiak eremuarekin, eta hegoaldean eta mendebaldean, lurzoru hiritarrezinarekin.

Guztira, 9.417 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Oro har eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

  Gaur egun indarrean dagoen "Baltegieta bikoitiak R 22 eremurako Arau Subsidiarioen Aldaketa" dokumentuan jasotzen ziren erabakiak barnean hartzen ditu finkatze horrek (behin betiko onarpena: 2010-11-01), Plan Orokor honetan mugatutako "a.2.1 / 26" lursailari dagokionez.

* Eremu honetan dagoen ibai gaineko igarobidea kentzea, eta gaur egungo irisgarritasun-baldintzak hobetuko dituen zubi berri bat eraikitzea, bai oinezkoei begira eta bai ibilgailuei begira.

  Ildo horretatik, mugatutako "a.2.1/26" lursailaren proiektua bere inguruneko sestretara egokituko da, eta gauzatuko den zubi berriaren proiektuak finkatuko ditu beroriek.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1. Kalifikazio orokorra.

1.1.- "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 940 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
  Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikiagoa da, barnean hartuta "Baltegieta bikoitiak R 22 eremurako Arau Subsidiarioen Aldaketa" dokumentuan aurreikusten dena ere, plan honek baliozkotu egiten baitu eta bere egiten baitu ("a.2.1 /26" lursaila).

* Sestra azpian:
  Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

* Modu osagarrian, erabilera-erregimena oro har "A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen duena da.

1.2.- "E. Bide-sarearen eremua (SO). (Azalera: 8.477 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

* "15. Olea" eremuko "F.1 Hiriko espazio libreak (SO)" eremu globaleko jabetza pribatuko lurren % 4,03 lotuta dago eremu honetan antolatutako "a.2.1/26" lursailean aurreikusten den hirigintza-garapenarekin.

Ildo horretatik, azpieremu horretan aurreikusten diren hirigintza-eskubideen titularrek espazio libre orokorren esparruko estandarrak betetzera joko dute, aipatutako lur horien % 4,03ri dagokion balio ekonomikoa ordainduz.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:

Eremuan antolatutako gainerako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik berorietan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

"a.2.1/ 26" lursailari dagokionez, Arau Partikular honetan jaso den grafikotik ondorioztatzen da eraikigarritasuna.

* Sestra azpian:

  Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:

  Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

  "a.2.1/ 26" lursailari dagokionez, parametro horiek Arau Partikular honetan jaso den grafikoan definitzen direnak dira.

* Sestra azpian:

  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

  Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

* Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira, "Baltegieta bikoitiak R 22 eremurako Arau Subsidiarioen Aldaketa" dokumentuan "a.2.1/ 26" lursailerako aurreikusten direnekin osatuta, plan honek bere egin baititu.

* Dena den, "a.2.1./26" lursail horretako eraikuntza-aurreikuspenen arabera Baltegietan eraikiko den zubia proiektatzeko prozesuan finkatzen diren urbanizazio-sestretara egokituko da.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

Ildo horretatik, azken kategoria horretan sailkatutakotzat hartuko dira "a.2.1 / 26" lursailean proiektatutako eraikin berriekin lotuta dauden lurrak; "Baltegieta bikoitiak R 22 eremurako Arau Subsidiarioen Aldaketa" dokumentuan dute jatorria beroriek, plan honek barnean hartzen baititu berori.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

1. Hirigintza-erregimena

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

  Horien artean, aurreikusitako zubi berria gauzatzeko proiektua dago, eta, proiektu horretan zehaztuko dira bide-elementuen kokapen zehatza eta gainerako ezaugarriak.

  Plan Orokor honetako Bideragarritasun Ekonomikoaren eta Finantzarioaren Azterketan zehazten da berorren bideragarritasuna.

* "Baltegieta bikoitiak R 22 eremurako Arau Subsidiarioen Aldaketa" dokumentuak, 2010ekoak, eragindako lurretan eta zehazki mugatutako "a.2.1/ 26" lursailari dagokionez, eraikinaren osagarri izango diren urbaniazio-lanen proiektua egingo da, plantaetzen den hirigintza-antolamendua zehaztu eta gauzatu ahal lizateko.

  Lursailaren ondoan aurreikusten den zubi berria proiektatzeko prozesuan finkatzen diren ezaugarrietara egokituko da proiektu hori.

2. Legeen eta hirigintzaren esparruko gauzatze-erregimena

* "Baltegieta bikoitiak R 22 eremurako Arau Subsidiarioen Aldaketa" dokumentuak eragindako lurrek, zehazki "a.2.1 /26" lursailak, hirigintzako jarduketa integratuko eremua osatzen dute beren kabuz.

3. Beste aurreikuspen batzuk.

* Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

* Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

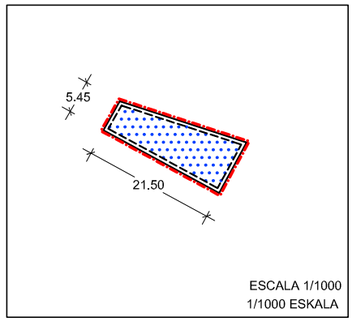
* Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

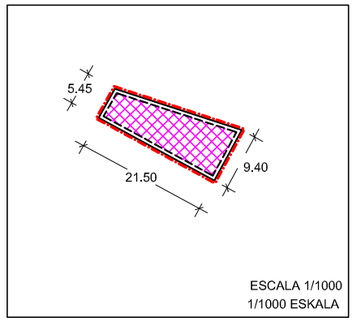
Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

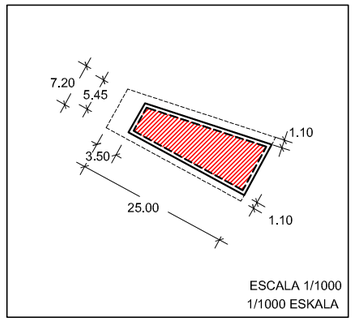
1. Eraikuntza-, jabari- eta erabilera-baldintzak. Oinplanoak eta sekzioak.



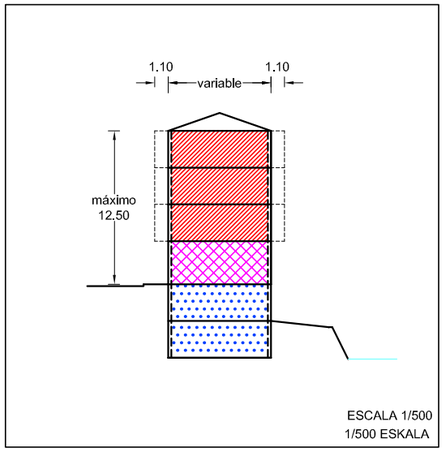
PLANTAS -I y -II
-I eta -II SOLAIRUAK



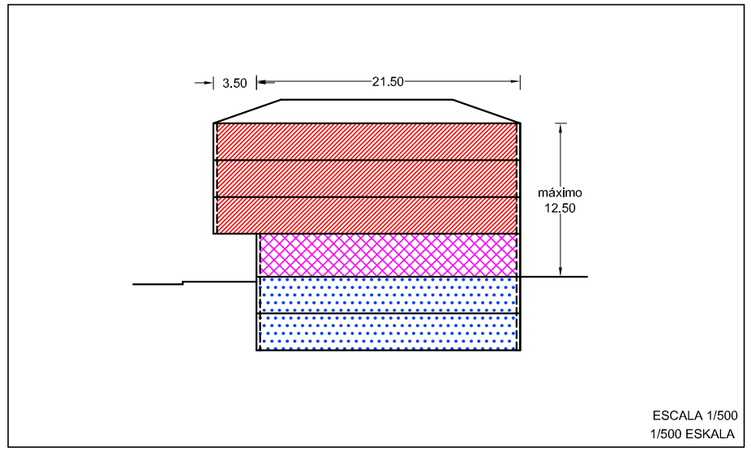
PLANTA BAJA
BEHERA SOLAIRUA



PLANTAS I, II y III
I, II y III SOLAIRUAK



SECCION 1
1 SEKZIOA



SECCION 2
2 SEKZIOA

A.U.26 BALTEGIETA
Parcela a.2.1/26 Lursaila

Lursailaren muga		Límite de parcela
Eraikuntza-unitatea	a.2.1/25	Unidad de edificación
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Fatxadan baimendutako hegalak		Vuelos autorizados en fachada
Garajeko ibilgailu-sarbidearen nahitaezko kokapena		Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
Bizitegi-erabilera		Uso residencial
Industria-erabilera		Uso industrial
Hirugarren sektoreko erabilera		Uso terciario
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Terraza estaligabea (Etxebizitzaren edo lokal erantsiaren erabilera pribatiboa)		Terraza descubierta (Uso privativo de vivienda o local anejo)
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Aterpe (Publikoko erabilera)		Porche (uso público)
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral
Eraikuntza-altuera neurtzeko sestra perimetrala	+12.00	Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

GRÁFICO 1. GRAFIKOA
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. PLANTAS Y SECCIONES

ERAIKITZAREN, JABETZAREN ETA ERABILTZAREN BALDINTZAK. OINPLANOAK ETA SEKZIOAK

Soraluze
Placencia de las Armas

"27. HE: SAGAR ERREKA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Nagusiki industria-erabilera duen eremua, bizitegi-erabilerak ere badituen arren. Izen bereko errekaren ibarrean kokatzen da.

Ia bere perimetro osoak lurzoru hiritarrezinarekin egiten du muga, iparraldeko zati txiki batek salbu, zati horrek Baltegieta-Iturbururekin egiten baitu muga.

Guztira, 23.926 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "A. Bizitegi-erabilerako eremua". (Azalera: 2.545 m^2).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

"A. Bizitegi-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek oro har xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.2. "B. Industria-erabilerako eremua". (Azalera: 20.428 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
  Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

1.3. "F.2. Ibai-ibilguen eta ibaiertzen eremua (SO)" (Azalera: 953 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
  Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
  Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
  Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
  Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:
* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.9 Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Katalogoan sartu da Sagar erreka kaleko 2. eraikina (Indesal enpresaren eraikin zaharra).

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"28. HE: SAGARRAGA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Industria-erabilera du eremuak, eta hirigunearen ipar-ekialdean dago, Sagar erreka baina pixka bat gorago eta AP-1 autobidearen ibilbidetik gertu.

Perimetro osoan, lurzoru hiritarrezinak mugatzen du, eta Sagar errekatik du sarbidea.

Guztira, 9.216 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. Industria-erabilerako eremua". (Azalera: 9.216 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

* Modu osagarrian:

- Lehendik dauden eta planean finkatzen diren eraikinek urritasunak badituzte edo degradatuta badaude eta, beraz, funtzionalitate, segurtasun eta biziegokitasunaren esparruan oinarrizko baldintzak betetzen ez badituzte (irisgarritasuna, eraginkortasun energetikoa...), eraikinak birgaitzeko eremuak mugatzera joko da.

  Lehen batean, eta kasu batzuetan eraikinak birgaitzeko eremu bateratuak mugatzea komeni dela ere kontuan hartuta, lehendik dauden eta finkatu diren eraikinak horrelako egoeretan daudenean, izaera horretako eremu bakar edo isolatutzat hartuko da horietako bakoitza.

- Oro har eremu osoa edota eremuaren zati batzuk degradatuta, zaharkituta, segurtasunik gabe etab. egoteak justifikatzen duen neurrian, hirigunea berroneratzeko eta berritzeko eremu bateratuak edo isolatuak mugatzera joko da.

- Eremu horien mugaketa arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezartzen diren forma- eta prozedura-irizpideetara egokitutako da (8/2013 Legea, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzekoa), eta kasu bakoitzean segurtasuna, osasuna, biziegokitasuna, irisgarritasun unibertsala eta energiaren zentzuzko erabilera bermatzeko egoki irizten diren neurriak hartuz nahiz eraikinak birgaitzeko eta hirigunea berritu eta leheneratzeko egokiak diren bestelako neurriak hartuz osatuko da mugaketa hori.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunerako Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"29. HE: UGARROA"

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Industria-erabilera du eremuak, eta GI-627 errepidearen ertzean dago, hirigunearen ipar-mendebaldean.

Perimetro osoan, lurzoru hiritarrezina du mugan, eta errepide horretatik du sarbidea.

Guztira, 13.488 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Eremuaren antolamendua eta lehendik dagoen eraikigarritasuna finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra.

1.1. "B. Industria-erabilerako eremua". (Azalera: 13.488 m^2)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean:
Eremu honetan baimendutako eraikigarritasuna lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoa da.

* Sestra azpian:
Sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

Oro har "B. Industria-erabilera" tipologiako eremu globaletarako plan honek xedatzen dituenak dira baldintza horiek.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarren barnean sailkatu dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Plan Orokor honetan xedatzen dena izango da erregimen hori.

4.- Programazio-erregimen orokorra.

Ez da zehaztu erregimen hori arautzeko aurreikuspen orokorrik.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonakatze xehatua mugatzeko eta antolatutako azpieremu xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Plan Orokor honetako "4. Planoak" dokumentuko "III.1. Zonakatze xehatua" planoan islatzen dira baldintza horiek.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

* Sestra gainean:
Eremuan antolatutako lursailetan, sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa lehendik bertan dauden eta Plan Orokor honek finkatzen dituen eraikinen formari atxikitzen zaiona da.

* Sestra azpian:
Antolatutako lursail bakoitzean, sestra azpian aurreikusten den eraikigarritasuna plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan horietako bakoitzerako baimentzen diren sestra azpiko bi solairuei atxikitzen zaiena da.

C.- Lursaileko eraikinen forma arautzeko baldintzak. Eraikinen garaiera eta solairu kopurua.

* Sestra gainean:
Lehendik dauden eta Plan Orokor honek baliozkotzen dituen eraikinak finkatu egiten dira, gaur egungo forma-parametroekin (solairu kopurua; eraikinen garaiera).

* Sestra azpian:
Antolatutako azpieremu bakoitzean, sestra azpian bi solairu eraikitzeko baimena izango da, plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen diren baldintzetan.

D.- Erabilera-baldintza partikularrak.

Oro har plan honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan xedatzen direnak dira.

E.- Eraikuntza-, partzelazio- eta jabari-baldintza partikularrak.

Baldintza horiek eremu honetan lehendik dauden eta Plan Orokor honetan finkatzen diren eraikinei atxikitakoak dira.

2.- Lurren kategorizazioa.

Finkatutako lurzoru hiritarren kategorian sailkatu dira eremu honetako lurrak, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatu gabeko lurzoru hiritarren kategorian sailkatzeko indarreko legedian ezartzen diren baldintzak betetzen dituztenak salbuespentzat hartuta.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Honako baldintzatzaile gainjarri hauek eragiten diote eremu honi:

* CS.8 Kutsatuta egon daitezkeen lurrak.
* CS.10 Eremu akustikoak.

VI.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VII.- BERARIAZKO GAUZATZE-ERREGIMENA

* Ohiko urbanizazio-lanetarako proiektuak formulatzera joko da, eremua hobetzeko eta berriro urbanizatzeko beharrezko direla ikusten bada, betiere.

VIII.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunerako Txostena").

IX.- GRAFIKOAK

Ez da grafikorik txertatu honako Arau Partikular honetan.

"LHE 1: HILERRI BERRIA" (LHE)

I.- EREMUAREN EZAUGARRIAK. AZALERA ETA MUGAKETA

Ezozirako bide zatian zehar kokatutako lur-zerrenda da, izen bereko eremua Ezozibidearekin lotzen duena.

Udalerriko lurzoru herritarrezinaren zati da, eta Iparraldean eta Hegoaldean, aipatu ditugun eremu horiekin egiten du muga, hurrenez hurren.

Guztira, 16.388 m^2-ko azalera du eremuak.

II.- ANTOLAMENDU-IRIZPIDE ETA -HELBURU OROKORRAK

* Lurzoru hiritarrezineko eremu bat sortzea, ekipamendu komunitarioko sistema orokorrerako erabiltzeko.

  Zehazki, udalerriko hilerri berria ezarri nahi da bertan, eta baita udalaren titulartasuneko baratzeen eremu kontrolatu bat ere.

* Eremuaren garapenerako Plan Berezia formulatzea, aurrez adierazitako irizpideekin bat etorrita.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1. Kalifikazio orokorra.

1.1.- "D.22. Trantsizioko landa-paisaiaren eremua". (Azalera: 7.021 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.
Dena den, eta erabilera bereizgarri gisa, aisialdiko baratzeak ezartzeko eta horien instalazio lagungarriak egiteko baimena eman da.

1.3.- "E. Bide-sarearen eremua (SO)". (Azalera: 1.542 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.

1.2.- "G. Ekipamendu komunitarioen eremua". (Azalera: 7.825 m^2).

Eremu global honen eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eremu honetarako xedatzen direnak dira oro har.
Zehazki, hilerri-erabilera ematea aurreikusten da, inguru horretan gaur egun dagoena hedatzeko bide gisa.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu honetako lur guztiak lurzoru hiritarrezinen barnean sailkatu dira.

3.- Hirigintza-antolamendu espezifikoa zehazteko erregimena.

Eremuaren hirigintza-antolamendua zehazteko, Plan Berezia landuko da. Plan horren formulazioa eta bertako proposamenen zehaztapena honako irizpide hauetara egokituko dira:

* Plan Berezia udalak sustatuko du, eta Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan onartuko da.

* Eremuaren eraikigarritasuna Plan Bereziak zehazten duena izango da, eta antolatutako ekipamendu-erabileretara eta aisialdiko baratzeetara zuzentzen diren eraikin eta instalazioei lotuko zaie.

* Antolatuko diren eraikinen eta instalazioen parametro formalak Plan Bereziak zehaztuko ditu.

* Planteatutako proposamenak gauzatzeko baldintzak ere Plan Bereziak zehaztuko ditu. Dena den, udalak eremu horretako lurrak desjabetze bidez eskuratuko ditu, nahiz eta plan horrek hala dagokionean salbuespenak egin ahal izango dituen.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dute eraginik baldintzatzaile gainjarriek.

V.- ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Eremu honetan ez dago katalogatutako elementurik edo eraikinik.

VI.- INGURUMENAREN ARLOKO NEURRIAK

* Aipatutako baldintzatzaile gainjarriekin lotutakoez gain (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak; helburu akustikoak; uholde-arriskua, etab.), aplikagarri izango dira arlo honetan indarrean dauden xedapen eta proiektuetan ingurumenaren arloan zehazten diren neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, bai eta plan honetan jasotzen direnak ere ("2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan 173. artikulutik 178.era doazenak; "1.3. Ingurumen Iraunkortasunerako Txostena").

* Eremuaren antolamenduan, ahalegin berezia egingo da ipar-mendebaldeko muturrean, Legarda baserrirako bidean kokatuta dagoen zuhaitz-landareari eta eragindako lursailean bereizita kokatutako haritz kandudunen zuhaiztiari ez eragiteko; eta, gainera, hilerri berria ahal den neurrian antolamendu berrian txertatzeko ahalegina egingo da.

  Horrez gain, hegoaldeko muturrean, errekaren behe-ibarretik gertu (eremutik kanpo) kokatuta dagoen landarediari ez eragiteko eta bereizita dauden zuhaitz urriak jarduketan txertatzeko ere ahalegin berezia egingo da.

* EAEko hilotzen sanitateari buruzko erregelamendua onartzen duen 202/2004 Dekretuak, urriaren 19koak, 44. artikuluan dioenarekin bat etorrita, eremuaren proposamenean, zaborrak eta gainerako hondakinak botatzeko eremu bat egokituko da, eta aipatutako dekretuak hilerri berrien prestaketari buruz ezartzen dituen neurri guztiak beteko dira, hondakin motak behar bezala kudeatzeko neurriak betetzeaz gain (hilotzak hilobitik ateratzean sortzen diren hondakin solidoak, hilotzak usteltzean sortzen diren likidoak, lore-hondarrak, etab.).

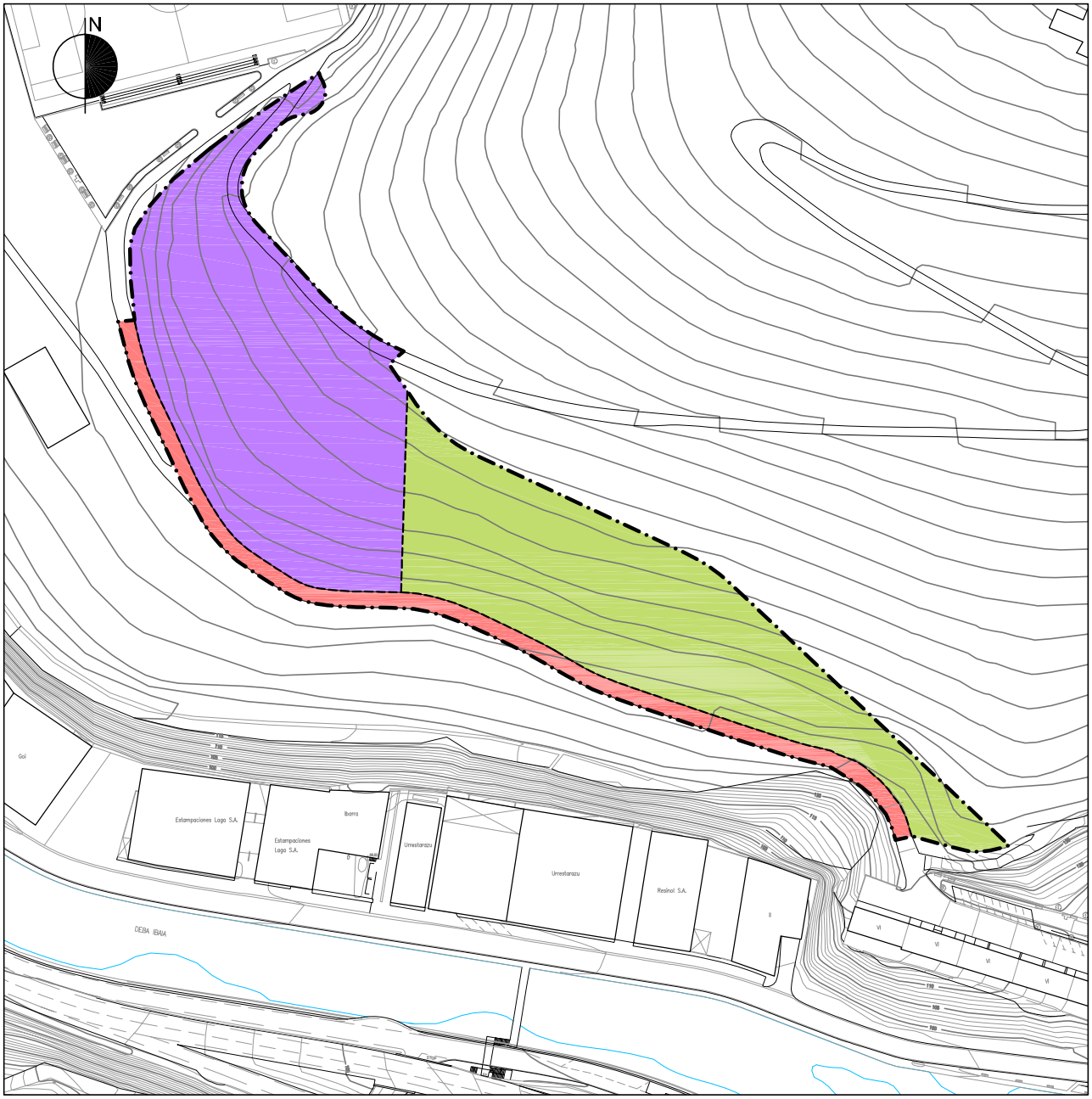
IX.- GRAFIKOAK

1. Mugaketa eta zonakatze globala.

Donostian, 2017ko otsailean

Santiago Peñalba Arkitektoa	Manu Arruabarrena Arkitektoa	Mikel Iriondo Abokatua

A.N.U. 1 - KANPOSANTU BERRIA



ESCALA 1:2.000 ESKALA

TRANTSIZIO NEKAZAL PAISAIA	D.22		D.22	PAISAJE RURAL DE TRANSICION
BIDE SAREA (SISTEMA OROKORRA)	E.		E.	RED VIARIA (SISTEMA GENERAL)
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SISTEMA OROKORRA)	G.		G.	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SISTEMA GENERAL)

GRÁFICO 1. GRAFIKOA

DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN GLOBAL

MUGAKETA ETA ZONAKATZE OROKORRA

Soraluze
Placencia de las Armas

HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA
SORALUZE – PLACENCIA DE LAS ARMAS

2017ko otsaila

“2. HIRIGINTZA-ARAUAK” dokumentua

“2.3. KATALOGOA” dokumentua

Soraluze
Placencia de las Armas

AURKIBIDEA Or.

I.- Katalogoaren xedea 1

II.- Dokumentu-iturriak. 1

III.- Aplikatu beharreko araudia 2

IV.- Katalogatutako ondasun eta elementuen zerrenda..... 2

V.- Hirigintza-arauak. Katalogatutako hirigintza-ondarea babesteko arauak. 5

I.- KATALOGOAREN XEDEA

Hiri-plangintzaren helburuetako bat hauxe da: ikuspegi historiko eta artistikotik nahiz ikuspegi arkeologikotik duten interes kulturalarekin lotuta, balio kolektibo bat duten eraikin eta elementuak identifikatzea, alde batera utzita zuzenean izan dezaketen balio ekonomikoa eta jabetza-erregimena.

Kasu honetan, Plan Orokor honek katalogo honen bidez betetzen du zeregin hori; izan ere, katalogoan, babestu beharreko eraikin eta elementuak identifikatu dira, alde batetik, eta, bestetik, horiei guztiei dagokien babes- eta tratamendu-erregimena zehaztu da.

Testuinguru horretan, presuntzio arkeologikoaren erregimenari behin-behinekoz lotuta egon daitezkeen eremu eta elementuei dagokienez, Eusko Jaurlaritzako Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordeak 1997ko irailaren 17an emandako Ebazpenari lotuko gatzaizkio, (EHAA, 208. zenbakia, 1997ko urriaren 30ekoa). Izan ere, Gipuzkoako Lurralde Historikoko udalerrietan balioa arkeologikoa izan dezaketen guneen adierazpena eginez, 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenak argitaratzen baititu.

II.- DOKUMENTU-ITURRIAK

Katalogo honetan erabakitakoari jarraituz babestu behar diren eraikin eta elementuen zerrenda egiteko, honako iturri hauek erabili dira:

* Udaleko Arau Subsidiarioetako katalogoa.
* Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren Euskal Autonomia Erkidegoko Ondare Historiko Arkitektonikoaren behin-behineko inbentarioa.
* Foru Aldundiko Kultura Departamentuaren Gipuzkoako Ondare Higiezin Historiko eta Artistikoen inbentarioa.
* Kultura, Gazteria eta Kiroletako sailburuordearen 1997ko irailaren 17ko Ebazpena, Gipuzkoako Lurralde Historikoko udalerrietan balioa arkeologikoa izan dezaketen guneen adierazpena eginez, 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenak argitaratzekoa.

Hori guztia oinarri hartuta, abiapuntuko erreferentzia batzuen edo besteen xede diren elementuak zehatz-mehatz aztertu dira, kultura-ondare horren balio esanguratsuenak kontuan hartuta (eraikuntza-balioak, konposizioari lotutakoak, balio estetikoak, historikoak, artistikoak, ingurumenari lotutakoak...), eta etorkizunean bizirik jarrai dezan konpromisoa hartuta oinordetzan jaso dugun hiriarekiko errespetuan oinarrituta.

Erabakien irismenaren aurrean udalak duen erantzukizuna irizpidetzat hartuta ere egin da katalogazioa, erantzukizun hori lotuta baitago katalogatutako eraikinak kultura- eta ondare-balioak mantendu eta zaintzeko baldintzetan tratatzen direla ikuskatzearekin, bai eta eduki ekonomikoarekin ere, beroriek egokiro mantentzeko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak ordaintzearekin lotuta eta, betiere, berorien kostuak jabeek arlo horretan dituzten betebeharrak gainditzen baditu, besteak beste eta gutxienez, 2008ko Lurzoruaren Legeak 9.1 artikuluko aurreikuspenetan xedatzen duenarekin bat etorrita (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua), eta hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzeko 2013ko ekainaren 26ko Lege onartu berrian berorri ematen zaion edukian xedatzen denaren arabera.

Katalogazioa egiterakoan, kontuan hartu da honako Plan Orokor honetan egiten diren proposamenen bideragarritasuna ere.

III.- APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

Lehentxeago adierazi dugunez, katalogo honetan sartu ziren eta balio arkeologikoa izan dezaketen eremu eta elementuak babesteko araudia Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenaren indarrez irekitako espedientean zehaztutakoa da.

Bestalde, katalogo honetan sartutako gainerako ondasun eta elementuak plan honetan bertan eta bai esparru honetan indarrean dagoen legedian (7/1990 Legea, uztailaren 3koa, Euskal Kultura Ondareari buruzkoa; 5/2006 Legea, azaroaren 17koa, Euskadiko Ondareari buruzkoa, etab.) xedatutako babes-erregimenaren pean daude.

IV.- KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA

Udalerriak ez du balio bereziko ondarerik, eta hori nahiko argi erakusten du udalerrian hala kalifikatutako bi elementu soilik izateak gaur egun: Santa Maria la Real elizaren ataria, eta Elosu-Plazentzia Estazio Megalitikoa. Modu osagarrian, inbentarioan jasota daude alde zaharreko gune arkeologikoa eta udalerriko presuntzio arkeologikoko guneak; eta beste elementu baten kasuan ere kalifikazio-espedientea abiarazita dago: Arregia dorretxea, Gabolats kaleko 2 zenbakian.

Dena den, tokiko ondarea aintzat hartu ahal izateko, udalaren ikuspegitik beharrezkotzat jo da honako helburu hauek ere planteatzea, **udalaz gaindik babesteko elementuak** katalogatzeaz gain (horien barnean hartuta presuntzio arkeologikoko elementuak eta guneak):

- Udalerriko **alde historikoa** finkatzea, berori Birgaitzeko Plan Berezia finkatuz; bertako zenbait zehaztapen doitu ahal izango dira, hala ere, bereziki ibaiertzean ahalik eta eraikin kopuru handienari eusteko oro har.
- Deba ibaiaren itxura hiritarra babestea, hainbat elementu finkatuz, hala nola **Olea, Igareta eta Olabarrenako** hiru presak, nahiz eta azken bien altuera jaitsi egingo den, hiru helburu hauek erdiesteko: uholde-arriskua murriztea, faunaren igarobidea erraztea eta hiri-inguruneko ur-xaflei eustea.
- **Kanoi fabrikaren (SAPA)** azken eraikinen oroimena eta aztarnak babestea hirigunean, eraikinak ordeztu eta berrezarri ahal izango badira ere, berorien egoera eta eraikuntza-ezaugarriak aintzat hartuta.
- **Deba ibaiaren ezkerraldearen fatxada hiritarra** finkatzea ingurumenaren ikuspegitik (Atxuri eta Errebal kaleen atzealdeak).
- Katalogoan bere osotasunean sartzea **Santa Maria la Real eliza**.
- Kanoi-fabrikaren lehen kokaguneari dagokion lursaila, **Errebal kaleko 10 zenbakikoa** (Erregetxe zaharra), katalogoan sartzea.
- **Hiriguneko etxe esanguratsuenak** katalogoan sartzea.
- Landa-ingurunean kokatutako udalerriko **baserrien** multzo adierazgarri bat sartzea katalogoan.
- Katalogoan kulturaren ikuspuntutik interesgarriak diren **baselizak** sartzea guztiak aztertu ondoren, ugari baitira udalerrian.
- Katalogoan **garai bateko trenbidearen zubiak** sartzea; Deba bailarako bizikleten bidea azpiegitura hori erabiliz gauzatu ahal izateko beroriek birmoldatu beharra ere izan daiteke, horrek berak ere balioa emango baitio.

Bestalde, ez da egokitzat jo katalogoa modu orokor batean zabaldu eta lehendik dagoen industria-ondarea hor sartzea, balio esanguratsu eta berezirik ez duenez beharrezkoa ez dela ulertu delako, batetik, eta, bestetik, udalerriaren etorkizuna bermatzeko eraikin horietako batzuk ordezkatzea ezinbestekoa delako (Olaldeako esku-hartzeak, Txurrukakoak...).

Katalogoan udalaz gaindiko babesa izango duten hogeita hamar elementu sartzera eramango gaitu horrek, eta beste berrogeita hamar elementuk udalaren esparruko babes-izaera izango dute. Honako hauek dira elementu horiek, zehaztasun handienaz identifikatzen dituzten toponimoekin identifikatuta eta arlo horretan egin den azterketaren arabera:

Elementu kalifikatuak:
1. Santa Maria la Real elizaren ataria.
2. Elosua-Plazentziako Estazio Megalitikoa.
   10 elementu berezi sartzen dira bertan (Atxolin, Iruiya eta Aitzpuruko Zabala trikuharriak, eta Aizkoin, Atxolin Txiki, Naasiko Goena, Pagobedeinkatu, Kutzebakar eta Gizaburua tumuluak, eta Atxolintxiki 2ko cista).

Inbentarioan sartutako elementuak:
3. Hirigune historikoko esparru arkeologikoa.

Abiarazitako elementuak:
4. Arregia dorretxea. Gabolats, 2

Presuntzio arkeologikoko guneak:
5. San Martzial baseliza (Meteri eta Zeledon Santu martiriak) (Irure auzoa).
6. Aginaga baserria (Ezozia auzoa).
7. Armendia errota (Ezozia auzoa).
8. Ezpilla baserria (Ezozia auzoa).
9. Larreategi baserria (Ezozia auzoa).
10. Agirre baserria.
11. Agirre Bekoa errota.
12. Agirrebolu errota.
13. Arkaitz errota.
14. Galtzeiduko ola baserria.
15. Igareta errota (Iturburu).
16. Iturbe Zaharra errota.
17. Olabarrena burdinola (ez zaio egiturarik ikusten).
18. Olea burdinola.
19. Sabuako tumulua.
20. Sagarraga Ola.
21. San Andres errota (Kaiseta).
22. Erregetxe zaharra etxea (hirigunea).
73. Irure Aundi baserria.
74. Done Estebeko tenplua.
75. Aldasoro baserria.
76. Ezoziako Andre gurea tenplua
77. Yriaungo Done Ander baseliza
78. Iturriaga baserria.
79. Saloguen Azpi baserria.
80. Done Emeterio eta Done Celdonioko tenplua.

Udal mailan babestutako elementuak:

23. Zupidebarrena dorrea. Baltegieta, 7.
24. Plaza Barriako iturria.
25. Erregetxe zaharra (lehenengo kanoi-fabrika). Errabala,10.
26. Santa Maria la Real eliza.
27. Baltegietako dorrea. Baltegieta, 22.
28. Zubi Nagusia
29. Kalebarren 1eko etxea.
30. Erretore etxea. Kalebarren, 2
31. Kalebarren 3eko etxea.
32. Kalebarren 4ko etxea.
33. Kalebarren 5eko etxea.
34. Kalebarren 7ko etxea.
35. Kalebarren 9ko etxea.
36. Udaletxea. Santa Ana, 1.
37. Santa Ana 4ko etxea.
38. Santa Ana 7ko etxea.
39. Santa Ana 9ko etxea.
40. Santa Ana 12ko etxea.
41. Santa Ana 13ko etxea.
42. Gabolats 20ko etxea.
43. Baltegieta 6ko etxea.
44. Errabal 22ko etxea.
45. Atxuri 5eko etxea.
46. Atxuri 9ko etxea.
47. Errekalde 6ko etxea.
48. SAPAren pabiloiak. (Zati bat.)
49. Sagar erreka 2ko eraikina (garai bateko Indesal)
50. Salogoen Axpi baserria (Irure auzoa).
51. Irure Handikoa baserria (Irure auzoa).
52. Irure Hemendikoa baserria (Irure auzoa).
53. Zabale baserria (Irure auzoa).
54. Iturbe Zaharra baserria (Ezozia auzoa).
55. Armendia baserria (Ezozia auzoa).
56. Illordo baserria (Irure auzoa).
57. Aldasoro baserria (Ezozia auzoa).
58. Iturriaga baserria (San Andres auzoa).
59. Agirre baserria.
60. Aseginolaza Zaharra baserria.
61. Izagirre baserria.
62. Goenetxea baserria.
63. San Esteban baseliza (Irure auzoa).
64. Ezoziko Ama Birjinaren baseliza (Ezozia auzoa).
65. San Andres baseliza (San Andres auzoa).
66. San Roke baseliza (Ezozia auzoa).
67. Santa Ageda baseliza (Irure auzoa).
68. San Martzial baseliza (Meteri eta Zeledon Santu martiriak) (Irure auzoa).
69. Olea presa.
70. Igareta presa.
71. Olabarrene presa.
72. Trenbide zaharreko zubiak.

Zubi Nagusia katalogoan sartzeari dagokionez, berorren inguruan sortutako arazo hidraulikoa dela eta, dagokion azterketa egiteko aukera izango da.

Egoki irudituz gero, katalogoan jasotako ondareari buruzko Plan Berezia egin ahal izango da, eta fitxa bereziak jasoko lirateke plan horretan, dagozkien dokumentu fotografikoekin eta berorietako elementuak deskribatzeko datu historiko, artistiko eta arkitektonikoekin, Eusko Jaurlaritzak gomendatutakoaren ildotik; oro har, honako Plan Orokor honetan jasotzen da katalogoan sartutako elementuen kokapen planimetrikoa.

Katalogoan, ondare arkitektonikoko, arkeologikoko eta historikoko eraikin eta elementuak zerrendatzen dira, eta aplikatuko zaien araudia zehazten da, plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan eta Arau Partikularretan jasotzen baita berori.

V.- HIRIGINTZA-ARAUAK. KATALOGATUTAKO HIRIGINTZA-ONDAREA BABESTEKO ARAUAK

1.- Elementu katalogatuak babesteko araubidea formulatzea.

Indarrean dagoen hirigintza-legediari jarraituz, Plan Orokor honek katalogo batean bildu nahi ditu Soraluzeko udalerriko ondasun eta elementu naturalak zein eraikiak, duten balio artistiko, kultural, historiko, ekologiko, naturalistiko, zientifiko, arkeologiko edo bestelakoengatik zaindu eta neurri suntsigarri eta kaltegarrietatik babestu behar diren horiek, eta bakoitzari dagozkion babes-neurriak zehaztu.

Zerrenda hori Plan Orokor honetako "2.3 Katalogoa" dokumentuan ageri diren ondasun eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiei guztiei dokumentu honetako ondoko artikuluek agintzen duten babes-erregimena aplikatuko zaie, bai eta, hala badagokie, kultura-ondarearen arloan indarrean dauden xedapenetan eta haien parekoetan ezarritako babes-erregimena ere.

2.- Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko araubide orokorra.

1.- Ondasun eta elementu katalogatuetan, ezin izango da suntsituko edo degradatuko dituen neurririk hartu, baldin eta ez bada baliorik ez duen edota horien nortasuna hutsaltzen duen eranskinen bat kentzeko.

2.- Ukitutako jabeak edo sustatzaileak, kasuan kasuko udal-baimena eskatu aurretik, kontsulta egin diezaioke udalari, babesteko jarri diren helburuak eta berak hartu nahi dituen neurriak ezkontzen ote diren jakiteko eta eraikina zein haren elementuak begiratzeko betebeharrak zehazki nola gauzatuko diren jakiteko.
Helburu horrekin, egin beharreko obraren oinarrizko alderdiak behar bezain zehaztuta azalduko dituen aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio udalari.
Udalak kontsulta hori dela-eta hartzen duen erabakiak ez du kenduko lizentzia horri buruzko ebazpenean inoiz-edo baldintza gehiago zehazteko aukera.
Jabeak edo sustatzaileak, dena den, lizentzia zuzenean eska dezake, baina horrek ez du ekarriko aurkeztutako proiektua, benetako eraginkortasuna izan dezan, udal-ebazpenean jarritako baldintzetara egokitu behar ez izatea, ez eta baimentzeko eskatzen den esku hartzea ukatuko ez denik ere, horri buruz egiten diren txosten teknikoetan jarritako begiratze-irizpideetara ez egokitzeagatik.

3.- Bai kontsulta eta bai dagokion eraikuntza- edo obra-proiektua bidali egingo zaizkie gai honetan eskumena duten erakundeei, baldin proposatutako esku-hartzeek legez haien ardurapean edo erabakien mende dauden ondasunei eragiten badiete.

4.- Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, dena den, bete egin beharko dituzte aurreko ataletan aipatu diren ebazpenetan jarrita dauden babes-baldintzak.

5.- Kultura Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legean ezarritako erregimenari lotutako eraikinak edo haietako elementuak hondatutzat jotzeko, lege horren 36. artikuluak ezartzen dituen erregimenari eta prozedurari jarraituko zaie, eta hondatutzat jotakoei azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuak finkatu dituen irizpideak aplikatuko zaizkie, kultura-ondasun kalifikatu eta inbentariatuen hondatu izendapenari eta haiek eraistearen inguruko ebazpenaren aurreko eta ondoko neurriei buruzkoak.

3.- Katalogatuta dauden eta historia eta arkitektura aldetik balioa duten elementuak babesteko araubide motak, eta haien irizpide orokorrak.

1.- <u>Irizpide orokorrak.</u>

Arkitektura eta historia aldetik balio berezia duten eta katalogatuta dauden eraikin eta elementuak babesteko, honako erregimen mota hauek ezartzen dira, arlo horretan indarrean dauden xedapenen irizpideak kontuan hartuta:

A.- Babes berezia.
Katalogoan, Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legeak dioenari jarraituz, Kultura Ondasun Kalifikatutzat, Kultura Ondasun Inbentariatutzat edo xede hori lortzeko espedientea abiarazita duten Kultura Ondasuntzat jotzen diren elementuei aplikatuko zaie.

B.- Oinarrizko babesa.
Katalogoan "Udalak babestutako elementuak" izendapenaren pean biltzen diren elementu eta eraikin guztiei aplikatuko zaie, baina babes hori, babes partziala aitortzen zaien higiezinetan, babestu beharreko eraikinaren zati baliotsuenetara mugatuko da.

2.- <u>Babes bereziko erregimena.</u>

Babes-erregimen hori duten eraikinetan eta gainerako ondasunetan hartzen diren neurriak, nagusiki, eraikin eta ondasun horiek zaintzeko eta eraberritzeko izango dira, eta baimena emango da aldaketa desegokiak izan dituztenak edo elementu degradatuak konpontzeko eta lehengoratzeko, haien egiturari eta ezaugarriei kalterik egiten ez dieten neurrien bidez betiere, baina neurri horiek ez dute inola ere ekarri behar beste asmakuntzarik edo diseinu berririk. Edozein esku-hartze egiteko edo beste erabilera bat emateko, kultura-ondarearen arloko erakunde eskudunaren baimena beharko da ezinbestean.

Alde horretatik, oro har, elementu horiek eraberritzeko eta lehengoratzeko obrak eta neurriak onartzen dira bakarrik, edo instalazioak modernizatzekoak. Hala, baimena ematen da, indarrean dauden eta Ondare Urbanizatua eta Eraikia Birgaitzeko Neurriak arautzen dituzten xedapenek agindu bezala, 'zaharberritze zientifikoa' egiteko obretarako.

Salbuespen gisa, udalak obra handiagoak ere baimendu ahal izango ditu, baina xeheki aztertu eta justifikatu beharko dira aurretik, eta ezinbestean bermatu beharko da ondasun horien ezaugarri nagusiak zaintzen direla eta obra horiek ez dutela inola ere ekarriko ezaugarri horiek aldatzea edo apaltzea. Gainera, kultura-ondarearen arloko erakunde eskudunak onartu beharko ditu aldez aurretik.

3.- Oinarrizko babes-erregimena.

Babes-erregimen hori duten eraikin eta gainerako ondasunak zaintzeko eta eraberritzeko orduan, haien egiturako baliozko zatiak atxikiko dira, eta obra nagusiaren eta bigarren mailakoen zati osagarriak berriz jarriko dira, obraren ezaugarrien zentzu arkitektoniko eta historikoari modu zorrotzean jarraituz.

Baimena ematen da eraberritze-lanak egiteko, suntsitutako edo aldatutako elementuak ordezkatzeko, instalazioak modernizatzeko eta eranskinak eraisteko, eta barruko aldean eraberritzeak ere egin daitezke, baita egiturazko konponketak badakartzate ere, eta eraikinak "hustu" ere egin daitezke.

Eraikuntzen egoerak hala eskatzen badu, eta aldez aurretik erakunde eskudunaren baimena jasota, eraikinak bota eta berriak egin ahal izango dira, baina haien itxura arkitektonikoari eta elementu berezi eta nabarmenei eutsiz eta proiektu berrian txertatuz. Plan honetan edo berori sustatzeko plangintzan zehaztutako baldintzetan egingo dira aldaketa horiek, eta plangintzan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriko diren eraikinaren doikuntzak baimenduko dira.

Babes partzialeko erregimenari atxikiak dauden eraikuntzen kasuan, erregimen hori kasuan-kasuan identifikatzen diren elementu baliotsuei dagokie bakar-bakarrik, eta eraikuntza horiek eraberritzen edo bota eta berriak egiten badira, elementu horiek hartu eta proiektu berrian txertatuko dira.

4.- Interes arkeologikoa duten elementu eta inguruak babesteko araubidea.

1.- Inguru arkeologiko kalifikatuak edo inbentariatuak.

Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legeak ezartzen duen babes-erregimena edukiko dute eremu horiek (45.5 artikulua).

Erregimen horren arabera, obrei ekin aurretik proiektu arkeologiko bat aurkeztu eta onartu behar da Gipuzkoako Foru Aldundian, beharbada eremu horiek ukituko dituztelako lan horiek.

2.- EAEko presuntzio arkeologikoko guneak.

Euskal Kultura Ondarearen 7/90 Legearen 49. artikuluak ezartzen duen babes-erregimena edukiko dute Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailburuordetzaren 1997-09-23ko ebazpenak ukitzen dituen eremuek eta elementuek, eta urriaren 8ko 234/96 Dekretuak ebazpen horren harira ezartzen duena ere aplikatuko zaie, dekretuak presuntzio arkeologikoko guneak zehazteko erregimena ezartzen baitu.

Ebazpen horretan agindutakoari jarraituz, eremu horietan, edozein obra-proiektu egin baino lehen, azterketa bat egin beharko da, obrak egin aurretik proiektu arkeologikoaren beharrik badagoen esan dezan Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak.

Presuntzio arkeologikoko guneak mugatzeko sistemari jarraituz, honako babes-eremu hauetan sailkatzen dira gune horiek:

* (A). Eraikinaren hormez barruko esparrua.
* (B). Eraikinaren hormez barruko esparrua, eta 15 metro perimetroaren inguruan kanpoko ertzetik.
* (C). Elementuak betetzen duen esparrua, eta haren inguruko 5 metro kanpoko ertzetik.
* (D). Eraikinak eta hari erantsita dauden instalazioek betetzen duten esparrua.
* (E). Abiarazitako espedientearen planoan zehaztutako esparrua.

3.- Beste gai batzuk.

Gai honetan indarrean dauden xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz, lur-mugimenduak, obrak edo bestelako jarduketak egiterakoan hondakin arkeologikoak aurkituz gero, gai horretan eskumena duen administrazioari jakinaraziko zaio (Gipuzkoako Foru Aldundia, Eusko Jaurlaritza...).

Donostian, 2017ko otsailean

Santiago Peñalba Arkitektoa	Manu Arruabarrena Arkitektoa	Mikel Iriondo Abokatua