

4. agiria

HIRIGINTZA FITXAK

ZUMAIAKO ARAU SUBSIDIARIOEN BERRIKUSPENA

AURKIBIDEA - I. HIRIGINTZA FITXAK

1.	HIRIGINTZA FITXA	01. HA	Alde Zaharra
2.	HIRIGINTZA FITXA	02. HA	San Telmo auzoa
3.	HIRIGINTZA FITXA	03. HA	Odieta-San Jose auzoa
4.	HIRIGINTZA FITXA	04. HA	Arrangoleta zabalgunea
5.	HIRIGINTZA FITXA	05. HA	Larretxo zabalgunea
6.	HIRIGINTZA FITXA	06. HA	Zelaia-Komentua zabalgunea
7.	HIRIGINTZA FITXA	07. HA	Ardantzabide zabalgunea
8.	HIRIGINTZA FITXA	08. HA	Erribera zabalgunea
9.	HIRIGINTZA FITXA	09. HA	Gernika zabalgunea
10.	HIRIGINTZA FITXA	10. HA	Basadi- Aita Mari-Alai zabalgunea
11.	HIRIGINTZA FITXA	11. HA	Jadarre-Gurrutxaga
12.	HIRIGINTZA FITXA	12. HA	Estazioa I
13.	HIRIGINTZA FITXA	13. HA	Zerbitzuak *
14.	HIRIGINTZA FITXA	14. HA	Estazioa, industrial
15.	HIRIGINTZA FITXA	15. HA	Ayra Durex, industrial
16.	HIRIGINTZA FITXA	16. HA	Narrondo *
17.	HIRIGINTZA FITXA	17. HA	Artadi
18.	HIRIGINTZA FITXA	18. HA	Korta, industrial
19.	HIRIGINTZA FITXA	19. HA	Oikia
20.	HIRIGINTZA FITXA	20. HA	Estazioa II
21.	HIRIGINTZA FITXA	1. sektorea	Puntueta II
22.	HIRIGINTZA FITXA	2. sektorea	Puntueta I
23.	HIRIGINTZA FITXA	3. sektorea	Guascor, industrial
24.	HIRIGINTZA FITXA	4. sektorea	Xey, industrial
25.	HIRIGINTZA FITXA	5. sektorea	Olaizola, industrial *
26.	HIRIGINTZA FITXA	6. sektorea	Narrondo *
27.	HIRIGINTZA FITXA	1. SO	Paola eta Inpernupeko labarrak.
28.	HIRIGINTZA FITXA	2. SO	Santixoko hondartza eta dunak.
29.	HIRIGINTZA FITXA	3. SO	Laia. Zuloaga
30.	HIRIGINTZA FITXA	4. SO	Itzurun
31.	HIRIGINTZA FITXA	5. SO	Eusebido Gurrutxaga plaza - Foronda
32.	HIRIGINTZA FITXA	6. SO.	Amaia Plaza
33.	HIRIGINTZA FITXA	7. SO	Portua
34.	HIRIGINTZA FITXA	8. SO	Zumaia-Oikia-Artadi hilerria
35.	HIRIGINTZA FITXA	9. SO	Kirol eta eskola ekipamenduak
36.	HIRIGINTZA FITXA	10. SO	Urola ibaia
37.	HIRIGINTZA FITXA	11. SO	Narrondo ibaia
38.	HIRIGINTZA FITXA	12. SO	Trenbide sarea
39.	HIRIGINTZA FITXA	13. SO	A-8 autobidea (Bilbao-Behobia)
40.	HIRIGINTZA FITXA	14. SO	N-634 errepide nazionala (Zumaia saihebidia)
41.	HIRIGINTZA FITXA	15. SO	GI-2633 errepidea (Meagas)
42.	HIRIGINTZA FITXA	16. SO	GI 3760 errepidea
43.	HIRIGINTZA FITXA	17. SO	GI 3811 errepidea
44.	HIRIGINTZA FITXA	18. SO	GI 3812 errepidea
45.	HIRIGINTZA FITXA	19. SO	Artadi hiri inguruko parkea
46.	HIRIGINTZA FITXA	20. SO	Talaimendi hiri inguruko parkea

* behin betiko onartzeko

HIRIGINTZA FITXA**ERABILERA PRAKTIKORAKO ARGIBIDEAK.**

1. Hirigintza fitxetako parametroen definizioa antolamendu irizpideen ondorioa da.
2. 5.17. antolamendu planoari esker (Kudeaketa Unitateen Mugapena), fitxa bakoitzaren eremua udalerrian berehala kokatzeko aukera dago.
3. Fitxen antolamendu eskemen bidez, Arau Subsidiarioen gainerako dokumentazio grafikoaren gabeziak edo/eta zehaztugabetasunak osatzen dira. Izan ere, fitxak tresna fidagarriagozat jo behar dira agiriaren antolamendu asmoak interpretatzeko.
4. Area urbano eta urbanizagarrietako antolamenduak adierazpen hutsa dira, hirigintza irizpide eta helburuak ez bezala, horiek derrigorrezkoak baitira. Horiek garapeneko planeamenduaren bidez garatuko dira (Barne erreformako plan berezia, Plan partziala, Xehetasuneko azterketa, Hirigintza plana).
5. Kalifikazio xehekatuko azalerak orientagarriak dira, eta garapeneko planeamenduan zehaztuko dira behin betiko.
6. Sabai eraikigarria da fitxen funtsezko xedapena; oinplanoko okupazioa zertxobait alda daiteke, erabilitako tipologien eta eraikitze sakoneren arabera.
7. Esku-hartze zuzeneko unitateetan edo eraikuntza ordezkatzan denean, teilatu hegala altuerari eutsi behar zaio. Hala ere, zenbait aldaketa txiki egin ahal izango da, eraikuntza arauak eta lurzorua egokitzapenak hala eskatzen badute, bai eta arkitektura edo konposizioa dela eta, aldaketa horiek lekuaren eta fatxada urbanoaren kalifikazioa hobetzen badute. Horretarako, beharrezkoa izango da alde aurretik txosten tekniko arrazoitua izatea.
8. Jarduera sistemiei dagokienez, horiek orientagarriak dira, eta Garapeneko planeamenduan zehaztuko dira behin betiko.
9. Aurreko ataletako ezaugarri orientagarriei dagokienez, horiek garapeneko planeamenduko dokumentu bat ezartzea aurreikusita dagoen kasuetarako bakarrik hartu behar dira kontuan. Udalak erabakiko ditu interpretazio edo/eta aplikazio praktikoko zalantzak, ebazpen arrazoituen bidez, horiei dagozkien alde aurreko txosten teknikoak oinarri hartuta.

Pasaia, 2004ko martxoa

Luciano Pagaegi Bilbao

José Luis Loinaz Arrieta

HIRIGINTZA FITXA **01. HA. ALDE ZAHARRA****1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUKO INFORMAZIOA.**

Hirigintza jarduerarako eremu honek, muga berriekin, honako hauek biltzen ditu: 1993ko Arau Subsidiarioetako 1., 2., 3., 4., 5., 6. eta 7. HGAK, eta horiek "Zumaiako hirigune historikoa" osatzen dute.

1.2. EGITURA URBANOA.

1993ko Arau Subsidiarioen arabera, area horiek hartzen duen eremuak Zumaiako hirigune historikoa osatzen zuen. Dena den, bistakoa da Alde Zaharraren ertza Harategi kalearen atzeko lerrokadura dela, Ardantzabide kalearen osaera (biltegi zaharrak barne) hirigunearen traza baino geroagokoa baita.

1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Hirigintza jarduerarako eremu honentzat Birgaitzeko plan berezi bat idatzi da bakarrik, eta hori behin betiko onartzeke dago. Berrikuspenean, plana eguneratzea eta berridaztea proposatzen da.

1.4. EGITURA URBANOA.

Hirigune historikoaren egiturako elementu nagusia Kale Nagusia da, horrek ardatz bat osatzen baitu San Pedro eliza eta udaletxeak, komentuak eta merkatuak osatzen duten multzoaren artean. Kale Nagusia Angeles Sorazu kalean bermatzen da, ibilgailuentzako bidea da (bakarra eta barnekoa), eta sare urbanoa antolatzeke balio du. Multzo horren ezaugarri nagusia zenbait lekutan oso estua izatea da, eta beste batzuetan, berriz, irregularra; beraz, ez du ibilgailu sarbide erregularra izateko aukerarik ematen, eta, horregatik, komeni da hirigintza aldetik oinezkoentzako eremutzat erabiltzea.

1.5. PARAMETRO KUANTITATIBOAK.

Eremuaren guztizko azalera.....	44.908 m ²
Etxebizitzak (1993).....	486 (1999)
Okupatuak	345
Hutsik	121
Biztanleriaren dentsitatea.....	314 biztanle/ha
Etxebizitza dentsitatea.....	116 etxebizitza/ha

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Lurzoru urbanoa.
 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bizitegirako Hirigune Historikoa.
 2.3. KALIFIKAZIO XEHEKATUA : Kalifikazio xehekatuaren erregimena Birgaitzeko plan berezian zehaztuko da.

3. EREMUAREN MUGAPENA.

Arau Subsidiario hauei dagokionez, Hirigintza jarduerarako eremu honek hiri area bakar bat osatzen du: Zumaiako Alde Zaharra HA, eta hortik 4 exekuzio unitate eta esku-hartze zuzeneko 2 unitate sortzen dira, alde zuzenetik aurreikusitakoak denak ere. Horietatik hiru Ardantzabideko biltegi zaharrak dira, eta hirigunearen trazarekin zerikusirik ez dutenez, egokitzat jo daiteke horien garapena bereiztea, aurreikusitako eraldaketa hobeto egiteko.

4. HIRIGINTZA IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Exekuzio zuzenari kalterik egin gabe, hiri arearen Birgaitze integralerako plan berezi berri bat idatzi eta izapidetu ahal izango da. Birgaitze horren baitan, honako hauei ekin beharko zaie:

Ondare eraikia birgaitzea.

Eremu libreak birkalifikatzea.

Trafikoa eta irisgarritasuna arautzea, eta oinezkoentzat bihurtzea.

Merkaturako, udaletxerako, komenturako eta alondegirako berrekipamenduak.

5. ORDENANTZA XEHATUAK.**5.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

- Area Zumaiako hirigune historiko definitzea.
- Erantsitako fitxaren kalifikazio xehekatua.
- Erantsiriko fitxan kalifikaturiko dotazio eraikinak.
- Eraikuntza berrirako eta aprobetxamendurako baldintzak.
- Angeles Sorazu kalera lotzen duen kalezuloa eta lotura irekitzea.
- Atzeko lerrokadura berria, San Jose Kanean.
- Dotazio eraikinak, Ubillos, alondegi, komentu eta merkatuan.
- Udaletxea handitzea sustatzea.
- Eusebio Gurrutxaga plazako atzealdeko espazio urbanoa zehaztea.
- Komentuko espazio libreak antolatzea.
- Eraikuntzaren ordezkapenerako edo zaharberritze integraleko obrarako baldintzak ezartzea.

5.2. PLAN BEREZIAN HONAKO HAUEK ZEHAZTUKO DIRA:

Kalifikazio xehekatu zehatza.

Hiri arearen aprobetxamendurako eta eraikitzeko baldintzak.

Espazio libreen eta espazio eraikien erabilera eta jabari erregimenak.

Eraikuntzaren irisgarritasun baldintzak eta eraikuntza lotearen partzelazioarekiko duten lotura.

Birgaitze prozesuko eta hirigintza jarduerako kudeaketa eredua.

Oinarrizko azpiegiturak integratzea.

Espazio pribatuak kalifikatzea.

Bizigaitasun baldintza minimoak zehaztea, azalerari, eta programa eta baldintza higieniko-sanitarioei dagokienez.

5.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK.**5.3.1. APROBETXAMENDUA. 01.1. EU. ERRIBERA 5.**

Azalera 806 m²

1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Behe solairua	Merkataritzakoa/aparkal.	184-256	0,90-0,95	166-243
Lehen solairua	Etxebizitza/aparka.	184-256	1-0,95	184-243
Bigarren solairua	Etxebizitza/aparka.	184-256	1-0,95	184-243
Hirugarren solairua	Etxebizitza	356	1	356
Laugarren solairua	Etxebizitza	356	1	356
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	300	1	300
Guztira		2.332		2.275
Azalera konputagarria				806
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				2,82
Etxebizitza kopurua				13*

* Tipologia ezaugarriak direla eta (zabalgune ezaugarriak ditu, hirigune historikokoak baino gehiago), 034.3. artikulua ezar dakioko.

2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Kaleak irekitzea, iparraldera eta hegoaldera, eta Kale Nagusirako eta Erribera Kalerako loturak, hurrenez hurren.

Urbanizazio baldintzak: Erribera 7-9ren aldameneko harmailadia zabaltzea Olazabal Idazkaria kaleraino, eta Kale Nagusiarekin lotzea.
Plaza sortzea, goragoko kotan

4. ERAIKITZEKO BALDINTZAK: Hirigune historikoak egun dituen ezaugarrien antzekoa.
Lerrokadurak; 1/2.000 planoaren arabera
Altuerak: teilatu hegala, 15,50 (gehienez)
Profila: Behe solairua + 4 + teilatupekoa, atzeraemana (Erribera kaletik), hirigintza fitxaren arabera.
Atzeraemanguneak: Teilatupeko solairutik 3 metro, fatxada planoarekiko.
3 edo 4 isurkiko estalkia.
Lote gotikoko irudia Erriberara ematen duen fatxadan eta atzekoan.

5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalerak	espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	160 m ²
	espazio libreak	300 m ²

6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasuneko azterketa
Konpentsazio proiektua.
Urbanizazio proiektua.

7. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- Hirigune historikoaren goialdearekiko irisgarritasuna hobetzea, erraztea eta egituratzea, Erribera 7-9ko harmailadia zabalduz, eta plaza berri bat sortzea hirigunean, erdi mailan-edo.

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

5.3.2. APROBETXAMENDUA. 01.2. EU. HARATEGI-ARDANTZA.

Azalera 397 m²

1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikulak)

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
1.1. EU. Behe solairua	Merkataritzakoa/Etxebizitza	100-99	0,90-1	99-99
Lehen solairua	Etxebizitza	284,25	1	284,25
Bigarren solairua	Etxebizitza	267,95	1	267,95
Hirugarren solairua	Etxebizitza	227,2	1	227,20
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	66,25	1	66,25
1.2. EU. Behe solairua	Merkataritzakoa	90,70	0,9	81,60
Lehen solairua	Etxebizitza	90,70	1	90,70
Bigarren solairua	Etxebizitza	90,70	1	90,70
Hirugarren solairua	Etxebizitza	90,70	1	90,70
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	40,30	1	40,30
Guztira		1.447,75		1.438,65
Azalera konputagarria				397
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				3,62
Etxebizitza kopuru estimatua				12

2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak laga egin beharko zaizkio.

3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Ardantza Bideko harmailadia eta Hirigunerako sarrera arku finkatzea.

4. ERAIKITZEKO BALDINTZA ZEHATZAK.

Hirigune historikoko berezkoak.

Ardantzabiderako harmailadira ematen duen fatxada gordetzea.

Estalkia mailakatzea, Ardantzabideko harmailadiak ezarritako profilari egokitzeko

Lerrokadurak: 1/2.000 planoaren arabera

Altuerak: teilatu hegala, hirigintza fitxaren arabera: aldameneko eraikinaren teilatu hegala berdina.

Profila: Behe solairua + 3 + teilatupea

5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua.

Azalerak: xehetasuneko azterketaren arabera.

6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Konpentsazio proiektua.

Xehetasuneko azterketa

7. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Hirigune historikoaren Ipar-mendebaldeko ertza eraldatzea, Harategin, Ardantzabiden eta hirigunera sartzeko harmailadian trazatu urbanoko lerrokadurak gordez.

5.3.3. APROBETXAMENDUA. 0.1.3. EU. ARRITOKIETA.**Azalera: 1.371 m²**

1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Erdisoto solairua	Etxebizitzen eranskinak	220	0,95	209
Behe solairua	Etxebizitza	220	1	220
Lehen solairua	Etxebizitza	220	1	220
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	120	1	120
Guztira		780		769
Azalera konputagarria				1.371
Batez besteko aprobetxamendua				0,56
Etxebizitza kopurua				4

2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Arritokietako ataurre berezietako lagapen espazioak urbanizatzea.
Oinezkoentzako lotura, hirigunearen eta Ardantzabideren artean.

4. ERAIKITZEKO BALDINTZA ZEHATZAK: Hirigune historikoko berezkoak.

Lerrokadurak: 1/2000 planoaren arabera
Altuerak: 7 metroko teilatu hegala, hirigintza fitxaren arabera.
Profila: Erdisotoa + behe solairua + 1. solairua + teilatupea

5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalera

Eremu libreak eta jabari publikoa..... 350 m²
Eremu libreak eta jabari pribatua..... 434 m²

6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Konpentsazio proiektua.
Urbanizazio proiektua.

7. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Hirigune historikorako 15. sarbidea sortzea, Ardantzabidetik. Horren bidez, hirigunerako sarbideak egituratu eta orekatu egingo dira.

Fatxada urbana errematatzea eta Arritokietako antolamenduko berezko ataurreen segidari jarraipena ematea.

5.3.4. APROBETXAMENDUA 01.4. EU. ARDANTZABIDE.Azalera 373 m²

1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Behe solairua	Merkataritzako lokala	200	0,90	180
Lehen solairua	Etxebizitza	300	1	300
Bigarren solairua	Etxebizitza	300	1	300
Hirugarren solairua	Etxebizitza	300	1	300
Guztira		1.100		1.080
Azalera konputagarria				373*
Batez besteko aprobetxamendua				2,89
Etxebizitza kopurua				9

* lurraren berezko irregulartasunaren arabera (egun dagoen eraikinak ezkatzen baitu irregulartasuna, alegia).

2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Ez da ezartzen.

4. ERAIKITZEKO BALDINTZA ZEHATZAK: Hirigune historikoko berezkoak.

Lerrokadurak: 1/2000 planoaren arabera

Altuerak: hirigintza fitxaren arabera: aldameneko eraikineko teilatu hegalaren berdina.

Profila: Behe solairua + lehen solairua + bigarren solairua + hirugarren solairua

Harategi kaleko eraikinarekin elkartzeko modua era integralean aztertu beharko da, dagoen eraikuntza multzoari irtenbide integrala emateko.

5. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko azterketa.

Konpentsazio proiektua.

6. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Fatxada urbana errematatzea, Ardantzabide kalean, egungo pabiloiak eta biltegiak eraldatuz, alde zaharreko osaketa irizpideen arabera.

5.3.5. HIRIGUNE HISTORIKOAREN GAINERAKOA.**APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.**

APROBETXAMENDUA. Idatzi beharko den Birgaitzeko plan bereziaren arabera. Ordezkapenak badira, planaren ezean, baldintza horiek hirigintza arauen 34., 54. eta 55. artikuluen arabekoak izango dira.

ERAIKUNTZA Plan berezia onartu arte, eraikitako azalera eta oinplanoko okupazioan gehikuntzarik eragiten ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena, bi hauetan izan ezik: 01/1. EZUn (horretan, bi solairu jasotzeko baimena ematen da, 1993ko arau subsidiarioetan eta duela gutxi aurkeztutako Oinarrizko proiektuan adierazten zen moduan; Ardantzabidetik behe solairu+3ko profila izan arren, ez da kontuan hartu beharreko esku-hartzea hirigunearen bukaeran) eta 01/2. EZUn (kasu horretan, dauden etxebizitzak handitzeko balio du, bai eta Ardantzabide kaletik igogailu bat ezartzeko ere).

Bi unitate horien hirigintza parametroak honako hauek dira:

	Sabai eraikigarria (m ²)	Etxebizitza kopurua, gehienez
01.1. EZU	400	2
01.2. EZU	168	0*

* egungo etxebizitzak handitzea eta horietako sarbideak zabaltzea.

Plan berezian xehekatuko dira, zehatz-mehatz, eraikuntzako baldintza bereziak, bai eraikin finkatuenak, bai eta planteak daitezkeen eraikin berrienak ere.

Birgaitzeko plan berezia onartu arte, oro har, behe solairua + 3 + teilatupea izango da baimendutako gehienezko profila.

ERABILERA Berezko erabilera: hirigune historikoko bizitegirakoa.

Dagokion erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da.

Teilatupeko erabilera erregimena Arau Subsidiarioetan (51. artikulua) zehazturikoa izango da.

Plan berezian zehaztu beharko dira espazio guztiei dagozkien erabilera erregimena eta baimenduriko eta, eraikuntza profilaren arabera, debekaturiko jarduerak.

JABARIA Jabari erregimena eta partzelazio pribatuko baldintzak Plan berezian zehaztu beharko dira.

5.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Birgaitzeko plan berezia onartzen ez den bitartean, egiten diren azpiegiturek lurpekoak izan beharko dute, betiere, eta horiek ustiapenen enpresa titularren kontura izango dira, guztiz.

Honako ekipamendu berri hauek ezartzen dira: egungo udaletxea zabaltzea, karmeldar oinutsen komentuaren eta alondegiaren erabilera aldatzea.

5.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Planeamendua. Zumaiako hirigune historikoaren antolamendua egiteko, fitxa honetan adierazitako xehetasunekin, Birgaitzeko plan berezi bat egin eta onartu behar da (abenduaren 26ko 308/2000 Dekretua, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko ekimen babestuei buruzkoa), eta hori Area osoari dagokio, dagoeneko ezarrita dauden Exekuzio unitateen antolamendua barne.

Plan berezian ezarritako eremu mugaketak, fitxa hauetan ezarritakoa zabal dezake, eta aldameneko beste zona edo eremu batzuk bere baitan hartu, planeamenduari aldaketarik egin beharrik gabe edo lurzorua birkalifikatu beharrik gabe. Aldi berean, eremua txikitzeko aukera ere badago, betiere zehaztasun historikoko arrazoien bidez arrazoitzen bada.

Garapeneko planeamenduan interes arkeologiko-arkitektonikoko katalogoa adierazi behar da, bai eta hori handitu ere, horrelakorik egokia bada.

HIRIGINTZA FITXA : 02. HA. SAN TELMO AUZOA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUKO INFORMAZIOA.**

Hirigintza jarduerarako eremu honek indarrean dauden 1993ko Arau Subsidiarioetako 12. HGA biltzen du. Horretatik, 12/1. EUI, 12/1. EZU, eta 12/2. EZU atera dira, eta 07. HA eta 01 HAn (merkatua) sartu dira. Azalera: 6.634 m²

1.2. EGITURA URBANOA.

1993ko Arau Subsidiarioetako zonakatzearen arabera, area horien eremuak 12. HGA osatzen zuen.

1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

1993ko Arau Subsidiarioek, eremu hori 12. HGA eta 15. HGA eremuetan banatzen zuten.

Auzoaren izaera historikoa dela eta (eta hirigune zahar baten itxura nabarmena izateagatik), Barne erreformako plan berezi bat (birgaitzeko helburuz) idatzi beharko da.

1.4. EGITURA URBANOA.

Eremu horren egiturako elementu nagusia San Telmo kalea da, horrek ardatz bat osatzen baitu San Telmo ermitaren eta San Pedro elizaren artean. Kale hori ibilgailuentzako bidea da (bakarra eta barnekoa), eta sare urbanoa antolatzeke balio du. Multzo horren ezaugarri nagusia zenbait lekutan oso estua izatea da, eta beste batzuetan, berriz, irregularra; beraz, ez du ibilgailu sarbide erregularra izateko aukerarik ematen, eta, horregatik, komeni da hirigintza aldetik oinezkoentzako eremutzat erabiltzea.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- | | |
|--|--|
| 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA | : Lurzoru urbanoa. |
| 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA | : Bizitegirako (San Telmo auzoa). |
| 2.3. KALIFIKAZIO XEHEKATUA | : Barne erreformako plan bereziak ezarriko du kalifikazio xehekatuaren erregimena. |
| 2.4. DENTSITATEA | : 100 etxeb./ha |
| 2.5. AREA FINKATUAREN KUDEAKETA | : Barne erreformako plan berezia, birgaitzeko helburuz. |

3. AREEN MUGAKETA.

Arau Subsidiario hauei dagokienez, Hirigintza jarduerarako eremu hau hiri area bakarra da: 02. HA, San Telmo auzoa.

4. HIRIGINTZA IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Barne erreformako plan bereziak honako hauek joratu beharko ditu, besteak beste::

Hiri arearen birgaitze integrala, eta horrek honako hauei ekitea eskatzen du:

Eraikitako ondarea birgaitzea.

Trafikoa eta sarbideak arautzea (espalo berriak egitea).

Orube eta eraikuntza lote bakoitzeko erabilerak eta gehieneko aprobetxamenduak ezartzea (kudeaketa unitate berriak zehaztea eta guzti). Partzela bakoitzaren eraikuntza baldintzak, aprobetxamenduak, lerrokadurak, profilak,

eraikuntza altuerak eta teilatu hegalenak ezartzea, bai eta ordezkapen eta lagapen baldintzak ere, baldin badagozkie.

5. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

San Telmo auzoari dagokion Barne erreformako plan berezia idazten ez den bitartean, honako baldintza hauek ezartzen dira:

Oro har, egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumenen antolamendua finkatzen dira.
Arearen gehienezko okupazioari dagokionez, egungo okupazioa finkatzen da.
Espazio libre pribatuen antolamenduari eta erabilerei dagokienez, egungoak finkatzen dira.

5.1. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

5.1.1. Aprobetxamendua.

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da.

5.1.2. Eraikuntza.

Eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena. Barne erreformako plan berezia onartzen ez den bitartean, behe solairua + 3 + teilatupea izango da baimendutako gehienezko profila.

5.1.3. Erabilera.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion erabilera erregimen orokorra hirigintza arauen 11. artikuluan zehazturikoa da, honako hauek kontuan hartuta:

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak
- Hirugarren sektoreko (merkataritza) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sotoko solairuan (48. artikulua).

5.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK.

5.2.1. APROBETXAMENDUA. 2.1. EU.

Azalera: 1.692 m².

5.2.1.1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Behe solairua	Etxebizitza	130	1	130
Goi solairuak	Etxebizitza	260	1	260
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	60	1	60
Guztira		450		450
Azalera konputagarria				1525
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,30
Etxebizitza kopurua				4

5.2.1.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.2.1.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

San Telmo kalean espaloiak (iparraldean) eta oinezkoentzako lotura (hegoaldean) egitea.

5.2.1.4. ERAIKITZEKO BALDINTZAK: Ereduaren berezkoa, eta San Telmo kalean dagoen dentsitate txikiaren antzekoa.

Lerrokadurak: 1/1.000 planoaren arabera.

Altuerak: teilatu hegala, 10 metro

Profila: Behe solairua + 2 + teilatupea.

5.2.1.5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalerak espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak 300 m²

5.2.1.6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko azterketa

Konpentsazio proiektua.

Urbanizazio proiektua.

5.2.1.7. PLANEAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

100 metro espaloi egitea, San Telmo ermitarako ibilgailuentzako sarbidearen babes gisa.

Mendi hegaleko berdegunea lortzea, Ardantzabideko lagapenarekin lotzeko.

5.2.2. APROBETXAMENDUA. 2. EU

Azalera: 532 m².

5.2.2.1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera)

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Behe solairua	Etxebizitza	110	1	110
Goi solairuak	Etxebizitza	110	1	110
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	55	1	55
Guztira		275		275
Azalera konputagarria				532
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,51
Etxebizitza kopurua				2

5.2.2.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.2.2.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Espaloiak egitea, San Telmo kalean.

5.2.2.4. ERAIKITZEKO BALDINTZAK: Eremuaren berezkoa, eta San Telmo kalean dagoen dentsitate txikiaren antzekoa.

Lerrokadurak: 1/1.000 planoaren arabera.

Altuerak: teilatu hegala, 7 metro

Profila: Behe solairua + 1 + teilatupea.

5.2.2.5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalerak espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak 100 m²

5.2.2.6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko azterketa

Konpentsazio proiektua.

Urbanizazio proiektua.

5.2.2.7. PLANEAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

40 metro espaloi egitea, San Telmo ermitarako ibilgailuentzako sarbidearen babes gisa.

HIRIGINTZA FITXA 03. HA. ODIETA-SAN JOSE**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUKO INFORMAZIOA.**

Hirigintza jarduerarako eremu honek, muga berriekin, honako hauek biltzen ditu: 1993ko Arau Subsidiarioetako 5. HGako zati bat eta 9., 10. eta 11. HGak, eta horiek "Odieta-San Jose auzoa" izeneko eremua osatzen dute. Azalera: 27.665 m²

1.2. EGITURA URBANOA.

1993ko Arau Subsidiarioetako zonakatzearen arabera, 5. HGako zati bat Zumaiako hirigune historikoaren parte zen; San Juan Egoitza, hain zuzen. Harresiz kanpoko horrelako eraikuntza isolatu bati hobeto dagokio errebal izaera, hirigune historikoko izaera baino.

1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Hirigintza jarduerarako eremu honen zati baterako (Alde Zaharraren parte den 5. HGA zaharrerako, hain zuzen) Birgaitzeko plan berezi bat idatzi da, baina oraindik behin betiko onartzeko dago.

1.4. EGITURA URBANOA.

Auzoaren egiturako elementu nagusia San Jose kalea da. Kale horrek ardatz bat osatzen du, hilerriko sarbidearen eta udaletxeak, komentuak eta merkatuak osaturiko multzoaren artean.

Horien paraleloan, goialdean, San Juan Egoitzaren eta hilerrirako sarbide errepidearen arteko lotura bidea egin da.

Odieta auzoa, bide sarean oinarrituta, hirigintza kalitate txikiko gunea da, Odieta frontoiak gainerako etxe saretik banantzen baitu. Beraz, espazio hori eraldatzeko ekintzak egitea gomendatzen da.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA	:	Lurzoru urbanoa.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA	:	Bizitegirako (Odieta-San Jose auzoa).
2.3. KALIFIKAZIO XEHEKATUA	:	Espaloiak eta oinezkoentzako ibilbideak..... 2.155 m ² Espazio libreak (plaza)..... 1.100 m ² Aparkalekuak..... 275 m ²
2.4. DENTSITATEA	:	69 etxeb./ha
2.5. AREA FINKATUAREN KUDEAKETA	:	Barne erreformako plan berezia, birgaitzeko helburuz.

3. AREEN MUGAKETA.

Arau Subsidiario hauei dagokienez, Hirigintza jarduerarako eremu horrek hiri area bakar bat osatzen du: Odieta-San Joseko hirigune auzoaren HA.

4. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Barne erreformako plan bereziak honako hauek sustatu behar ditu:

Odieta hirigintza eraldaketa, honako hauek lortzeko:

Ondare eraikia (Torreberri) birgaitzea.

Espazio libreak birkalifikatzea (Eusebio Gurrutxaga plaza barne).

Trafikoa, sarbideak eta lur gaineko aparkalekuak arautzea.

Birrekipamenduak : Torreberri eta eraikuntza berriko behe solairua.
San Juan Egoitza, Puntanuetara aldatzen bada.

Eraikuntza partzela bakoitzaren erabilerak eta gehienezko aprobetxamenduak ezartzea (kudeaketa unitate berriak zehaztea eta guzti). Partzela bakoitzaren eraikuntza baldintzak, aprobetxamenduak, lerrokadurak, profilak, eraikuntza altuerak ezartzea, bai eta ordezkapen eta lagapen baldintzak ere, baldin badagozkie.

5. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

5.1. PLAN BEREZIAK JASO BEHAR DITUEN OINARRIZKO ANTOLAMENDU XEDAPENAK.

- Erantsitako fitxaren kalifikazio xehekatua.
- Erantsiriko fitxan kalifikaturiko dotazio eraikinak.
- Eraikuntza berrirako eta aprobetxamendurako baldintzak.
- Dotazio eraikinak, Torreberri eta San Juan Egoitza.
- Hirigintza ordenantzak betetzen ez dituzten behe solairuetako erabilerak ordenazioz kanpokotzat jotzen dira.

5.2. PLAN BEREZIAN HONAKO HAUEK ZEHAZTU BEHAR DIRA:

Kalifikazio xehekatu zehatza.

Area urbanoaren aprobetxamendu eta eraikuntza baldintzak.

Espazio librean eta espazio eraikien erabilera eta jabari erregimenak.

Irisgarritasun baldintzak.

Birgaitze prozesuko eta hirigintza jarduerako kudeaketa eredua.

Oinarrizko azpiegiturak integratzea.

5.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK (ODIETA-SAN JOSE AUZOKO GAINERAKOA).

5.3.1. Aprobetxamendua.

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da.

Ordenazioz kanpokotzat jotzen dira eraikin finkatuen fatxada lerro sailari erantsitako txabolak, eranskinak eta eraikin osagarriak, eta bota egin behar dira eremu osoa urbanizatzeko.

5.3.2. Eraikuntza.

Eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena. Barne erreformako plan berezia onartzen ez den bitartean, behe solairua + 3 + teilatupea izango da baimendutako gehienezko profila.

5.3.3. Erabilera.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion Erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da, honako xehetasun hauek kontuan hartuta:

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak.
- Hirugarren sektoreko (merkataritza) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), soto solairuan (48. artikulua).

5.4. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK.**5.4.1. APROBETXAMENDUA. 3.1. EU.**AZALERA 1.118 m²

5.4.1.1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK.

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Aparkalekua	150	1	150
Lehen solairua	Etxebizitza	150	1	150
Bigarren solairua	Etxebizitza	150	1	150
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	60	1	60
Guztira		510		510
Azalera konputagarria				1.118
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,46
Etxebizitza kopurua				3

5.4.1.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.4.1.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

San Juan Egoitza eta Hilerria lotzeko harmailadia.
Aparkaleku publikoko plazak sortzea, 10 gutxienez.

5.4.1.4. ERAIKITZEKO BALDINTZAK: Hirigune historikoaren berezkoak, dagoenaren antzekoa.
Lerrokadurak; 1/1500 planoaren arabera
Altuerak: teilatu hegalkak, 7 metro
Profila: Soto solairua + 2 + teilatupea.

5.4.1.5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalera	espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	60 m ²
	Aparkalekuetarako gunekak	125 m ²

5.4.1.6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko azterketa
Konpentsazio proiektua.
Urbanizazio proiektua.

5.4.1.7. PLANEAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- Hirigune historikoko goiko aldetik Arritokietako hilerriko sarbidea hobetzea, erraztea eta egituratzea, bai eta San Juan Egoitzaren inguruan dagoen aparkaleku publikoen gabezia konpontzea ere.

5.4.2. APROBETXAMENDUA. 3.2. EU. ODIETAAzalera..... 4.210 m²

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

5.4.2.1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
3.2.1. EU Soto solairua	Garajeak	625	1	625
Behe solairua	Merkataritzakoa	445	0,45	200
Lehen solairua	Etxebizitza	625	1	625
Bigarren solairua	Etxebizitza	625	1	625
Hirugarren solairua	Etxebizitza	625	1	625
3.2.2. EU * Behe solairua	Ekip. soziokulturala	180	--	--
Lehen solairua	Etxebizitza	280	1	280
Bigarren solairua	Etxebizitza	280	1	280
Hirugarren solairua	Etxebizitza	280	1	280
Guztira		3.965		3.540
Azalera konputagarria				676
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				5,23
Etxebizitza kopurua				24+ 9 *

* 3.2. exekuzio unitatea udalaren lurzoruko erreserba aprobetxamendu moduan (9 etxeb.) planteatzen da. Fraideen frontoiari dagokio eta beharrezkoa izan daiteke eraldaketa urbanoko eragiketa bideragarria izateko. Laguntzak edo dirulaguntzak badaude (Izartzu programa, etab.) edo aprobetxamendua gauzatzea beharrezkoa ez bada, fraideen frontoia bere horretan utzi eta estali egingo da, gizarte erabileratarako.

5.4.2.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.4.2.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Odietako frontoi estalia aire zabaleko frontoia izateko egokitzea.
Arearen urbanizazio orokorra, Eusebio Gurrutxaga plaza barne.
Hala behar bada "fraideen frontoia" espazioa estaltzea.

5.4.2.4. ERAIKITZEKO BALDINTZA ZEHATZAK.

Hirigune historikoko berezkoak.
Torreberri berreskuratzea eta 5.3.2. EUko behe solairuko ekipamenduarekin lotzea eskailera publikoen azpitik.
Lerrokadurak: 1/1.000 planoaren arabera
Altuerak: teilatu hegalak, 12,50 metro, hirigintza fitxaren arabera.
Profila: Behe solairua + 3 + teilatupea
Torreberrirako gehienezko profila: Behe solairua + 2 + teilatupea.

5.4.2.5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua
Azalera Eremu libreak 1.100 m²
Aparkalekuak 150 m²

5.4.2.6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko azterketa.
Birpartzelatze proiektua.
Urbanizazio proiektua.

5.4.2.7.8. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Hirigune historikoaren hego-mendebaldeko ertza eraldatzea, Eusebio Gurrutxaga (6. SO) plaza 1.100 m² inguru handitzeko aukera emateko.

HIRIGINTZA FITXA 04.HA. ARRANGOLETA ZABALGUNEA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**1.1. PLANEAMENDUKO INFORMAZIOA.**

Hirigintza jarduerarako eremu honetan, honako hauek biltzen dira, mugaketa barri batez: 1993ko Arau Subsidiarioetako 16., 17., 18. eta 19. HGAen areak. Horiek area homogeneo bat osatzen dute berrikuspen honetan: Arrangoletako zabalgunea.

04.1. eta 04.2. EUei dagokienez, 1990ean Xehetasunezko azterketa, Urbanizazio proiektua eta berdinbanaketa egin zen (ez zen Konpentsazio proiektu gisa izapidetu). Horrela exekutatu zen garai hartan 16/1. EZU deiturikoa. Agiri honek hango hirigintza irizpideei eta parametroei eusten die.

Azalera: 67.157 m²

Dentsitatea: 75 etxeb./ha

1.2. EGITURA URBANOA.

1993ko Arau Subsidiarioen zonakatzearen arabera, area horien eremuak Arrangoletako zabalgunea osatzen zuen, Urola ibaiaren ubideratze lanen ondoren sortutako hareatza lehortuz sortutakoa.

Julio Beobide ibilbidearen kaiaren luzetaranzko norabidean oinarrituta dagoen eraikin sare erregular samarra da. Hiri egitura finkatuak dentsitate txikia eta isolatua du kaiaren inguruan, eta dentsitate handia, jarraitua eta itxia atzerago, Talaimendiri itsatsita.

2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**2.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

Oro har, egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumenen antolamendua finkatzen dira.

Arearen gehieneko okupazioari dagokionez, egungo okupazioa finkatzen da.

Espazio libre pribatuen antolamenduari eta erabilerei dagokienez, egungoak finkatzen dira

4.1. eta 4.2. EUetan bilbea osatzen da, aprobetxamendu antolamenduko irizpideei jarraituz (garapeneko planeamenduko 1.1. kapituluaren adierazita daude).

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

2.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.**2.2.1. Aprobetxamendua.**

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da, aipatutako esku-hartze zuzeneko unitateetan izan ezik.

2.2.2. Eraikuntza.

Eraikitako azalera gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena, eta ordezkapenak badira oinplanoko okupazioa ere ezingo dute handitu.

2.2.3. Erabilera.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da, honako hauek kontuan hartuta:

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak
- Hirugarren sektoreko (merkataritza) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sotoko solairuan (48. artikulua).
- Kosteak buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetakoak.

3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK.**3.3.1. APROBETXAMENDUA. 4.1. EU. J. BELMONTE KALEA, 4**

Azalera: 1.320 m²

1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	756	0,8	604,8
Behe solairua	Merkataritzakoa	320	1,5	480
Goi solairuak	Etxebizitza	1.792	1	1.792
Guztira		2.868		2.876,8
Azalera konputagarria				1.210
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				2,37
Etxebizitza kopuru estimatua				16

2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Espaloiak eta aparkalekuak egitea, Juan Belmonte 4an.

4. ERAIKITZEKO BALDINTZAK: Zabalgunearen berezkoa, J. Belmonte 2an dagoenaren antzekoa.

Lerrokadurak; 1/500 planoaren arabera. Xehetasuneko azterketaren (1990) jarraipena

Altuerak: teilatu hegala, 15,50 metro/J. Belmonte kaleko 2aren teilatu hegala jarraipena.

Profila: Soto solairua + 4 + teilatupea, hirigintza fitxaren arabera.

5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalerak	espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	250 m ²
	Aparkalekuetarako gunekak	175 m ²
	Plazak	240 m ² (lur gaineko jabari publikoko zortasuna).

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko azterketa

Konpentsazio proiektua. Sotoko aparkalekurako sarbidea J. Belmonte kaleko 2ko garajeak eskrituran duen zortasunaren bidez izango da.

Urbanizazio proiektua.

Exekuzioko Unitatearen murriztea 04.2.E.U..kin aleko kudeaketean.

7. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- J. Belmonte kaleko fatxada urbanoa errematatzea eta Garaje Peña lekuz aldatzea.

3.3.2. APROBETXAMENDUA. 4.2. EU. J. BELMONTE, 6

Azalera: 525 m²

1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	254	0,8	203
Behe solairua	Merkataritzakoa	160	1,5	240
Goi solairuak	Etxebizitza	896	1	896
Guztira		1.310		1.339
Azalera konputagarria				456
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				2,93
Etxebizitza kopuru estimatua				8

2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzorua udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

3. HIRIGINTZA BALDINTZA ZEHATZAK.

Espaloiak eta aparkalekuak egitea, Juan Belmonte 6an.

4. ERAIKITZEKO BALDINTZAK: Zabalgunearen berezkoa, J. Belmonte 2an dagoenaren antzekoa.

Lerrokadurak; 1/500 planoaren arabera. Xehetasunezko azterketaren (1990) jarraipena.

Altuerak: teilatu hegala, 15,50. J. Belmonte, 2ko teilatu hegala jarraipena.

Profila: Sotoa + behe solairua + 4 + teilatupea, hirigintza fitxaren arabera.

5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalera espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak 75 m²

6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko azterketa

Konpentsazio proiektua. Sotoko aparkalekurako sarbidea J. Belmonte kaleko 2 eta 4ko garajeak eskrituran duen zortasunaren bidez izango da.

Urbanizazio proiektua.

Exekuzioko Unitatearen murriztea 04.1.E.U.kin aleko kudeaketean.

7. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- J. Belmonte kaleko fatxada urbanoa errematatzea.

HIRIGINTZA FITXA 05. HA. LARRETXO ZABALGUNEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

13/1. (49 etxebizitza) eta 13/3. (16 etxebizitza) hHirigintzako jarduera unitateen, 13/2 (etxebizitza bat) esku-hartze zuzeneko unitatearen, eta hotel talasoterapiaren garapenaren bidez bete dira, funtsean, 1993ko Arau Subsidiarioen helburuak. 13/2. hirigintzako jarduera unitatea ez da exekutatu; hori dela eta, gomendagarria litzateke hori hirigintza garapenetik kentzea, area hori bete-beteta dagoelako eta garapen urbanoari ezer gutxi gehitzen diolako.

Azalera: 29.522 m²

Dentsitatea: 72 etxeb./ha

2 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Egungo antolamendua eta aprobetxamenduak finkatzea.

3. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA ETA AZALERAK.**

Kalifikazio xehekatuari dagokionez, honako erregimen hau ezartzen da.

- Komunikazio sistema.	
- Tokiko bide urbanoak.....	3.800 m ²
- Espaloiak eta oinezkoentzako areak.....	3.880 m ²
- Espazio libreen sistema	
- Espazio libreak: lorategiak.....	11.035 m ²
- Areako azalera, guztira.....	29.522 m ²

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**4.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

Oro har, egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumenen antolamendua finkatzen dira.

Arearen gehieneko okupazioari dagokionez, egungo okupazioa finkatzen da.

Espazio libre pribatuen antolamenduari eta erabilerei dagokionez, egungoak finkatzen dira

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kosteï buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

4.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.**4.2.1. Aprobetxamendua.**

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da.

Talasoterapia zentroari dagokionez, sestra gaineko batez besteko aprobetxamendua Zelaian lehendik zegoen eraikinari bakarrik dagokio, eta terrazaren zabalkuntza ustiapenera loturiko eraikin osagarri bat da, jardueraren bukaerarekin desagertu beharko duen eraikina, alegia.

4.2.2. Eraikuntza.

Eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena.

4.2.3.Erabilerak.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da, honako hauek kontuan hartuta:

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak.
- Hirugarren sektoreko (merkataritza) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sotoko solairuan (48. artikulua).
- V. Esteibarren aroztegiak egun duen prekarioko erabilerak, 1998 azaroaren 14an behin-behineko onartutakoa, bere jardueran bukatu beharko du 2004ko azaroaren 14an, karga eta ordainsaririk gabe.
- Koste horuzko Legearen 24. eta 25. artikuluetakoak.

HIRIGINTZA FITXA 06. HA. ZELAIA/KOMENTUA

1. EREMUAREN AZALERA.....13.381 m². Exekuzio unitate ez jarraitua:

Zelaia: 9.878 m²

Komentua: 4.003 m²

Dentsitatea:..... 70 etxeb./ha

2. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

IV. HIRIGINTZA HITZARMENA – III. agiria

Hirigintza fitxa hitzarmen horren emaitza da.

IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak/trastelekuak	3.840	0,9	3.456
Behe solairua	Merkataritzakoa	1.193	2	2.386
Goi solairuak	Etxebizitza/trastelekuak	10.458/165	1	10.458/148
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	1.333	1	1.333
Guztira		16.989		17.781
Azalera konputagarria m ²				13.527
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				1,31
Etxebizitza kopurua				96
BOE				%20*

* Ekainaren 30eko 17/1994 legea betetzearren, 19.3. EU gauzatzeko aukera izango da.

3. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA.....Erabilera eta jabari publikoko lurzorua udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

4. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK:..... Arkeologia presuntzioko areara egokitzea. Marea errota. Kutsaturik egon daitezkeen lurzorua alde aurretik saneatzea. Amaia plaza zabaltzea. Barne plaza berrirako oinezkoentzako lotura. Larretxoko bidearen trazadura desbideratzea eta Itzurungo oinezkoentzako sarbidea handitzea (110 m). Jasangarritasun irizpideak, memoriako 8. eta 9. kapituluaren arabera. 1/2.000 planoaren arabera.

5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK (3.2.1. ATALA)

Lerokadurak..... Barne plaza eta barne kaleak urbanizatzea.

Teilatu hegalen altuerak..... 19 metro.

Profilak..... Sotoa + behe solairua + 5 + teilatupea

6. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua
Azalera m²

Bideak eta aparkalekuak	1.680
Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	1.985
Jabari pribatuko espazio libreak, lurrazaleko erabilera publikokoak	3.150
Jabari publikoko espazio libreak, erabilera publikokoak	3.375

7. HIRIGINTZA KUDEAKETA.....Xehetasunezko azterketa
Konpentsazio proiektua.
Urbanizazio proiektua (arkeologia proiektua barne)

8. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- IV. hirigintza hitzarmena.
- Bizitegirako garapena Balenciagaren eraikin zaharrak libre utzitako orubean, eta dagozkien espazio libreen, berdeguneen lagapena, karmeldar oinutsen komentuko baratzetan egingo da. Komentua eta eliza jabari publikokoak izango dira, exekuzio unitate ez jarraitu baten bidez.

4. agiria- Hirigintza fitxak

- Plaza berriaren barnetik Amaia plazara aterpe jarraitu baten bidez iristea.
- Barne kale bat egitea dauden etxebizitzan ondoan, mehelin arteko argi eta bista zortasunak kentzeko.
- Larretxoko bidearen trazadura desbideratzea eta Itzurungo oinezkoentzako sarbidea handitzea (110 metro), Larretxoko bidearen trazadura desbideratuz, eta sarbide hori Amaia plazara lotuz. Bestalde, Amaia plaza 800 m² inguru handituko da.

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

HIRIGINTZA FITXA 07. HA. ARDANTZABIDE

1. EREMUAREN AZALERA..... 32.723 m²
DENTSITATEA..... 72 etxeb./ha.

2. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

III. HIRIGINTZA HITZARMENA (3. agiria) Hirigintza fitxa hitzarmen horren emaitza da.

Hirigintza aprobetxamendua finkatzean, urbanizazio kargak eta frontoi estaliaren eraikuntza (hirigintza fitxa honetako 4. atalean aipatutakoa) kontuan hartu dira.

IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak/trastelekuak	7.362	0,95	6.993,9
Behe solairua	Merkataritzakoa	4.463	0,50	2.231,5
Solairuartea	Garajeak	3.500	0,95	3.325
Goi plantak	Etxebizitza	29.598	1	29.598
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	2.160	1	2.160
Guztira		47.083		44.308,4
Azalera konputagarria m ²				29.528
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				1,5
Etxebizitza kopurua				234
BOE				%20

3. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio, Hirigintza hitzarmenaren arabera.

4. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK: Kutsaturik egon daitezkeen lurzoruak alde zurretik saneatzea. Zolatura gogorreko plaza gisa urbanizatzea, eliza aurrean eta udaletxearen atzealdean. Jasangarritasun irizpideak, memoriako 8. eta 9. kapituluaren arabera. Alde zaharrarekin lotzeko igogailua eta pasagunea, eta Larretxorako harmailadia. Bidegorria eta berdegunea bulebarrean. Frontoi estalia eraikitzea, 9. SOn.

5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK (3.2.1. atala)

Lerrokadurak..... hirigintza fitxaren arabera.
Teilatu hegalean altuerak..... hirigintza fitxaren arabera.
Profilak..... Sotoa + behe solairua + 4 + teilatupea / Sotoa+ erdisotoa + solairuartea + 4 + atikoa, hirigintza fitxaren arabera.

6. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua
Azalera m²

Partzela pribatua	11.648
Bideak eta aparkalekuak	4.219
Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	5.418
Jabari pribatuko espazio libreak, lurrazaleko erabilera publikokoak	2.500
Jabari publikoko espazio libreak, erabilera publikokoak	11.438

7. HIRIGINTZA KUDEAKETA..... Xehetasunezko azterketa.
Konpentsazio proiektua.
Urbanizazio proiektua .

9. ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- III. hirigintza hitzarmena.
- Eraldatze urbanoko okupazioa, Unanueren pabiloiak hartzen duten orubean, batez ere.
- Antolamenduaren barne antolaketa, eta aldameneko area urbanoekin lotzea: Alde zaharrekina eta Larretxorekin.
- Bi plaza berri sortzea Zumaian, eliza eta udaletxea nagusi dituztela.
- Alde zaharrerako irisgarritasunari irtenbidea ematea, igogailu baten eta pasagune baten (Ardantzabidetik) bidez.
- Oinezkoentzako bulebarra eta hiriaren eta Algorriko hondartzaren arteko loturako bidegorria garatzea.
- Aparkaleku estandarra sortzea: 0,6 plaza/etxebizitzako (lurrazalean) eta 2 plaza/etxebizitzako (sotoan).

HIRIGINTZA FITXA: 08. HA. ERRIBERA ZABALGUNEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

8/1. (47 etxebizitza) eta 8.2. (51 etxebizitza) hirigintza jarduerarako unitateen garapenarekin, 1993ko Arau Subsidiarioen helburuak bete dira.

Azalera: 7.543 m²

Dentsitatea: 188 etxeb./ha

2 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Egun dauden antolamendua eta aprobetxamenduak finkatzea.

3. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Erabilera nagusia: Bizitegirako

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**4.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

Oro har, egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumenen antolamendua finkatzen dira.

Arearen gehieneko okupazioari dagokionez, egungo okupazioa finkatzen da.

Espazio libre pribatuen antolamenduari eta erabilerei dagokienez, egungoak finkatzen dira

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

4.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.**4.2.1. Aprobetxamendua.**

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da.

4.2.2. Eraikuntza.

Eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena 54. artikulua ezarpena izan ezik.

4.2.3. Erabilera.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da.

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak.
- Hirugarren sektoreko (merkataritza) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sotoko solairuan (48. artikulua).
- Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetakoak.

Erabilera debekatuak:

- Industrialia.

4.2.4. Jabaria.

Bizitegi erabilerako partzelak eta lurzoru libre pribatuak (aterpeak) jabari pribatukoak dira. Aterpeek erabilera publikoko zortasuna dute.

Bideak, espaloiak, oinezkoentzako eremuak eta lorategiak jabari publikokoak dira.

4.3. URBANIZAZIO ETA EKIPAMENDU BALDINTZAK.

Udala arduratuko da Hiri areako lurzoru publikoen urbanizazioa exekutatzear.

Lurrazaleko erabilera publikoko zortasuneko lurzoru pribatuetan (eraikuntzako aterpeak) udalaren urbanizazio jarduerak zoladurak bakarrik hartuko ditu. Eraikuntzako beste edozein partida jabari pribatuaren kontura izango da.

HIRIGINTZA FITXA **09. HA. GERNIKA ZABALGUNEA****1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

20/1. (60 etxebizitza) eta 20.2. (45 etxebizitza) hirigintza exekuzio unitateen garapenarekin, 1993ko Arau Subsidiarioetan 20. HGArako ezartzen ziren helburuak bete dira.

Azalera: 22.698 m².

Dentsitatea: 138 etxeb./ha.

2 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

P. Etxezarreta kaleko 9a Kantauri Plazako (9.1. EZU) multzoan integratzea.

9.1. eta 9.2. jarduera unitate bereziko lurzoru pribatuak Gernika parkearekin integratzea

3. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Erabilera nagusia: bizitegirako.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**4.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

Oro har, egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumenen antolamendua finkatzen dira.

Arearen gehienezko okupazioari dagokionez, egungo okupazioa finkatzen da.

4.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.**4.2.1. Aprobetxamendua.**

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da, P. Etxezarreta 9an izan ezik. Kasu horretan, proposaturiko profilean adierazitako baldintzapean, eraikina altxatzeko obra egiteko baimena ematen da (4 etxebizitzako aprobetxamendua, gehienez), bi eraikuntzaren artean mehelin egiten duen hori Kantauri Plazako multzo arkitektonikoan integratzeko.

9/1. EXEKUZIO UNITATEAREN GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
0.9.2. EU				
Atikoa	Etxebizitza	396	1	396
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	396	1	396
Guztira				792
Azalera konputagarria				396
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				2
Etxebizitza kopurua				4

LAGAPENA ETA BERTINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

4.2.2. Eraikuntza.

9.1. exekuzio unitatean izan ezik, eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena.

4.2.3. Espazio libreen jabaria.

Kantauri plaza: pribatua, baina erabilera publikoko zortasuna lurrazalean.

Gainerakoan: publikoa (P. Etxezarreta kaleko atzealdean bere garaian egin ez zen lagapena formalizatzeko dago).

4.2.4. Erabilera.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da, honako xehetasun hauek kontuan hartuta:

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak.
- Hirugarren sektoreko (merkataritza) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sotoko solairuan (48. artikulua).

HIRIGINTZA FITXA 10. HA. BASADI-AITAMARI-ALAI**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

1993ko Arau Subsidiarioen aurretik zeuden areak (Basadi eta Aita Mari) finkatuz eta 23. HGA garapenarekin (24 etxebizitza), Arau Subsidiario horietako helburuak garatu dira.

Aurretik onarturiko planeamenduko espazio libreen eta dotazioen jabari publikoa lagatzeke dago. Hori epe laburrean egin behar da, indarrean dauden xedapenen arabera.

Azalera: 114.262 m².

Dentsitatea: 96 etxeb./ha

2 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Egungo antolamendua eta aprobetxamenduak finkatzea.

3. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA ETA AZALERAK.**

Kalifikazio xehekatuari dagokionez, honako erregimen hau ezartzen da.

- Erabilera nagusia: Bizitegirako.
- Beste erabilera batzuk:
 - o Eskola ekipamendua (Julene Azpeitia).
 - o Gizarte ekipamendua (Hirugarren adinekoentzako tutoretzako apartamentuak eta Eguneko Zentroa honako azalera hauetan oinarrituta:

Behe solairua	755,25 m ²
Lehen solairua	<u>995,50 m²</u>
Guztira	1.750,75 m ²
 - o Ospitaleko ekipamendua (anbulatorio berria, programa eta behar jakinen arabera)
 - o Lurpeko garajeen ekipamendua.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**4.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

Oro har, egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumenen antolamendua finkatzen dira. Arearen gehieneko okupazioari dagokionez, egungo okupazioa finkatzen da

Espazio libre pribatuen antolamenduari eta erabilerei dagokienez, egungoak finkatzen dira. Antolamenduko espazio libreen lagapena jabari publikora esleitzen da, formalki.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

4.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.**4.2.1. Aprobetxamendua.**

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da.

4.2.2. Eraikuntza.

Eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena.

Kiroldegiaren aurreko partzelan, sestrapeko garajerako aprobetxamendurako baimena ematen da, lurrazaleko zortasuna duela eta udalaren mantentze baldintza orokorren pean.

Eremu horretan anbulatorioaren asistentzia ekipamendua ezartzea aurreikusten da.

4.2.3. Erabilera.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da, honako xehetasun hauek kontuan hartuta:

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak.
- Hirugarren sektoreko (merkataritza) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sotoko solairuan (48. artikulua).
- Koste horretan Legearen 24. eta 25. artikuluetakoak.

HIRIGINTZA FITXA 11. HA. AXULAR IBILTOKIA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

1993ko Arau Subsidiarioen 26.4. EU bakarrik garatu da. Etxe Ona jatetxeak jarduerari utzi egin dio (bertan hotel bat eraikitzea aurreikusita zegoen).

Azalera: 67.352 m²

Dentsitatea: 34 etxeb./ha.

2. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

- Area erabat aldatzea, hor dauden industriak lekuz aldatzen laguntzeko (11.1. EU eta 11.2. EU).
- Jadarre-Gurrutxaga bulebarra garatzeko behar diren lursailak jabari publikoan sartzea.
Gainerakoan, egungo lerrokadurak, sestrak, antolamendu orokorra eta erabilerak finkatzen dira. Aldi berean, egungo eraikuntza garapena finkatzen da eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da.
- Jadarre auzoa guztiz berreskuratzea, oinarrizko azpiegiturak eta irisgarritasun baldintzak integratzea eta trafikoa arautzea.

3. 11.1. EUren (Etxeona) APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK

3.1. EREMUAREN AZALERA..... 15.910 m²

3.2. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK... Arau Subsidiarioen aldaketaren (2002ko irailaren 24an onarturikoak) eta II. hirigintza hitzarmenaren (3. agiria) arabera.
34., 54. eta 55. artikuluen arabera

IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	7.425	0,6	4.455
Solairuartera	Etxebizitza	3.168	0,6	1.900,8
Goi plantak	Etxebizitza	13.654	1	13.654
Guztira				20.009,8
Azalera konputagarria				15.600
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				1,28
Etxebizitza kopuru estimatua				111
BOE				%20

3.3. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA..... Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

3.4. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK..... Axular Ibiltokia.
Arrukalerako goiko bidea.
Bidegorriaren jarraipena.

3.5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK (3.2.1. ATALA)

Lerrokadurak..... 1/500 planoaren arabera: 20 m-ko atzerapena, itsas-lehorreko jabari publikotik

Teilatu hegalen altuerak..... 15,50

Profilak..... Sotoa + erdisotoa + solairuartera + 3 + teilatupea

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

3.6. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua

Azalerak m²

Bideak eta aparkalekuak	1.145
Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	758
Espazio libreak, erabilera eta jabari publikokoak	4.630*
Bide pribatuak, erabilera publikokoak. Berdeguneak	195

* horiei 2.000 m² gehitu behar zaizkio, Artadin (17. HA); beraz, 6.630 m² dira guztira

3.7. HIRIGINTZA KUDEAKETA.....Arau Subsidiarioen aldaketa (2002ko irailaren 24koa).

Urbanizazio proiektua.

Konpentsazio proiektua.

Horiek guztiak behin betiko onartuak, berrikuspenean.

3.8. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- Dauden industriak lekuz aldatzea erraztea. Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruen tratamendua.
- Eremua leheneratzea, zuhaitzi baten bidez, Jadarre eta Eusebio Gurrutxaga artean oinezkoentzako lotura handi bat konfiguratzeko laguntzeko.
- Bidegorriaren sistema konfiguratzeko laguntzea.
- Azpiegitura sarea osatzea eta bertako hartuneetara egokitzea.

3.9. Koste buruzko Legearen afektazioak.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Koste buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

4. 11.2. EUren APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

4.1. EREMUAREN AZALERA..... 4.725 m² (Ortiz)
Dentsitatea: 101 etxeb./ha.

4.2. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Erdisoto solairua	Garajeak/trastelekuak	2.067	0,6	1.240
Solairuartea	Etxebizitza	1.441	1	1.441
Goi plantak (teilatupea barne)	Etxebizitza	3.852	1	3.852
Guztira		7.360		6.533
Azalera konputagarria				4.505
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				1,45
Etxebizitza kopurua				48

4.3. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA..... Erabilera eta jabari publikoko lurzorua udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

Egun dauden instalazioak "ordenazior kanpokotzat" jotzen dira.

Arau Subsidiarioen berrikuspenearen behin betiko onarpenetik bi urte pasa eta gero berdinbanaketa egin ez bada, Zumaiako Udalak sistema hori aldatu eta lankidetzara sistema ezarri ahal izango du.

4.4. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK:..... Axular ibilbidea
Atzeko lotura bidea

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

Bidegorriaren jarraipena
Saneamendua egokitzea, Ur Partzuergoaren irizpideen arabera.

4.5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK (3.2.1. ATALA)

Lerrokadurak.....	1/500 planoaren arabera: 20 m-ko atzerapena, itsas-lehorreko jabari publikotik
Teilatu hegalen altuerak.....	13,50 (Jadarre 27ko eraikinaren berdina)
Profilak.....	Sotoa + sotoerdia + solairuartea + 3 + teilatupea

4.6. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua
Azalera m²

Bideak eta aparkalekuak	641,30
Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	446,01
Bidegorria	355,03
Ibilbidea	1.003,71
Espazio libreak, erabilera eta jabari publikokoak	361,46

4.7. HIRIGINTZA KUDEAKETA..... Kontentsazio proiektua.
Xehetasunezko azterketa.
Urbanizazio proiektua

4.8. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- Dauden industriak lekuz aldatzea erraztea. Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruaren tratamendua.
- Eremua leheneratzea, zuhaitzi baten bidez, oinezkoentzako lotura handi bat konfiguratzeko, Jadarre auzoaren eta Eusebio Gurrutxaga plazaren eta Bidegorriaren sistemaren artean.
- Arrukaleko bide zaharra berreskuratzea.
- 11.1. EUren eta Jadarre auzoaren arteko bide bilbea osatzea.
- Saneamendu azpiegiturak osatzea eta horiek saneamendu integraleko sarera egokitzea.

4.9. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

5. AREAREN GAINERAKOA.

5.1. HIRIGINTZA KUDEAKETA..... Obra osagarrien urbanizazio proiektua (Jadarre auzoa).

HIRIGINTZA FITXA 12. HA. ESTAZIOA I

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Arau Subsidiarioen aldaketa bat egin zen, Torreaga, Ucin eta Urpe enpresek osaturiko finkaturiko industria eremua gainerako 21. HGAtik banantzeko. Estazioa auzoa da urak hartu lezakeen eremuetan geratzen den bizitegi eremu bakarra.

Azalera 30.907 m²
Dentsitatea..... 95 etxeb./ha

2. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Eraldaketa urbanoko lan garrantzitsuak.

3. EUko (Estazioa) APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

3.1. EREMUJAREN AZALERA..... 6.338 m²
Dentsitatea..... 75 etxeb./ha

3.2. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak/trastelekuak	2.265	0,6	1.359
Behe solairua	Etxebizitza	770	1	770
Goi plantak	Etxebizitza	4.200	1	4.200
Total				6.329
Azalera konputagarria		7.235		6.338
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,99
Etxebizitza kopuru estimatua				48

3.3. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA:..... Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

3.4. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK:..... Kutsaturik egon daitezkeen lurzoruak saneatzea.
Urbanizazioko sestra kota jasotzea, 10. HAre gainerakoaren kotaren parera.

3.5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK (3.2.1. ATALA)

Lerrokadurak..... Orientagarriak, planoen arabera.
Teilatu hegalen altuerak..... 15,50 m, fitxaren arabera.
Profilak..... Sotoa + behe solairua + 4 + atikoa, atzeraemana (207 m²-ko aterpea egitea)

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

3.6. HIRIGINTZA ERREGIMENA. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

Azalera m²

Bideak eta aparkalekuak	1.200
Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	450
Espazio libreak, berdeguneak	2.100

3.7. HIRIGINTZA KUDEAKETA..... Xehetasunezko azterketa.
Birpartzelatze proiektua.
Urbanizazio proiektua.

3.8. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- Estazioa auzoko ordezkapen lan integrala erraztea. Kutsaturiko lurzorua tratatzea.
- Eremua guztiz leheneratzea, parke bat sortuz, ALAI parkearen (saihesbidearen beste aldean) jarraipena izateko.
- Ordenaturiko eremuko urbanizazio eta eraikuntza baldintzak hobetzea.

4. EUko (Torreaga) APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

4.1. EREMUAREN AZALERA..... **20.157 m²**
Dentsitatea 105 etxeb./ha

4.2. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK (34., 54. eta 55. artikuluen arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak/trastelekuak	8.405	0,85	7.135
Behe solairua	Merkataritzakoa	2.000	1,25	2.500
Goi solairuak	Etxebizitza	21.625	1	21.625
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	1.970	1	1.970
Guztira		34.000		33.230
Azalera konputagarria				19.432
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				1,71
Etxebizitza kopuru estimatua				210
BOE				%20*

* 1994ko ekainaren 30 eko 17 legearen betetzen 1 Sektorean hirigintza komenioaren bidez materialdu daiteke

4.3. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA..... Erabilera eta jabari publikoko lurzorua udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak –eta programaturiko ekipamenduari dagokion azalera eraikia– ere laga egin beharko zaizkio.

4.4. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK: Kutsaturik egon daitezkeen lurzoruen saneamendua.
Aparkalekuak sortzea, lur gainean (200 baino gehiago).
Espazio libreen tratamendu ekologikoa.

4.5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK (3.2.1. ATALA)

Lerrokadurak..... Orientagarriak, planoen arabera. Barne erreformako plan bereziaren arabera. Ibaiarekiko gutxieneko atzerapena: 60 m.

Teilatu hegalen altuerak..... 1. BLOKEA: 23 m, 2. BLOKEA: aldagarria 17 m-23 m bitartekoa

TESTU BATEGINA

4. agiria- Hirigintza fitxak

Profilak..... Erdisotoa + behe solairua + 5 + teilatupea (batez bestekoa); Sotoa + behe solairua + 6 + teilatupea.
 1.200 m² aterpe egitea. Espazio libreak, eta barneko eta kanpoko espazioak irekiak egin behar dira (itsasadarraren aurrean, altuera bikoitzean).
 Altuerak atzeraematea.
 Gizarte ekipamendua behe solairu/1. solairuan kokatzea, plano/fitxaren arabera.
 Urbanizatzean, garapen iraunkorreko irizpideei jarraitzea.

4.6. HIRIGINTZA ERREGIMENA. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

Azalerak m ²	Bideak eta aparkalekuak	3.932,7
	Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	2.684,1
	Espazio libreak, berdeguneak	6.877,7
	Gizarte ekipamendua	230

4.7. HIRIGINTZA KUDEAKETA..... Barne erreformako plan berezia
 Konpentsazio proiektua.
 Urbanizazio proiektua.

4.8. ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- Torreaga, Ucin eta Urpe enpresak lekuz aldatzea erraztea. Kutsaturiko lurzorua tratatzea.
- Eremua guztiz leheneratzea, parke bat sortuz, Gernikako Parkearen (zubiaren beste aldekoa) jarraipena izango den parkea, alegia. Ibaiertza berreskuratzen hastea, 21. HGAn.
- Lur azaleko aparkaleku ugari (200) egitea, kaiko eta hondartzako jardueretarako laguntza gisa, leku horiekiko hurbil baitago.
- Eraikuntzako diseinu arkitektonikoan integraturiko gizarte ekipamendua sortzea (sabai eraikigarria: 560 m²).
- Egokia balitz, unitatearen mugaketa murriztea —irabazizko aprobetxamenduari eutsiz—, Zumaiako saihesbidearen trazatuak eragin ditzakeen beharretara egokitzeke.

4.9. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

HIRIGINTZA FITXA 13. HA. ZERBITZUAK

Hirigintza fitxa honen behin betiko onespena etenik dago, Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 17an hartutako Akordioaren bidez.

HIRIGINTZA FITXA 14. HA. ESTAZIOA, INDUSTRIALA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

1993ko Arau Subsidiarioetan 21. HGA area industrializat ezarri zen, aldez aurretik area horretan zenbait enpresa finkaturik zeudelako (Oliveri, Lagun Artea, Egurko eta Zue).

21. HGAren (19.720 m²) hirigintza garapenaren eta lankidetzeta sistemaren bidez, Arau Subsidiarioetan ezarritako ia helburu guztiak bete dira. E partzelaren garapena baino ez da falta. Partzela horri Conservas Ortiz enpresa hartzea dagokio, enpresa horrek 11. HAn duen kokapenetik lekuz aldatzen denean.

1.1. GARAPENENKO PLANEAMENDUA.

Zumaiako Arau Subsidiarioko aldaketa, 21. HGAko industria antolamendurako (1994).

21. HGAko Barne erreformako plan berezia (1994).

Urbanizazio proiektua (1995).

Birpartzelatze proiektua (1995).

1.2. EGITURA URBANOA.

Zumaiako area industrial finkatueteriko bat da. Adar itxura du, Urola ibaiaren inguruan, eta Zumaiako hiri bilbearen parte da. Urbanizazio lanak amaitu dira (bideak, espaloiak, aparkalekuen azpiegiturak, saneamendua, ur hornidura, elektrizitate hornidura eta argiteria publikoa), eta aurreikusitako lurzorutik %75 exekutatu da; hau da, antolaturiko arearen 2/3 baino gehiago.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanoa.

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Industrialia

2.3. AZALERA : 122.800 m²

3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK:

Lurzoru industrialia.....	70.900 m ²
Lurzoru industrial eraikigarria.....	68.400 m ² (%55,70)
Berdeguniak, lorategiak eta kirol parkea (erabilera eta jabari publikoa).....	16.120 m ² (%13,13)
Bideak, aparkalekuak, espaloiak eta area libreak (erabilera eta jabari publikoa).....	35.750 m ² (%29,11)

3.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK:

ZONA	ERABILERA	AZALERA GORDINA	OINPLANOKO OKUPAZIOA (GEHIENEZKO AZALERA)	SABAI ERAIKIGARRIA (GEHIENEZKO AZALERA)	BARNEKO APARKALEKUEN KOPURUA (GUTXIENEZ)
E	Industrialia	19.230 m ²	12.700 m ²	15.240 m ²	60

Gainerako eremuetan, oinplanoko okupazioari dagokionez, egungo eraikuntza garapenak areari esleituriko hirigintza aprobetxamendua agortzen du.

Printzipioz, E zona konfiguratzean, hori C. Ortiz (11. HA) enpresarentzat partzela minimoa izatea aurreikusita dago. Zatiketarik egongo balitz, gutxieneko partzelak 1.000 m²-koak izan beharko luke. Gehienez 4 partzelatan zatitzeko aukera izango litzateke.

- 3.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK** : Gizarte ekipamendurako estimaturiko lurzorua exekutatuta dago (udaltzaingoa eta udal lantaldea – Urola Kosta Mankomunitatea).
la urbanizazio guztia exekutatuta dago.

3.4. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

- 4.1. PLANEAMENDUA** : E zona Conservas Ortiz enpresaren jabea da, eta enpresa horretakoek industria lantegi berri bat eraikitzea aurreikusita dute. Antolamendua partzela bakar bat hartzeko konfiguraturik dago. Zona hori partzela bat baino gehiagotan zatitzea proposatuko balitz, Xehetasunezko azterketa bat idatzi beharko da, eta horretan multzoaren antolamendua aztertu beharko da.
- 4.2. URBANIZAZIOA** : Eraikuntza proiektuaren osagarri gisa, Urbanizazio obren proiektua ere idatzi beharko da, E zona osorako. Proiektu horretan honako hauek zehaztu behar dira: bide sarea, sarbideen sistema, zama lanetako kaiak eta barne aparkalekuak, espazio libreen eta lorategien tratamendua, itxiturak, eta instalazioen azpiegiturak.
- 4.3. ERAIKUNTZA** : Gehieneko profila behe solairua + 1 (9 metro) izango da. Salbuespenez eta behar bezala frogatuz gero, ekoizpen prozesuaren ezaugarrien eraginez altuera gehiago beharko balitz, Zumaiako Udalak hori onetsi dezake. Horretarako, alde zuzenetik Xehetasunezko azterketa bat idatzi, izapidetu eta onetsi beharko litzateke. Lerrokadurek aipaturiko planoan adierazitakoari eutsi beharko diote, eta horiek ibaiertzeko hormatik 25 metro atzera eman beharko dira beti, eta partzelaren itxuratik, berriz, 10 metro.
- 4.4. KUDEAKETA** : Areako jabeek kontserbazio entitatea sortu beharko dute lege (Lurzoruaren Legearen Erregelamendu Orokorreko 68. artikulua).
Eraikuntza proiektua eta urbanizazio obren proiektu osagarria idaztea eta onestea.
Xehetasunezko azterketa, partzela zatitu egiten bada edo eraikinari 9 metrotik gorako bolumena ematen bazaio.
- 4.5. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA** : Erabilera eta jabari publikoko lurzorua udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobeitxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

HIRIGINTZA FITXA 15. HA. AYRA DUREX

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Ayra Durex GKN enpresaren egungo eraikina finkatzea. 1993ko Arau Subsidiarioetan aurreikusitako lurzoru urbano industrialia ez du okupatu.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Ez zen aurreikusten. Duela gutxi sinaturiko Hirigintza hitzarmen baten bidez, lurzoru industrialaren mugaketa murriztu egin da, bizitegirako lurzorua Zumaiako hegoalderantz garatzeko, Puntanueta 1. sektorean, hain zuzen. Hitzarmen horren arabera, lurzoru industrial eraikigarria 15.296 m²-tan ezartzen da.

Hitzarmen horretan, Arau Subsidiarioen aldaketa bat izapidetzeko aukera ezartzen da, eta egun horri dagokion proiektua idazketa fasean dago. Aldi berean, eraikinaren eta Narrondo ibaiaren arteko bide publikoaren erabilera pribatiboa aztertzen ari dira, betiere Koste buruzko Legearen 27. artikuluan ezarritakoa betetzen dela. Artikulu horren arabera, igarotze zortasunari dagokion 6 metroko zerrenda ezartzen da, eta hori beti libre utzi behar da, oinezkoak igarotzeko eta zaintze eta salbamendu ibilgailuetarako.

1.2. EGITURA URBANOA.

Enpresaren tamaina dela eta, Zumaiako zabalgunearen egituren parte da, finkaturiko industria area gisa.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : URBANOA.
- 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : INDUSTRIALA.
- 2.3. GUZTIZKO AZALERA : 58.520 m².
- 2.4. I. HIRIGINTZA HITZARMENA (3. AGIRIA) egina.

3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK	:	
Lurzoru industrialia		15.296 m ² (0,26)
Bideak, aparkalekuak.....		4.604 m ² (% 0,078)
Berdeguneak eta ekipamenduak.....		9. SOn

3.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZA BEREZIAK.	:	
Azalera industrialia.....		15.296 m ²
(oinplano okupazioa)		
Gehienezko azalera.....		15.840 m ²
(sabai eraikigarria)		
Batez besteko aprobetxamendua.....		0,26 m ² /m ²
Gehienezko aprobetxamendua.....		0,27 m ² /m ²
Industria erabilera (G.K.N.)		
Partzela bakar bat osatzeko obligazioz sortzen da, dagoen partzelaren hedapen gisa.		

3.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK	:	Ibaiertzaren ondoko bideen eta espaloien jarraipena egin beharko du, 1. sektorearekin elkartu arte.
---	---	---

3.4. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

- 4.1. PLANEAMENDUA** : Xehetasunezko azterketa.
Urbanizazio proiektua.
Eraikuntza proiektua.
- 4.2. URBANIZAZIOA** : Urbanizazio proiektuan honako hauei dagozkien ezaugarriak zehaztu behar dira: espaloiak, bide sarea, bidegorria, aparkalekuak, itxiturak, instalazio urbanoen azpiegiturak eta hiri altzariak.
- 4.3. ERAIKUNTZA** : Gehienezko profila behe solairua + 1 izango da, eta altuerak eta atzeraemateak dagoen pabiloiaren baldintzen arabera egin behar dira..
- 4.4. KUDEAKETA** : Kudeaketa 4.1. atalean adierazitakoaren arabera egin beharko da.
Jarduera sistema: Konpentsazioa.
Areako batez besteko aprobetxamenduaren %10aren lagapena programaturiko aprobetxamenduari dagokio.
Areako jabeek kontserbazio entitatea sortu beharko dute lege (Lurzoruaren Legearen Erregelamendu Orokorreko 68. artikulua).
Bide publikoen edozein erabilera pribatibok Kostei buruzko Legean ezarritakoak bete beharko ditu.
Enpresa guztiak partzela bakar bat osatzen du, eta partzela banatzea debekaturik dago.
- 4.5. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA** : Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

HIRIGINTZA FITXA: 16. HA. NARRONDO

Hirigintza fitxa honen behin betiko onespena etenik dago, Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 17an hartutako Akordioaren bidez.

HIRIGINTZA FITXA 17. HA. ARTADI

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**1.1. PLANEAMENDUKO INFORMAZIOA.**

Hirigintza jarduerarako eremu honetan bi hauek biltzen dira: 1993ko Arau Subsidiarioetako HGA 31 —lurzoru urbanizaezina—, mugak aldatuta, eta horren inguruko lurzoru urbanizaezinaren zati bat, azaleraren 2/3ean eraikuntzak finkaturiko area batean baitago (LLTB 78. art.).

1.2. EGITURA URBANOA.

1993ko Arau Subsidiarioetako zonakatzearen arabera, area horren eremuak Artadiko San Migelen hirigune urbanoa osatzen zuen.

1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Hirigintza jarduerarako eremu horri dagokionez, ez da inolako Plan berezirik idatzi, ezta Xehetasunezko azterketarik ere.

Exekuzio unitateak mugatzeko proiektu bat baino ez da egin, eta hortik eratorria da 17/1. Exekuzio unitatea.

1.4. EGITURA URBANOA.

Artadiko hirigunearen egiturako elementu nagusia Zumaiatik bertara joateko errepidea da; hau da, San Migel elizaraino daraman errepidea. Errepide hori ibilgailu bide bat da (bakarra eta barnekoa) eta sare urbanoa antolatzeke balio du, eta horretan bermatu beharko da Artadin aurreikusten den bizitegirako garapena (konfiguraturiko nukleo anitzeko modeloaren eta ingurune horri ematen zaion eginkizunaren baitan).

1.5. PARAMETRO KUANTITATIBOAK.

Arearen guztizko azalera.....	56.750 m ²
Egungo etxebizitza dentsitatea (1993).....	1,40 etxeb./ha
Aurreikusitako etxebizitza dentsitatea.....	5,82 etxeb./ha
Espazio libreak, berdeguneak.....	21.645 m ²

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Lurzoru urbanoa.
 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bizitegirakoa, San Migel Artadiko hirigunea.
 2.3. KALIFIKAZIO XEHEKATUA : Dentsitate txikiko bizitegia.
 Espazio libreak: erabilera/jabari publikoko berdeguneak: 21.645 m².

3. AREEN MUGAKETA.

Arau subsidiario hauei dagokienez, Hirigintza jarduerarako eremu hori hiri area bakar batek osatzen du: Artadiko hirigunea HA. Horretan, 3 exekuzio unitate mugatzen dira, eta horiek elkarren artean independenteak dira.

4. HIRIGINTZA IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Dentsitate txikiko bizitegi garapena Zumaian, hegoaldean, Gorostiagako hegietan, hirigune egitura osatuz, eta horretan integratuz.

Eraikitakoa finkatzea eta eraikitzen dena egungo egiturara egokitzea.

Erabilera eta jabari publikoko espazio libreak lortzea eta birkalifikatzea.

Trafikoa eta irisgarritasuna arautzea.

Eskola izandako eraikina berrekipatzea.

Garapen berriaren ertzean eraztun berdea sortzea, hirigintza jardueraren errematea bermatzeko. Hori, Artadiko labarren babes bereziko eremuen eta hirigunearen beraren inguruan egingo da.

5. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

5.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.

- Area Zumaiako hirigune historiko definitzea, bai eta hori suspertzea ere.
- Erantsitako fitxen kalifikazio xehekatua.
- Erantsiriko fitxan kalifikaturiko dotazio eraikinak (eskola izandakoan).
- Eraikuntza berrirako eta aprobetxamendurako baldintzak.
- Berdeguneak lortzea, hirigintza kudeaketaren bidez.

5.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK.

5.2.1. APROBETXAMENDUA. 17.1. EU.

AZALERA 1.112 m²

5.2.1.1 APROBETXAMENDU BALDINTZAK (ARKITEKTURA PROIEKTUAREN ARABERA).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	100	0,85	85
Behe solairua	Etxebizitza	100	1	100
Lehen solairua	Etxebizitza	100	1	100
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	50	1	50
Guztira		350		315
Azalera konputagarria				1.112
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,28
Etxebizitza kopurua				1

5.2.1.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA.

Horren partzelaren ondoan duela gutxi eraikitako etxebizitzarekin batera, lehengo 31/1. hirigintza jarduerarako unitateari dagokio eta Exekuzio unitateak mugatzeko proiektuak eragiten diete. Biek (2.224 m²) aldameneko berdegunea lagatzen zuten. Hori dela eta, erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.2.1.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK. Dagokion espaloia (metro bat) urbanizatzea

5.2.1.4. ERAIKITZEKO BALDINTZA ZEHATZAK.

Arkitektura herrikoia irizpideei jarraituz eraikitzea, horien tipologia, estalkiak eta materialak errespetatuz.

5.2.2. APROBETXAMENDUA. 17.2. EU.

Azalera: 20.895 m².

5.2.2.1. APROBETXAMENDU BALDINTZAK (ARKITEKTURA PROIEKTUAREN ARABERA)

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Etxebizitza	2.000	0,85	1.700
Behe solairua	Etxebizitza	900	1	900
Lehen solairua	Etxebizitza	900	1	900
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	300	1	300
Guztira		4.100		3.800
Azalera konputagarria				20.895
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,18
Etxebizitza kopuru estimatua				9

5.2.2.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA.

Horren zati bat lehengo 31/1. hirigintza jarduerarako unitatekoa da (Exekuzio unitateak mugatzeko proiektuak eragiten dio), eta berdeguneen lagapena fitxa honetan adierazten da. Horiek, batez ere, elizaren absidearen atzealdeko guneak dira.

Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkioken lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.2.2.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Hilerrirako lotura egingo duen kalea eta espaloia egitea.

Babes eraztun berdeko espazio libreak.

17.3 EUREkin lotzen duen bidea eta espaloia egitea (aurri egoeran dagoen baserria bota egin beharko da)

Birkokapena – Transformazio gunea lurperatzea.

5.2.2.4. ERAIKITZEKO BALDINTZA ZEHATZAK.

Arkitektura herrikoiaren irizpideei jarraituz eraikitzea, tipologia, estalkiak eta materialak errespetatuz.

Gorostigako hegian egingo da, garaje zokalo jarraitua duela, Artadiko gunearen berme plataforma edo "itxitura harresi" izan dadin.

5.2.2.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Xehetasunezko azterketa.

Konpentsazio proiektua.

Urbanizazio proiektua.

5.3.3. APROBETXAMENDUA. 17.3. EU.**Azalera: 15.183 m².**

5.3.3.1. APROBETXAMENDU BALDINTZAK. (Arkitektura proiektuaren arabera)

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Erdisoto solairua	Garajeak/etxebizitza	2.400	0,85-1	2.256
Behe solairua	Etxebizitza	1.200	1	1.200
Lehen solairua	Etxebizitza	1.200	1	1.200
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	600	1	600
Guztira		5.400		5.256
Azalera konputagarria				15.183
Batez besteko aprobetxamendua				0,34
Etxebizitza kopurua				12*

* Etxebizitza familiabakarrei dagokienez, bizitegirako gehienezko sabai eraikigarria 250 m²-koa da, eta, garajerako, berriz, 50 m², terrazak, sabaia eta aterpeak horietan kontuan hartu gabe.

5.3.3.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.3.3.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Eliza-frontoia multzoaren eta bide berriaren artean kale mailakatua eta oinezkoentzako lotura egitea.

17.2. EUrekin lotzeko bidea eta espaloia egitea, eta dagoen bidea zabaltzea.

Babes eraztun berdeko espazio libreak.

Bideen arteko (daudenak eta eraikuntza berrikoak) bidezidorrekiko loturak.

5.3.3.4. ERAIKITZEKO BALDINTZAK

Arkitektura herrikoia irizpideei jarraituz eraikitzea, tipologia, estalkiak eta materialak errespetatuz.

Garaje zokalo jarraitua egingo da, Gorostiagako hegitik edo Artadiko gunearen berme plataforma edo "itxitura harresi" izan dadin. Etxebizitza familiabakarrak etxe sakabanatu moduan egingo dira. Lurzoruaren eta teilatu hegalaren arteko gehienezko altuera 7,00 metrokoa izango da.

Bide publikorako distantzia: 8 metro.

Mugekiko distantzia: 5 metro.

5.3.3.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Konpentsazio proiektua.

Xehetasunezko azterketa.

Urbanizazio proiektua.

5.3.4. APROBETXAMENDUA. 17.1. JARDUERA UNITATE EZ JARRAITUA. Azalera 1.409 m².

5.3.4.1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK. (Arkitektura proiektuaren arabera).

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	400	0,6	240
Behe solairua	Etxebizitza	400	1	400
Teilatupeko solairua	Etxebizitza	400	1	400
Guztira		1.200		1.040
Azalera konputagarria				1.409
Batez besteko aprobetxamendua				0,73
Etxebizitza kopurua				4

5.3.4.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.3.4.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Iparraldean espaloia egitea eta hegoaldean kalea, bai eta 17.2. eta 17.3. EUn kale berriarekiko lotura ere.

5.3.4.5. ERAIKITZEKO BALDINTZA ZEHATZAK: Hirigune historikoaren berezkoak.

Elizalde baserria berreraikitzea, jatorrizko baserriaren hormak errespetatuz eta haren lerrokadurak finkatuz. Tipologia, estalki eta materialei dagokienez, arkitektura herrikoia irizpideei jarraituz eraikitzea. Jatorrizko baserriko bordak, eranskinak eta txabolak kentzea.

5.3.4.6 KUDEAKETA BALDINTZAK.

Eraikina exekutatzeko proiektua (lagapen eremuari dagokion kanpoko urbanizazioari buruzko kapitulua barne).

5.3.5. GAINERAKO AREAREN APROBETXAMENDUA.

Arau Subsidiario hauen berrikuspina baino lehen zeuden beste partzela guztien tipologia ezaugarriak kontuan hartuta, horietan honako hauetarako baimena ematen da: dauden eraikinak zabaltzekoa, edo eraikin berriak egitekoa, baldin eta oinplano okupazioak dagokion partzelaren %15 baino gehiago hartzen ez badu, eta sabai eraikigarri osoak (dagoena gehi programaturikoa) partzela horren %20 gainditzen ez badu. Lan horiek Xehetasunezko azterketa baten bidez kudeatuko dira, antolamendua eraikuntza proiektuko parametroen arabera egiteko. Xehetasunezko azterketak honako baldintza hauek bete beharko ditu:

Oinplano okupazio osoa	partzelaren azaleraren %15 baino gutxiago
Sabai eraikigarri osoa	partzelaren azaleraren %20 baino gutxiago
Mugetikiko gutxieneko distantzia	5 metro
Baimendutako gehienezko profila	Behe solairua + lehen solairua + teilatupea
Lurzoruaren eta teilatu hegalararen arteko gehienezko altuera	7 metro
Estalkiaren tipologia	inklinatua
	%30 - %35
Bide publikorako distantzia	8 metro

HIRIGINTZA FITXA 18. HA. KORTA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Zumaiako Udalak Korta poligonoko lur gehienak erostearekin batera, poligono horren hirigintza garapena hasi zen. Gaur egun, eremu horren ia %82 okupatuta dago.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

32. HGAREN Barne erreformako plan bereziaren (1993) arabera garatu da, honako hauen bidez:

- Birpartzelatze proiektua (1994).
- Urbanizazio proiektua (1994).
- Xehetasunezko azterketa (1995).

Garapeneko planeamenduak, behin betiko onetsia, Kostei buruzko Legeari buruzko aldeko txostenak ditu.

1.2. EGITURA URBANOA.

Zumaiako industria gune garrantzitsuena da. Poligonoaren mendebaldeko muturrean berdeguneetarako lurak laga dira, Beduako ingurunearekin trantsizio zona bat egiteko eta ingurune hura babesteko. Horrekin bat egin beharko du funtzio eta paisaia aldetik.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : URBANOA.
 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : INDUSTRIALA.
 2.3. AZALERA : 211.813 m²

3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK :**

Erabilera xeheaturiko zonak	Aprobetxamendua
Industria partzela eraikigarria	87.629 m ²
Industria partzela eraikiezina	7.898 m ²
Merkataritza partzela eraikigarria	1.735 m ²
Merkataritza partzela eraikiezina	795 m ²
Gizarte ekipamendua	2.603 m ²
Espazio libreak	29.091 m ²
Bideak eta aparkalekuak	78.486 m ²
Azpiegitura eta zerbitzu zentroak	3.576 m ² *

* Azpiegitura zentroak: 3000 m².

Zerbitzuak: 576 m².

3.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZA BEREZIAK:

Zona	IPE (m ²)	IPEE (m ²)	
1	8.535	806	IPE: industria partzela eraikigarria.
2	13.088	1.150	IPEE: industria partzela eraikiezina.
3	19.255	1.449	
4	11.203	1.103	
5	15.085	1.745	
6	13.434	1.167	
7	7.029	478	

IPEren azalera	87.629 m ²
Sabai eraikigarria.....	132.443 m ²
Oinplanoko okupazioa.....	0,41 m ² /m ²
Gehienezko aprobetxamendua.....	0,62 m ² /m ²

3.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK:

Berdegunek natura esku-hartzerako irizpideak beharko ditu Beduako uhartean inguruko trantsizio zona baita. Zona horren hego-ekialdean, hegiaren ezpondaren ondoan, Garbigunea jarriko da (hori azpiegitura eta zerbitzu moduan zenbatuko da 3.1. atalean)

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

- 4.1. PLANEAMENDUA** : 7. partzelako Xehetasuneko azterketa.
- 4.2. URBANIZAZIOA** : Berdegunerako lan osagarrien hirigintza proiektu berezi bat egin beharko da.
- 4.3. ERAIKUNTZA** : Gehienezko altuera 9 metrokoa izango da. Salbuespenez eta behar bezala frogatuz gero, ekoizpen prozesuaren ezaugarrien eraginez altuera gehiago beharko balitz, Zumaiako Udalak hori onetsi dezake. Dena den, ibaira ematen duten fatxaden altuerak 9 metrokoa izan beharko du, eta altuera handiagoek fatxada horrekiko 6 metroko atzeraemangunea izan behar dute, gutxienez. Eraikuntza proiektuaren idazketan arkitektoaren batek parte hartu beharko du, proiektuko diseinua poligonoak lortu duen irudiarekin bat datorrela bermatzeko. Eraikuntzaren atzerapena: 20 metro itsaso eta lehorreko jabari publikotik. Garbigune proiektuaren exekuzioan arkitektura eta paisaia neurriak hartuko dira, multzoa ingurunean integratzen dela bermatzeko.
- 4.4. KUDEAKETA** : Areako jabeek kontserbazio entitatea sortu beharko dute legez (Lurzoruaren Legearen Erregelamendu Orokorreko 68. artikulua).
- 4.5. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA** : Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

4.6. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

HIRIGINTZA FITXA 19. HA. OIKIA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUKO INFORMAZIOA.**

Hirigintza jarduerarako eremu honek, mugaketa berri batez, 30. eta 36. HGAK hartzen ditu. Bi kasuetan, lurzoru urbanoaren mugaketa egokitu eta murriztu egiten da.

Azalera: 45.026 m².

1.2. EGITURA URBANOA.

1993ko Arau Subsidiarioetako zonakatzearen arabera, area horien eremuak Oikia auzoko hirigunea osatzen zuen.

1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Hirigintza jarduerarako eremu honi dagokionez, Arau Subsidiarioen aldaketa bat bakarrik idatzi da, kirol ekipamenduko sistema orokorra (hau da, frontoi estalia) lekuz aldatzeko.

1.4. EGITURA URBANOA.

San Bartolome elizaren inguruan kokatutako baserri bananduak dira Oikiaren hirigunearen oinarria. Zeharretara zeharkatzen duen errepidearen (18. SO) eta hegoaldetik Iparragirre eta Goiburu baserriak Lasalde-Otzango multzoarekin lotzen dituen herri errepidearen inguruan egituratuta dago Oikia.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA	: Lurzoru urbanoa.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA	: Bizitegirako, Oikia hirigunea.
2.3. KALIFIKAZIO XEHEKATUA	: Dentsitate txikiko bizitegia. Eskola, erlijio eta gizarte ekipamenduak. Oikiako frontoia sistema orokorra.
2.4. DENTSITATEA	: 27 etxeb./ha

3. AREEN MUGAKETAK.

Arau Subsidiario hauei dagokienez, Hirigintza jarduerarako eremu honek, hiri area bakar bat hartzen du: Oikia hiriguneko HA. Horretan, bi exekuzio unitate mugatzen dira, eta horiek elkarren artean independenteak dira.

4. HIRIGINTZA IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

1. Area Zumaiako auzo historiko definitzea.
2. Dentsitate txikiko bizitegi garapena.
3. Zumaiaren barruan garatzea, dagoeneko eraikitakoa finkatuz, eta eraikitzen dena egungo egiturara egokituz.
4. Espazio libreak birkalifikatzea: aparkalekuak sortzea eta Oikiako plaza (bai eta plaza horren eta eliza eta frontoiaren arteko lotura ere) oinezkoentzat bihurtzea.
5. Trafikoa eta irisgarritasuna arautzea.
6. Berrekipamenduak: Eskola zabaltzea. Gizarte ekipamendua apaiz-etxean.
7. Ordezkapen ordenantza 1., 2. eta 3. EZUetarako.

5. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK.

5.1. APROBETXAMENDUA. 19.1. EU.

Azalera 5.774 m²

GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK.

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	936	0,85	795
Behe solairua	Etxebizitza	936	1	936
Lehen solairua	Etxebizitza	936	1	936
Guztira		2.808		2.667
Azalera konputagarria				5.774
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,46
Etxebizitza kopurua				13

5.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikoko lurzorua udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

5.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Kaleak, espaloiak eta Oikiako hiriguneko kale egituratzaileekiko lotura egitea. Aparkalekuak sortzea, frontoi ondoan (45 leku, gutxienez).

5.4. ERAIKUNTZA BALDINTZA ZEHATZAK.

Arkitektura herrikoia irizpideei jarraituz eraikitzea, tipologia, estalkiak eta materialak errespetatuz.

5.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Konpentsazio proiektua.
Xehetasunezko azterketa.
Urbanizazio proiektua.

6. APROBETXAMENDUA.19.2. EU.

Azalera 3.450 m²

GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK.

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	630	0,85	535,5
Behe solairua	Etxebizitza	630	1	630
Lehen solairua	Etxebizitza	630	1	630
Teilatueko solairua	Etxebizitza	330	1	330
Guztira		2.220		2.125,5
Azalera konputagarria				5025
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				0,42
Etxebizitza kopurua				9

6.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkioken lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

6.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Kaleak, espaloiak eta Oikiako hiriguneko kale egituratzaileekiko lotura egitea.
Aparkalekuak sortzea, GI-3812 errepidearen ondoan (14 leku, gutxienez).

6.4. ERAIKUNTZA BALDINTZA ZEHATZAK.

Arkitektura herrikoia irizpideei jarraituz eraikitzea, tipologia, estalkiak eta materialak errespetatuz.

6.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Konpentsazio proiektua.
Xehetasunezko azterketa.
Urbanizazio proiektua.

7. APROBETXAMENDUA. 19.3. EU.

Azalera 6.630 m²

7.1. GEHIENEZKO APROBETXAMENDURAKO BALDINTZAK.

1. IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA, m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak	3.200	0,60	1.920
Behe solairua	Etxebizitza	3.200	1	3.200
Lehen solairua	Etxebizitza	3.200	1	3.200
Teilatupea	Etxebizitza	400	1	400
Guztira		10.000		8.720
Azalera konputagarria				6.630
Batez besteko aprobetxamendua m ² /m ²				1,31
Etxebizitza kopurua				32
BOE (gutxi gorabeherakoa)				20 *

* Hori gauzatzea 06. HAren kudeaketatik dator.

7.2. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkioken lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

Lurzorua lagatzea, eskola dotaziorako (1.586 m²)

7.3. URBANIZAZIO BALDINTZA ZEHATZAK.

Ekialdean eta mendebaldean dauden kaleak zabaltzea, eta horien arteko lotura egitea oinezkoentzat, ibilbideak egituratzeko.

Irigarritasuna Sustatzeko Legea betetzea.
Aparkalekuak egitea (16 leku, gutxienez).

7.5. ERAIKUNTZA BALDINTZA ZEHATZAK.

Arkitektura herrikoia irizpideei jarraituz eraikitzea, tipologia, estalkiak eta materialak errespetatuz.

7.6. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Barne erreformako plan berezia (lurzorua eskola dotaziorako lagatzen dela bermatzeko) edo, hala badagokio, Xehetasunezko azterketa.

Konpentsazio proiektua.

Urbanizazio proiektua.

8. AREAREN GAINERAKOAREN APROBETXAMENDUA.

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da. Eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena kolektibo etxebizitzetan.

Aurrekoari kalterik egin gabe, ordezkapen ordenantza bat ezartzen da 1., 2. eta 3. EZUetarako. Horren bidez, dauden etxebizitzetarako hirigintza baldintza hobeak ezartzen dira. Sabai eraikigarriari dagokionez, 120 m²-tan ezartzen da parametro hori, etxebizitza horietako bakoitzerako.

Dagokien eraikitze proiektuaren bidez gauzatuko da hori.

Aldi berean, Arau Subsidiarioen berrikuspena egin aurretik hiri bilbean dauden beste etxebizitza familiabakar edo baserri guztiei dagokienez, honako hauek ematen da baimena: dauden eraikuntzak zabaltzeko edo eraikuntza berriak egiteko, baldin eta Xehetasunezko azterketa baten bidez kudeatzen badira. Azterketa horren bidez eginiko antolamenduak honako parametro hauen eta 54.3 artikuluen arabera izan behar du :

Oinplano okupazio osoa	partzelaren azaleraren %15 baino gutxiago
Sabai eraikigarri osoa	partzelaren azaleraren %20 baino gutxiago
Mugetikiko gutxieneko distantzia	5 metro
Baimendutako gehienezko profila	Behe solairua + lehen solairua + teilatupea
Lurzoruaren eta teilatu hegalararen arteko gehienezko altuera	7 metro
Estalkiaren tipologia	inklinatua, %30 - %35
Mugetikiko distantzia	5 metro
Bide publikorako distantzia	8 metro

Dena den, eskaturiko edozein lizentzia egintzak jatorrizko eraikinetako txabolak, eranskinak, bordak eta abar kendu beharra dakar berarekin.

HIRIGINTZA FITXA 20. HA. ESTAZIOA II**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

Zumaiako 1993ko Arau Subsidiarioetako 37. HGari dagokio. Ez da garatu. Geroago, Arau Subsidiarioen aldaketa egin zen (behin betiko onetsia, 1994ko apirilaren 19an), eta horrek 21., 22. eta 37. EZUei eragin zien. Horren bidez, 37/1. hirigintza jarduerarako unitateari zegokion zatia ezabatu egin zen.

Arearen azalera: 7.421 m²

Dentsitatea: 46 etxeb./ha

2 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Dauden antolamendua eta aprobetxamenduak finkatzea.

Estazioa poligono industrialaren hurbiltasuna dela-eta (Egurko eta Ortiz enpresen partzelak, hain zuzen), bizitegirako eremu berriak garatzea bateraezina dirudi.

3. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

3.1. LURZORUAREN SAILKAPENA: Urbanoa.

3.2. KALIFIKAZIO GLOBALA: Bizitegirako.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**4.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

Oro har, egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumenen antolamendua finkatzen dira.

Arearen gehienezko okupazioari dagokionez, egungo okupazioa finkatzen da.

Espazio libre pribatuen antolamenduari eta erabilerei dagokienez, egungoak finkatzen dira.

4.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.**4.2.1. Aprobetxamendua.**

Egungo eraikuntza garapena finkatzen da, eta horrekin area horri dagokion hirigintza aprobetxamendua agortu egiten da.

4.2.2. Eraikuntza.

Eraikitako azalera eta etxebizitzaren kopurua gehitzen ez duten mantentze eta birgaitze lanetarako bakarrik emango da baimena.

4.2.3. Erabilera.

Berezko erabilera: Bizitegirako

Dagokion Erabilera erregimen orokorra Arau Subsidiarioen 11. artikuluan zehazturikoa da, honako xehetasun hauek kontuan hartuta:

Erabilera baimenduak

- 1. kategoriako jarduerak.
- Hirugarren sektoreko (merkataritzea) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Hirugarren sektoreko (bulegoak) jarduerak behe solairuan (49. artikulua).
- Garajeak (ibilgailuak gordetzea), sotoko solairuan (48. artikulua).

HIRIGINTZA FITXA 1. SEKTOREA PUNTANUETA II

1. Eremuaren azalera..... 34.870 m².
2. Gehienezko aprobetxamendurako baldintzak: 72 etxeb./ha.

IRABAZIZKO APROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SABAI ERAIKIGARRIA m ²	INDIZEA	SABAI ERAIKIGARRI HOMOGENEIZATUA m ²
Soto solairua	Garajeak/trastelekuak	8.000	0,90	7.200
Behe solairua	Merkataritza-etxebizitza	5.800	0,60-1	5.800
Goi solairuak	Etxebizitza	35.000	1	35.000
GUZTIRA		48.800		48.000
Azalera konputagarria				34.870
Aprobetxamendu eredia m ² /m ²				1,37
Etxebizitza kopurua				250
BOE				%65

3. Jarduketa sistema..... DESJABETZEA.
4. Lagapena eta berdinbanaketa:..... Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe.
5. Urbanizazio baldintza zehatzak..... Oinezkoentzako bulebarra (20 metroko zabalera) 2. sektorearekiko ardatzean. Zubi berri bat, Narrondo ibaiaren gainetik, eta 15. HAKo bidearekin lotzeko loturak.
6. Eraikitze baldintzak:
 Lerrokadurak..... Finkoak, bulebarrean. Gainerakoan, Plan partzialaren arabera.
 Teilatu hegaleen altuerak..... Lurrarekiko 19,5
 Profilak..... Sotoa + behe solairua + 5 + teilatupea.
7. Hirigintza erregimena.

Kalifikazio xehekatua (orientagarria) Azalera m ² .	Bideak eta aparkalekuak	14.000
	Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak	2.000
	Espazio libreak	4.500

8. Hirigintza kudeaketa..... Plan Partziala.
Desjabetze plana. Udalak dagoeneko baditu ondasunak area horretan.
Urbanizazio proiektua.
9. Antolamendu irizpide eta helburu orokorrak.
- Zumaiako hirigintza garapena, hegoaldean, Puntanueta 2. zabalgunearen zehar. Narrondo auzoarekin elkartzen hastea, Urola-Kosta Lurralde plan partzialean adierazitakoari begira (5. sektoreko bateragarritasun espediente).
 - Sustapen publikoko BOEn garapen integrala lortzea.
Bide sarea antolatzea, Basustarekin eta N-634 errepidearekin.

HIRIGINTZA FITXA: 2. SEKTOREA - PUNTANUETA I

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Berrikuspenaren 1. zabalgunearen garapena, bertan 250 etxebizitza kokatzeko (horietatik %65 BOEekoak izango dira), 12 eraikuntza bloketan, berdegune baten inguruan antolatuta.

1.1. GARAPENEKO PLANEAMENDUA. (Behin betiko onetsia)

Arau Subsidiarioen aldaketa, Zumaiako lurzoru eremu urbanizaezin bati (2. sektore berria, Puntanueta) dagokiona (01-11-04). Eremu horretako jarduera sistema desjabetzea zen.

2. sektoreko (Puntanueta) plan partziala (01-12-11).

1. eta 2. Xehetasunezko azterketak.

1.2. EGITURA URBANOA.

Plan partzialean adierazten zen moduan, eskola erabilerarako lagatako lurzoria (2.500 m²) etorkizunean 28/1. hirigintza garapeneko unitateko eskola aurreikuspenekin elkartzeko moduan kokatzen zen. Arau Subsidiarioen berrikuspen hauetan eremu hori 9. SOn sartzen da, kudeaketa errazteko; beraz, 2. sektoreko azalera zuzendu egin da.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizagarria (urbanizazio prozesua hasita dago).

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Plan partzialaren arabera.

2.3. AZALERAK : 33.499 m²

3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

(2. sektoreko plan partziala)

3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK

Bizitegirako programatua:	6.880 m ²
Bide sarea eta espaloiak:	10.893 m ²
Espazio libreak	11.070 m ²
Haurrentzako jolas lekuak	750 m ²
Gizarte dotazio publikoak	600 m ²
Eskola dotazioa	2.500 m ²

**3.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, ERABILERA
ETA JABARI BALDINTZA BEREZIAK :**

	ERAIKINA, 1. MOTAKOA (m ²)	8 BLOKE, 1. MOTAKOAK (m ²)	ERAIKINA, 2. MOTAKOA (m ²)	3 BLOKE, 2. MOTAKOAK (m ²)	GUZTIRA (m ²) PLAN PARTZIALA	GUZTIRA (m ²) ARAU SUBSIDIARIOAK
Oinplano okupazioa	560					
Azalera eraikia, garajeak	280	2.240	400	1.200	3.440	
Azalera eraikia, bizitegirako	2.000	16.000	3.000	9.000	25.000	
Azalera eraikia, trastelekuak	112	896	168	504	1.400	
					30.000	30.000

3.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK:

Plan partzalean ekipamendu mistoa aurreikusten da:

Merkataritzako erabilera, hautazkoa (dagoen hipermerkatuaren hurbiltasunagatik), dotazio erreserbako lurzoruaren behe solairuan, eta gizarte ekipamendua goi solairuetan, aldameneko 10. HAKo gizarte ekipamenduari lotuta.

Urbanizazioari dagokionez, eraztun itxurako bide perimetrala proposatzen da. Barnean, berriz, parke bat edo berdegune bat egitea proposatzen da.

HIRIGINTZA FITXA 3. SEKTOREA - GUASCOR

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

1.1. GARAPENEKO PLANEAMENDUA.

6. sektoreko plan partziala (1993).

Jarduera estatutuak eta oinarriak.

Konpentsazio proiektua. Sektoreko aprobetxamenduaren legezko lagapenari dagokionez, jendaurrean jartzeko fasean, Zumaiako Udalak alegazioak aurkeztu zituen legeak derrigortzen duen aprobetxamenduaren %10aren lagapenari dagokionez.

1.2. EGITURA URBANOA.

Gorostiarekin batera, Zumaiako gunen industrial garrantzitsuenaren parte da.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizagarria.
 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : 6. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
 2.3. AZALERA : 68.608 m²

3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

- 3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK : Plan partzialaren arabera
 3.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK : Interes publikoko eta sozialeko zerbitzuak 2.748 m²
 Espazio libreen sistema 10.391 m²
 Bideak eta aparkaleku publikoak 23.496 m²
 Lurzoru industrial finkatua 9.062 m²
 Lurzoru industrial programatua 21.400 m²
 Etxeberri baserria 121 m²
 Oinplano okupazioa 0,445 m²/m²
 Sabai eraikigarria 0,6 m²/m²

- 3.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK : Plan Partzialaren arabera

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

- 4.1. PLANEAMENDUA : 6. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
 4.2. URBANIZAZIOA : 6. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
 4.3. ERAIKUNTZA : 6. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
 4.4. KUDEAKETA : 6. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
 Konpentsazio proiektua. (izapide fasean).

Arau Subsidiarioen berrikuspenaren behin betiko onarpenetik bi urte pasa eta gero, kargen eta onuren berdinbanaketa egin ez bada, Zumaiako Udalak jarduera sistema aldatu egingo du eta lankidetzeta sistema ezarriko du kudeaketa egiteko.

Areako jabeek kontserbazio entitatea sortu beharko dute legez (Lurzoruaren Legearen Erregelamendu Orokorreko 68. artikulua).

Erabilera eta jabari publikoko bide sarean, erabilera pribaturako baimena emateko aukera ezartzen da. Horretarako, alde zuzenetik eskaera egin beharko da, bai eta erabilera hori arrazoitu ere, eta, betiere, indarrean dauden legezko xedapenak bete behar dira.

4.5. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

Udalari dagokion sektoreko batez besteko aprobetxamenduaren lagapenak ordenaturiko eremu guztiari dagokiona izan beharko du.

HIRIGINTZA FITXA 4. SEKTOREA - XEY

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

1.1. GARAPENEN PLANEAMENDUA.

7. sektoreko plan partziala (1993).
Urbanizazio proiektua (1995). Exekutatu gabe.
Konpentsazio proiektua, idatzi gabe.

1.2. EGITURA URBANOA.

Gorostiagaekin batera, Zumaiako gunen industrial garrantzitsuenaren parte da.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizagarria.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : 7. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
2.3. AZALERAK : 142.250 m²

3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK	:	Plan partzialaren arabera	
3.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA BEREZIAK	:	Lurzoru industrial finkatua	40.280 m ²
		Lurzoru industrial programatua	26.574 m ²
		Sabai eraikigarria	33.218 m ²
		Espazio libreen sistema	33.496 m ²
		Bideak eta aparkalekuak	22.479 m ²
		Industria partzela eraikiezina	10.721 m ²
		Merkataritza ekipamendua	1.500 m ²
		Gizarte ekipamendua	1.500 m ²
		Kirol ekipamendua	5.700 m ²

3.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK: Plan Partzialaren arabera.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

- 4.1. PLANEAMENDUA : 7. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
4.2. URBANIZAZIOA : 7. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
4.3. ERAIKUNTZA : 7. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
4.4. KUDEAKETA : 7. sektoreko plan partzialaren (1993) arabera.
Konpentsazio proiektua. (izapide fasean).
Xehetasunezko azterketa, hirigintza aprobetxamendua babes zortasuneko afektazioetara egokitzeko.

Areako jabeek kontserbazio entitatea sortu beharko dute legez (Lurzoruaren Legearen Erregelamendu Orokorreko 68. artikulua).

Erabilera eta jabari publikoko bide sarean, erabilera pribaturako baimena emateko aukera ezartzen da. Horretarako, alde zuzeneko eskaera egin beharko da, bai eta erabilera hori arrazoitu ere, eta, betiere indarrean dauden legezko xedapenak bete behar dira.

4.5. LAGAPENA ETA BERDINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikoko lurzoruak udalari laga behar zaizkio, jabari osoz eta kargarik gabe. Ezar dakizkiokeen lege xedapenen arabera udalari dagozkion irabazizko aprobetxamenduko lursailak ere laga egin beharko zaizkio.

Irabazizko aprobetxamenduaren legezko lagapenak ordenaturiko eremu guztiari dagokiona izan beharko du.

4.6. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

Hirigintza fitxa honen behin betiko onespena etenik dago, Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 17an hartutako Akordioaren bidez.

HIRIGINTZA FITXA 6. SEKTOREA. NARRONDO

Hirigintza fitxa honen behin betiko onespena etenik dago, Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 17an hartutako Akordioaren bidez.

HIRIGINTZA FITXA 1. SO - PAOLA ETA INPERNUPEKO LABARRAK

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA. Ez dago aurreikusita.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA. Lurralde antolamenduaren gidalerroak, Kosteï buruzko Legea.

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea da, Arrangoleta zabalgunearen amaiera delako (Kresalako espazio libreetan), eta herria hor amaitzen delako, paolaren tontorrean, eta, itsasoarekin bat eginez, Inpernupen.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 66.275 m²

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Lurzoru urbanizaezina: Babes berezia.

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Espazio libreen sistema orokorra: Paola eta Inpernupeko labarrak.

2.3. AREEN MUGAKETA : Unitate morfologiko bakartzat jo behar da, Juan Belmonte kalearen eta itsasoaren (hau da, Inpernupen, paolaren tontorra eta paolaren eta kanpoko dikearen artean sortzen den igerileku naturala) arteko area .

2.4. ITSAS-LEHORTAR EREMUAREN MUGAKETA : Kosta zerbitzuak emandako 3.2.1. planoaren arabera.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Sistema orokorraren mugaketa berriarekin, Inpernupeneko eta igerilekuko eremuen kalifikazioa lortzea, dauden exekuzio proiektuen bitartez.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Espazio libreen sistema orokorra.
Natura intereseko 1. area.

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Arau Subsidiarioen 3. agiriaren arabera.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kosteï buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua: Paolaren eta museoaren zabalkuntza beharren arabera.

Eraikuntza: Paola finkatzea.

Jabaria: Publikoa.

Erabilera globala: Itsas pasealekua.

Igerileku naturala.

Plaza urbanoa.

Erabilera baimenduak: Kosteï buruzko Legean baimendutakoak.

Erabilera debekatuak: Kosteï buruzko Legean debekatutakoak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

1.1. jarduera unitate bereziari eta 1.2. jarduera unitate bereziari dagozkien igerileku naturalaren exekuzio proiektuaren (R. Uribe) eta itsas-lehorreko sarbidearen exekuzio proiektuaren (L. Pagaegi) arabera. Proiektu horiek Kosten Zuzendaritzan aurkeztuta daude, exekutatzearen zain.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Aipaturiko eremuan eginiko esku-hartze guztiek jabari publikoko lurzoruetan eragiten dutenez, horiei dagozkien baimenak izan behar dituzte, bai eta Kosten Legean kasu bakoitzerako ezartzen diren xedapenetara egokitu ere.

HIRIGINTZA FITXA 2. SO - SANTIXO**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

Santixoko hondartza eta duna. Santixo hondartza hedatze fasean dago, 7. SOren kanpoaldeko dikea eta kontradikea zabaltzeak eraginiko haren mugimenduagatik.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Ez da egin.

1.2. EGITURA URBANOA.

Espazio natural babestua, hauek osatzen dute: Santixoko hondartzak, Zuloagako dunak eta 7. SOren (portua) aldameneko hezeguneak. Zumaia eta Getariako udalerrien lurra dira.

Area funtzionalaren aisialdirako lekua.

Santixoko hondartzan eraikin bat dago, eta, horretan, gaur egun ez da ustiapen lizentzia oinarri hartuta egin zitekeen inolako jarduerarik egiten.

1.3. EREMUAREN AZALERA..... 145.332 m²

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina: Babes berezia.

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Komunitate ekipamenduko zona. Sistema orokorra.
Natura intereseko 3. area.

2.3. AREEN MUGAKETA : Arau Subsidiario hauei dagokionez, sistema orokor honek, area bakar bat osatzen du, eta hiru azpiarea ditu:

1. interes area. Zuloaga finka.....	32.762 m ²
2. interes area. Area kolonizatua.....	24.691 m ²
3. interes area. Kolonizazio potentzialeko area...	43.058 m ²
4. interes area. Santixoko duna.....	36.916 m ²
5. interes area. Espaloia eta oinezkoentzako areak..	7.905 m ²

2.4. EZARRI BEHARREKO ARAUAK : Lurralde antolamenduaren gidalerroak, Koste buruzko Legea

2.5. ITSAS -LEHORTAR EREMUAREN MUGAKETA : Kosta zerbitzuak emandako 3.21. planoaren arabera

3. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Eremuaren antolamendu integrala: sarbideak, zonakatzeko xehekatua, zerbitzu iraunkorretarako eta sasoiko zerbitzuetarako zonak, oinezkoentzako eremuak hobetzea eta leheneratzea, eta Orruako hondartzarako lotura egitea.

Zuloaga finkako eraikuntza eta landaretza finkatzea.

Hondartzaren beharrak garatzea (aparkalekuak) bai eta Zuloaga museoarenak ere (handitzea), aldameneko 3. SOn.

Dagoen eraikina ordenazioz kanpo uztea.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA. Espazio libreen sistema orokorra: Santixoko hondartza eta duna.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.**4.1. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARIA ETA ERABILERA BALDINTZAK.**

Aprobetxamendua. Santixon behar den eraikuntzarako (hondartza zerbitzuak) baimena ematen da. Zuloaga museoan (kanpoko frontoirantz) beharrezkoa den zabaltze txikiren bat egiteko baimena ematen da. Horrek egungo eraikuntzarekiko (Eusko Jaurlaritzako kultur ondarearen katalogazio eremuari dagokion eraikuntza, alegia) errespetu eta integrazio irizpideak bete beharko ditu. Zabaltze lan nagusiak aldameneko 3. SOn egin beharko dira.

Eraikuntza. Eraikuntzaren ezaugarriak dagozkion oinarrizko proiektuan eta exekuzio proiektuan finkatuko dira, Plan bereziaren bidez.

Jabaria Pribatua Zuloaga finkan (03. hirigintza jarduerako arean)
Publikoa gainerakoan. Itsas-lehorreko jabari publikoa.

Erabilera Erregimen orokorra artikulua nagusiaren arabera: hondartza
Xehetasunak: erabilera baimenduak: instalazioak: hondartza zerbitzuak.

Komunak.
Kabinak.
Aldagelak.
Taberna.
Biltegia.
Berdegunea, oinezkoentzako gunea.
Museoa.

Erabilera debekatuak: industrialia.
Bizitegirakoa. (zaintzakoa izan ezik, museoaren jabetzakoa).
Erabilera horiek Koste buruzko Legearen aldi baterako
laugarren xedapenean ezarritakoak arautzen ditu.

4.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Dagozkien plan berezian eta obra proiektuetan, hurrenez hurren, finkatuko dira.

4.3. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Sistema orokorra garatzeko plan berezia (udalaz gaindikoa, Zumaia-Getariari dagokiona).
Urbanizazio proiektua.

HIRIGINTZA FITXA 3. SO - LAIA / ZULOAGA

Hirigintza fitxa honen behin betiko onespena etenik dago, Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 17an hartutako Akordioaren bidez.

HIRIGINTZA FITXA 4. SO. ITZURUN**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.****1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.**

Lurralde antolamenduaren gidalerroak, Kosteï buruzko Legea, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legea.

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea da, udalerriko hondartzetako bat baita.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 58.876 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina: babes berezia.

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Espazio libreen sistema orokorra: Itzurungo hondartza eta labarrak.
Natura intereseko 2. area.

2.3. AREEN MUGAKETA : Mugaketa berri bat ezartzen da, eta horrek hauek hartzen ditu: igerileku naturala, Amaia plazatik dagoen sarbidea, labarren aurrealdea San Telmo ermitaraino, eta ermita hori bera, itsas izaera eta kokapena baitu.

2.4. ITSAS -LEHORTAR EREMUAREN MUGAKETA: Kosta zerbitzuak emandako 3.21. planoaren arabera.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Aurreikusitako antolamendua garatu eta gero, San Telmoren, labarren eta Koldobika Jauregiren eskulturen inguruko espazio eremua definitzeko asmoa dago. Izan ere, kultur ondasun kalifikatu gisa, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legearen 12.1. artikulua arabera, kultura espazio eta horren ingurutzat jotzen da.

Zedarritu egin beharko da, bai eta babes bereziko erregimenaren pean ezarri ere. Horretarako kalifikazio eta inskripzio espediente bati ekin beharko zaio, euskal kultur ondarearen inbentario orokorrean sartzeko.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Kultur espazio baten eta horren inguruaren kalifikazioak kultur ondasun kalifikatuen eta horien inguruaren babes erregimena errespetatu behar du, eta, dena dela, erabilera baimenduek ondasun horiek kontserbatzea bermatu beharko dute.

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Kosteï buruzko Legearen eta Euskal Kultur Ondareari buruzko Legearen arabera.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Ez dago ezarrita.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Koste buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

Eraikuntza. San Telmo ermita eta Itzurungo eraikuntza multzoa (4.1. jarduera bereziko unitatea) finkatzea.

Erabilera Hondartza.
Hondartza zerbitzu osagarriak.
Berdegunea, oinezkoentzako pasealekua.
Erlijjokoa.
Kalifikatutako edo inbentariatutako kultur ondasun baten eta horren inguruaren erabilera mugei dagokienez, ondasun horren kalifikazioan edo euskal kultur ondarearen inbentario orokorrean sartzeko espedientean ezarritakoak izango dira. Dena dela, erabilera horiek ondasun hori kontserbatzea bermatu beharko dute, ondareari buruzko Lege horren 2. artikuluan ezarritakoaren arabera.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Dagozkien obra proiektuen arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Aipaturiko eremuan eginiko esku-hartze guztiek jabari publikoko lurzoruetan eragiten dutenez, horiei dagozkien baimenak izan behar dituzte, bai eta Kosten Legean kasu bakoitzerako ezartzen diren xedapenetara egokitu ere.

HIRIGINTZA FITXA 5. SO. E. GURRUTXAGA/FORONDA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.**

1993ko Arau Subsidiarioetan ez dago aurreikusita.

1.2. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfigurazaila da, udalerriko plazetako bat baita, bai bere kokapenagatik, bai dituen ekipamenduengatik.

Eremu horretako espazioak eta parkeak titulartasun publikokoak izango dira.

1.3. EREMUAREN AZALERA. 28.420 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : URBANOA.

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Erabilera eta jabari publikoko espazio libreen sistema orokorra. Komunitate ekipamendua.

2.3. AREEN MUGAKETA : Egungo Arau Subsidiarioetan ezarritako area gehitu egiten da.

3. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Eusebio Gurrutxaga plazaren azalera eta eremua handitzea, Odietako frontoia desokupatzeak sortutako espazio libreen bidez. Zelaiako espazio libreak plazarekin lotzea.

Bulebar baten bidez Maria eta Jose ikastetxea Eusebio Gurrutxaga plazarekin lotzea.

Foronda jauregia, Erkibe eraikina eta fielato zaharra arkitektura intereseko udal katalogoan sartzea. Jadarre-Gurrutxaga oinezkoentzako bulebarra hastea.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Kultur espazio baten eta horren inguruaren kalifikazioak kultur ondasun kalifikatuen eta horien inguruen babes erregimena errespetatu behar du, eta, dena dela, erabilera baimenduek ondasun horiek kontserbatzea bermatu beharko dute.

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Euskal Kultur Ondareari buruzko Legearen arabera.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Ez dago ezarrita. Erkibe etxearen ekipamenduari dagokionez, hori handitzeko baimena ematen da, arkitektura proiektuaren arabera. Handitze horrek ezingo ditu honako hauek gainditu: profilari dagokionez, behe solairua + 1 + teilatupea; oinplanoko okupazioari dagokionez, 200 m²; eta sabai eraikigarriari dagokionez, 500 m².

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kosteï buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabekoak izango dira.

Eraikuntza.	Eusebio Gurrutxaga eta Forondako eraikinak eta eraikuntza multzoa finkatzea.
Erabilera	<p>Plaza zerbitzu osagarriak. Berdegunea, oinezkoentzako pasealekua. Plaza. Kalifikatutako edo inbentariatutako kultur ondasun baten eta horren inguruaren erabilera mugei dagokienez, ondasun horren kalifikazioan edo euskal kultur ondarearen inbentario orokorrean sartzeko espedientean ezarritakoak izango dira. Dena dela, erabilera horiek ondasun hori kontserbatzea bermatu beharko dute, ondareari buruzko Lege horren 2. artikuluan ezarritakoaren arabera.</p> <p>Egun dagoen gasolindegia desagertu beharreko erabileratzat jotzen da, behin egungo administrazio emakida amaitu eta gero.</p>

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Dagozkien obra proiektuen arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Aipaturiko eremuan eginiko esku-hartze guztiek jabari publikoko lurzoruetan eragiten dutenez, horiei dagozkien baimenak izan behar dituzte, bai eta Arau Subsidiario hauetan kasu bakoitzerako ezartzen diren xedapenetara egokitu ere.

Eremu pribatuak sistema orokorreko erabilera eta jabari publikokoak bihurtzeko. 5/1 jarduera bereziko unitatearen jarduera sistema desjabetzea izatea dakar.

Erkibe etxea handituz gero, exekuzio eta urbanizazio proiektua.

HIRIGINTZA FITXA 6. SO. AMAIA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.**

1993ko Arau Subsidiarioetan ez dago aurreikusita.

1.2. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea, udalerriko plazetako bat baita, bai bere kokapenagatik, bai berdegune izaera izateagatik.

1.3. EREMUAREN AZALERA. 8.500 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : URBANOA.

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Erabilera eta jabari publikoko eremuak.

2.3. AREEN MUGAKETA : 1993ko Arau Subsidiarioen 15/1. hirigintza garapeneko unitateko mugak gordetzen dira.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Plazaren azalera eta eremua handitzea, 06. HArean garapenak sortutako espazio libreak gehitzearen bidez.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Arau Subsidiarioen arabera.

3.2. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Ez dago ezarrita. Behar balitz, aparkalekua, Amaia plazaren azpian. Arkitektura proiektuaren arabera.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Koste- buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

Eraikuntza. Amaia plazako multzo urbanizatua finkatzea.

Erabilera Berdegunea. Oinezkoentzako pasealekua. Plaza. Haurrentzako jolasak.

3.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Dagozkien obra proiektuen arabera.

3.4. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Aipaturiko eremuan eginiko esku-hartze guztiek jabari publikoko lurzoruetan eragiten dutenez, horiei dagozkien baimenak izan behar dituzte, bai eta Arau Subsidiario hauetan kasu bakoitzerako ezartzen diren xedapenetara egokitu ere.

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Portuko zerbitzu eremu bat da eta hauek hartzen ditu: portu jarduerak egiteko behar diren lur eta ur azalerak, jarduera horien osagarriak direnak egiteko behar direnak, eta portuko jarduera garatzea bermatzen duten erreserba espazioak ere.

Hortik sortzen den unitate morfologikoak sistema orokorraren kalifikazioa du.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Plan bereziaren (1997) izapideak egin dira eta behin betiko onetsita dago.

Portuko urbanizazio eta instalazioen proiektua izapidetuta, onetsita eta guztiz exekutatuta dago.

Egun plan horri eginiko aldaketa bat behin betiko onetsi da, Astilleros Balenciagaren zabaltze beharrei hirigintza estaldura emateko.

Paolako pasealekuaren urbanizazio proiektua izapidetuta eta onetsita dago, eta exekutatzen ari dira.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.

Portuei buruzko legea.

Kostei buruzko Legea.

1.3. EGITURA URBANOA.

Kanpoko dikea eta kontradikea zabaltzeak (portu eremurako sarbidea hobetzeko), eremu hori garatzeko aukera eman du. Hori dela eta, portu eremu eta jarduera Zumaiako hiri bilbearen elementu egituratzaile bihurtu dira.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 351.570 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanoa.

2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Garraio eta komunikazioen sistema orokorra: portua.

2.3. AREEN MUGAKETA : Portu Gaien Transferentziari buruzko Errege Dekretuaren arabera. Ondoren eginiko kanpoko dikearen eta kontradikearen zabalkuntza: plan bereziaren arabera.

3. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.**

Plan berezian ezarritakoak:

0. EA. ASTILLEROS BALENCIAGA – azalera: 20.111 m²

1. EA. KIROL DARTSENA – azalera: 76.823 m²

2. EA. KAPITAINZA ETA GASOLINDEGIA – azalera: 753 m²

3. EA. KIROL DARTSENAREN EKIPAMENDUA – azalera: 8.644 m²

4. EA. NARRONDOKO DARTSENA – azalera: 6.941 m²

5. EA. UROLAKO KAIKO PARKEA – azalera: 12.129 m²

6. EA. NARRONDOKO ZUBIA – azalera: 977 m²

7. EA. ITSASERTZA – azalera: 16.941 m²

8. EA. HEZEGUNEA – azalera: 63.991 m²

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Plan berezian ezarritakoak.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kosteï buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Plan berezian ezarritakoak.

Eraikuntza. Plan berezian ezarritakoak, bai eta 0. EAn eginiko aldaketa ere.

Jabaria. Publikoa (Eusko Jaurlaritzako Garraio Saileko Portu eta Itsas Gaietako Zuzendaritza).

Erabilera globala. Portu trafikoa eta jarduerak.

Erabilera baimenduak: Plan bereziaren arabera. Hain zuzen:

Portu trafikoa (Estatuko Portuei buruzko Legearen 2.3. artikulua arabera).

Portuko merkataritza jarduerak (3. artikulua), uretako eta kirol erabilerak, kultura eta aisialdi ekipamenduak, feriak eta erakusketak, eta portu trafikoarekin duten erlazioetatik, portuan sortzen duten trafiko bolumenetatik edo portuko erabiltzaileei ematen dieten zerbitzuetatik (erabilera osagarriak) portuan kokatzea justifikaturik duten industriako edo merkataritzako enpresen jarduerak. Aldi berean, urtaroko lurrazaleko aparkaleku erabilera.

ESKU-HARTZE AREAK IZENA	AZALERA	JARDUERA	
0. EA - ASTILLEROS BALENCIAGA	20.111 m ²	Kontzesio pribatua	Urtaroko aparkalekua eta kateatze zona, 18 metrora arte. (100 leku) Plan bereziaren aldaketaren arabera
1. EA – KIROL DARTSENA	76.889 m ²	Urbanizazioa	Kontradikearekin lotzeko zubia
2. EA - KAPITAINTZA ETA GASOLINDEGIA	753 m ²	Eraikuntza	
3. EA - KIROL DARTSENAREN EKIPAMENDUA	8.644 m ²	Eraikuntza	
		Urbanizazioa	
4. EA - NARRONDOKO DARTSENA	6.941 m ²	Urbanizazioa	
5. EA – UROLAKO KAIKO PARKEA	12.129 m ²	Urbanizazioa	Marea prisma sortzeko sistema.
		Parkearen osagarria	
6. EA - NARRONDOKO ZUBIA	966 m ²	Urbanizazioa	Zubia zabaltzea.
7. EA – ITSASERTZA	16.941 m ²	Urbanizazioa	Paseo del Faro Espaloiak zabaltzea, Txomin Agirre kaian.
8. EA – HEZEGUNEA	63.798 m ²	Ekologia eta ingurumena leheneratzea.	

Erabilera debekatuak: Debekaturik daude portuko trafikoaren berezko jardurekin eta portuko merkataritza jardurekin bat ez datozen erabilera guztiak. Hain zuzen, debekatuta daude etxebizitzarako erabilera eta beste bizitegirako erabilera guztiak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Plan berezian ezarritakoak.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Plan berezian ezarritakoak, bai eta 0. EAn (Astilleros Balenciaga) eginiko aldaketa ere.

HIRIGINTZA FITXA **8. SO. HILERRIA****1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.**

Ez da beharrezkoa izan.

1.2. EGITURA URBANOA.

Zumaiako, Oikiako eta Artadiko hilerriak

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratuak dira.

1.3. EREMUAREN AZALERA. 5.480 m² (globala)

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA** : Urbanizazina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Komunitate Ekipamenduen sistema orokorra: Zumaiako hilerriak.
2.3. AREEN MUGAKETA : Hilerriak (harresi barrukoa), Arritokietako ermitak, sarbide plataformak eta aparkalekuek (errepide ertzerraino) unitate morfologiko bat osatzen dute; beraz, area bat. Berdin gertatzen da Oikiako eta Artadiko hilerriekin.

3. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Dagoen antolamendua eta eraikinak finkatzea.
 Hilerriak hegoalderantz zabaltzeko izan ditzakeen beharrak aurreikustea eta horretarako bidea ematea.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Ehorzketa eremua.....	3.372 m ²
Erljio ekipamendua. Arritokietako ermita.....	260 m ²
Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak.....	323 m ²
Aparkalekuak.....	671 m ²
Berdeguna eta lorategiak.....	854 m ²

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Hileta Poliziako Legeari eta indarrean dauden beste xedapen guztiei dagozkienak.
 Arritokietako ermitari —monumentuari eta horren inguruari— dagokionez, Euskal Kultur Ondareari buruzko Legean ezarritakoak.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

- Aprobetxamendua.** Ekipamendua.
Eraikuntza. Arritokietako ermita (arkitektura katalogo historikoan dago sartuta) finkatzen da.
 Berria: arkitektura proiektuaren beharren arabera.
Jabaria. Publikoa.
Erabilera. Hileta Poliziako Legearen arabera.

3.4. EKIPAMENDU, URBANIZAZIO, PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Dagozkien obra proiektuen arabera.

Eremua zabaldu behar bada, horretarako behar diren lurzoruak desjabetzea. Zabaltze horietan aldameneko zonak gehitzeak ez du eragingo planeamenduko aldaketarik, ezta lurzoria birkalifikatzea ere.

HIRIGINTZA FITXA 9. SO. KIROL ETA ESKOLA EKIPAMENDUAK**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

Hirigintza jarduerarako eremu horrek, honako hauek hartzen ditu: 1993ko Arau Subsidiarioetako 8. SO ohia, 28/1. hirigintza garapeneko unitatea, 28/2. hirigintza garapeneko unitatea, 3/1. EU eta 3. sektore ohiko 3/1. partzelaren zati bat. Eremu horri erantsi zaizkio Lanbide Heziketa Zentroko eremua (hori lehengo 25. HGAtik banantzen baita), eta 2. sektore berriaren eskola lagapenerako eremua (Arau Subsidiarioen 2002ko aldaketa).

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

8. SOrako ez da idatzi edo onetsi inolako planeamendu figurarik.

Azalera handitu du soilik; izan ere, 2. eta 3. sektoreen planeamenduko lagapeneko lurzoruak (sektore honen aldamenean daude) hemen sartu dira eta sektore horietako tokiko sistemak sistema orokor berri honetan sartu.

Duela gutxi sinaturiko Hirigintza hitzarmen baten bidez, lurzoru industrialaren mugaketa murriztu egin da, bizitegirako lurzoru Zumaiakego alderantz garatzeko, Puntanuetan 1. sektorean, hain zuzen. Hitzarmen horren arabera, lurzoru industrial eraikigarria 15.296 m²-tan ezartzen da.

Hitzarmen horretan, eraikinaren eta Narrondo ibaiaren arteko bide publikoaren erabilera pribatiboa aztertzen ari dira, betiere Koste buruzko Legearen 27. artikuluan ezarritakoa betetzen dela. Artikulu horren arabera, igarotze zortasunari dagokion 6 metroko zerrenda ezartzen da, eta hori beti libre utzi behar da, oinezkoak igarotzeko eta zaintze eta salbamendu ibilgailuetarako.

1.2. EGITURA URBANOA.

Kiroldegia, igerilekua, futbol zelaia, Lanbide Heziketako Zentroa eta ikastola berria (dagozkien kirol pistak barne) finkatuta daudenez, sistema orokorra zabaldu izanak, eta hiri arearen egitura orokorrean duen kokapenari erreparatuta, horien guztien neurriak eta ezaugarriak nahikoak dira hezkuntza eta aisialdiako erabilerrarako.

1.3. EREMUAREN AZALERA..... 49.730 m²

1.4. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerrak Koste buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren araberrakoak izango dira.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- | | |
|-----------------------------|---|
| 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA | : Lurzoru urbanoa. |
| 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA | : Komunitate ekipamenduko zona. Komunitate sistema orokorra. |
| 2.3. AREEN MUGAKETA | : Arau Subsidiario hauei dagokienez, Hirigintza jarduerarako eremu horrek hiri area bakar bat osatzen du, eta horretan bi azpizona bereiz ditzakegu: Kirol ekipamenduko, 01. hirigintza jarduerarako eremua.....35.779 m ²
Hezkuntza ekipamenduko, 02. hirigintza jarduerarako eremua...20.004 m ² |

3. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Sistema orokorrak bere benetako izaera (eskola eta kirol ekipamenduko eremua) lortzen duenean, eremu horren garapena frontoi luze estali baten bidez borobiltzea proposatzen da. Horretarako, eremu horri eskola eta kirol

erabilerako lagatako lurzoruak gehituko litzaizkioke, aldameneko sektoreen garapenetik tokiko sistema gisa sortutako lurzoruak, alegia. Bestalde, 3. sektore ohiaren eta Puntanueta zabalgunearen arteko lotura gisa erabiltzeko aukera emango du.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA. Eskola eta kirol ekipamenduen sistema orokorra.

4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

4.1. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Dagokion unean garatu nahi den dotazio jarduera garatzeko behar diren eraikinak ezartzeko baimena ematen da.

Eraikuntza. Zabaltzearen ezaugarriak horri dagokion oinarrizko exekuzio proiektuan zehaztuko dira. Frontoiari dagokionez, 07. HAREN IV. hirigintza hitzarmenarekin lotzen da.

Erabilera Erregimen orokorra, 11. artikulua araber
Xehetasunak: erabilera baimenduak: hezkuntza ekipamendua.
Kirol ekipamendua.
Kirol parkea.
Aparkalekua.
Espazio libreak: haurrak jolasteko zonak, lorategiak,
bulebarra.
Ekipamenduari atxikitako ostalaritza.

Erabilera debekatuak: Etxebizitza.
Industrialia.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

4.2. JABARIA

Itsas-lehorreko jabari publikoa (20 metro).

4.3. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Dagozkien obren proiektuetan finkatuko dira.

4.4. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Xehetasunezko azterketa.
Urbanizazio proiektua.

HIRIGINTZA FITXA 10. SO. UROLA ITSASADARRA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.**

Ez da egon.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Kostei buruzko Legea.
Ibaien eta erreken lurralde arloko plana
Urei buruzko Legea.

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 433.498 m²**1.5. KOSTEI BURUZKO LEGEAREN AFEKTAZIOAK.**

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA** : Urbanizaezina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Urola ibaiaren ubidearen sistema orokorra.
2.3. AREAREN MUGAKETA : Jabari publikoaren eta itsas-lehorreko jabariaren mugak (Kosta zerbitzuak emandako 5.2.1. planoaren arabera).

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Beduako babes bereziko lurzoruen parte izango da.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Jabari publikoko zona (Itsas-lehorreko jabari publikoa)	Sistema orokorra.
Igarotze zortasuneko zona (6 m).....	oinezkoak igarotzeko eta zaintze eta salbamendu ibilgailuentzat (102. artikulua)
Babes zortasuneko zona (lurzoru urbanoko 20 m) (lurzoru urbanizagarriko 100 m).....	Kostei buruzko Legearen 23.,24. eta 25. artikuluen arabera (Arau Subsidiarioen 101. artikulua)
Eragin zona.....	Kostei buruzko Legearen arabera.

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Kostei buruzko Legearen arabera.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zorguneko eremuko erabilerak Koste buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Ez da hirigintza aprobetxamendurako baimenik ematen.

Eraikuntza. Koste buruzko Legearen aurreikusitakoa bakarrik.

Jabaria. Publikoa (Itsas-lehorreko jabari publikoa).

Erabilera globala. Ubideko erabilera komuna.

Erabilera baimenduak.

- Itsas-lehorreko jabari publikoa. Erabilera komunak: paseatzea, bainatzea, nabigatzea, ontziratzea, arrantzan jardutea, etab. (Koste buruzko Legearen 3.1.1. artikulua).

Duten izaeratik beste kokapen bat izan ez dezaketen erabilera publikoak (Koste buruzko Legearen 32.1. artikulua).
Itsasontziak atrakatzeko eta ontzitik ateratzeko guneak.

- Igarotze zortasuneko zona: Oinezkoentzako eta zaintze eta salbamendu ibilgailuentzako bide publikoa.
- Babes zortasuneko zona: Laboreak eta landaketak (24. art.).
Itsas pasealekuak (27. art.).
Itsas-lehorreko jabari publikorako eta aire zabaleko kirol instalazioetarako beharrezko zerbitzuak (25. art.).
Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko lubetak, lur erauzketak eta mozketak (25. art.).
Itxitura opakuak, metro bat arte (44. art.).
Instalazio desmuntagarriko kanpalekuak (45. art.).
Hondartzetarako agregakinen aprobetxamendua (45. art.).

Erabilera debekatuak:

Itsas-lehorreko jabari publikoko zona: Beren izaera dela eta, beste kokapen bat izan dezaketen erabilerak.
Kartelen edo panelen bidezko publizitatea.

- Igarotze zortasuneko zona: Igarotze librea eragozten duten erabilera guztiak.
- Babes zortasuneko zona: Bizitegi edo bizilekurako eraikuntzak (25 art.).
Hiriarteko garraioko bideak eraikitzea edo aldatzea (25. art.).
Agregakinen hobiak suntsitzen dituzten jarduerak (25. art.).
Goi tentsioko aireko lineak ezartzea (25. art.).
Hondakin solidoak, obra hondakinak eta araztu gabeko hondakin urak isurtzea (25. art.).
Kartelen edo panelen bidezko publizitatea (25. art.).
Duten izaeratik babes zortasunetik kanpo koka daitezkeen erabilerak, estali gabeko kirol instalazioak izan ezik (25.2. art.).

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Koste buruzko Legearen eta Ubideen eta erreken lurralde arloko planaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

HIRIGINTZA FITXA 11. SO. NARRONDO IBAIA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Ez da egon.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Kostei buruzko Legea.
Ibaien eta erreken lurralde arloko plana
Urei buruzko Legea.

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 21.370 m²

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Narrondo ibaiaren ubidearen sistema orokorra.
2.3. AREAREN MUGAKETA : Jabari publikoaren eta itsas-lehorreko jabariaren mugak (Kosta zerbitzuak emandako 5.2.1. planoaren arabera).

3. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Narrondoko hezegunea berreskuratzeko lurzorua parte izango da.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Jabari publikoko zona (Itsas-lehorreko jabari publikoa) Sistema orokorra.
Igarotze zortasuneko zona (6 m)..... oinezkoak igarotzeko eta zaintze eta salbamendu ibilgailuentzat (102. artikulua)
Babes zortasuneko zona (lurzoru urbanoko 20 m)
(lurzoru urbanizagarriko 100 m)..... Kostei buruzko Legearen 23., 24. eta 25. artikuluen arabera (Arau Subsidiarioen 101. artikulua)
Eragin zona..... Kostei buruzko Legearen arabera.

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Kostei buruzko Legearen arabera.

Babes zortasuna dagokien eraikinek aldi baterako 4. xedapenean ezarritakoa bete beharko dute. Babes zortasuneko eremuko erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan ezarritakoaren arabera izango dira.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Ez da hirigintza aprobetxamendurako baimenik ematen.
Eraikuntza. Kostei buruzko Legearen aurreikusitakoa bakarrik.
Jabaria. Publikoa (Itsas-lehorreko jabari publikoa).

Erabilera globala. Ubideko erabilera komuna.

Erabilera baimenduak.

- Itsas-lehorreko jabari publikoa. Erabilera komunak: paseatzea, bainatzea, nabigatzea, ontziratzea, arrantzan jardutea, etab. (Kostei buruzko Legearen 3.1.1. artikulua)
Duten izaeragatik beste kokapen bat izan ez dezaketen erabilera publikoak (Kostei buruzko Legearen 32.1. artikulua).
Itsasontziak atrakatzeko eta ontzitik ateratzeko guneak.
- Igarotze zortasuneko zona: Oinezkoentzako eta zaintze eta salbamendu ibilgailuentzako bide publikoa.
- Babes zortasuneko zona: Laboreak eta landaketak (24. art.).
Itsas pasealekuak (27. art.).
Itsas-lehorreko jabari publikorako eta aire zabaleko kirol instalazioetarako beharrezko zerbitzuak (25. art.).
Itsas-lehorreko jabari publikoa babesteko lubetak, lur erauzketak eta mozketak (25. art.).
Itxitura opakuak, metro bat arte (44. art.).
Instalazio desmuntagarriko kanpalekuak (45. art.).
Hondartzetarako agregakinen aprobetxamendua (45. art.)
Salbuesenez, 25.3. artikuluan aurreikusitako erabilerak.

Debekatutako erabilerak

- Itsas-lehorreko jabari publikoko zona: Beren izaera dela eta, beste kokapen bat izan dezaketen erabilerak.
Kartelen edo panelen bidezko publizitatea.
- Igarotze zortasuneko zona: Igarotze librea eragozten duten erabilera guztiak.
- Babes zortasuneko zona: Bizitegi edo bizilekurako eraikuntzak (25 art.).
Hiriarteko garraioko bideak eraikitzea edo aldatzea (25. art.).
Agregakinen hobiak suntsitzen dituzten jarduerak (25. art.).
Goi tentsioko aireko lineak ezartzea (25. art.).
Hondakin solidoak, obra hondakinak eta araztu gabeko hondakin urak isurtzea (25. art.).
Kartelen edo panelen bidezko publizitatea (25. art.).
Duten izaeragatik babes zortasunetik kanpo koka daitezkeen erabilerak, estali gabeko kirol instalazioak izan ezik (25.2. art.).

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Kostei buruzko Legearen eta Ubideen eta erreken lurralde arloko planaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

HIRIGINTZA FITXA 12. SO. TRENBIDE SAREA (EUSKO TREN)**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

Jabari publikoko trenbide zona da (hain zuzen, Bilbao-Donostia linea), eta horren titulartasuna Eusko Jauriaritzako Garraio Sailari dagokio. Trenbide sareko lurralde arloko planean sustatu beharreko lineatzat kalifikatuta dago, Donostiako inguruko aldiriko linea gisa.

1.1. GARAPENEN PLANEAMENDUA.

Ez da inolako plan berezirik egin. Hala ere, dagokion obra proiektuaren bidez, Eusko Treneko geltoki intermodalaren (trenbide geltokia eta autobusentzako kotxetegia) antolamendu berria egin zen, bai eta eraiki ere. Gaur egun trenbide osoan trenbide bikoitza egiteari buruzko azterketa egiten ari dira.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak, Trenbide sarearen lurralde arloko plana, Lurreko Garraioaren Antolamenduari buruzko Legea.

1.3. EGITURA URBANOA.

Herriko ardatzetik du trazatua eta saihebidetaren trazatuarekiko paralelo eta horren ondoan doa; beraz, elementu horrek oztopo fisiko eta arkitektonikoa sortzen du. Horregatik, 2. eta 3. sektoreko garapen beharrek zortasun zonetan (20 m) eta afektazio zonetan (50 m) eragiten badute (trenbidearen erregularitasunari, kontserbazioari eta igarotze libreari kalterik egin gabe) Garraio Saileko baimena izan beharko dute (Lurreko Garraioaren Antolamenduari buruzko Legearen erregelamenduaren 281.1., 2. eta 3. artikulua).

1.4. EREMUAREN AZALERA. 96.977 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA** : Urbanizagarria (berrikuspen honetan finka mugakideen ezaugarriak eta sailkapenari buruz aurreikusitakoaren arabera) eta urbanizazina, 5.11. planoaren arabera.
- 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA** : Trenbide sistema orokorra.
- 2.3. AREEN MUGAKETA** : Trenbidea exekutatuta dagoenez, mugaketak planeamenduan adierazitakoa jasotzen du, trenbideari dagokion erakunde eskudunak egin baitzuen.

3. PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

1. eta 2. sektoreen (Puntaneta) garapena, eta Estazioa auzoan burutuko diren bizitegi motako eraldaketa urbanoak direla eta, Zumaiako populazioaren grabitate zentroa aldatu, eta gehiengo ingurune horretatik hurbil biziko da; beraz, trenbide eta autobusen geltoki intermodalaren ingurunea hobetzeari buruzko azterketak egin beharko dira, bai eta erabakiak hartu ere.

3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.

Dagokion erakunde eskudunak zehaztu beharko ditu. Printzipioz, Lurreko Garraioaren Antolamenduari buruzko Legean adierazten diren 3 zonak ezartzen dira.

Jabari publikoko trenbide zona (8 metro).

Zortasun zona (20 metro).
Afektazio zona (50 metro).

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Erakunde eskudunak zehaztu beharko ditu.

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Dagokion Plan bezerian zehaztuko da.

Eraikuntza. Dagokion Plan bezerian zehaztuko da.
Geltokiaren eta kotxetegiaren egungo eraikuntza finkatzen da.

Jabaria. Publikoa. (Eusko Jaurlaritzako Garraio Saila).

Erabilera globala. Lurreko garraioa: trenbidea.

Erabilera baimenduak.

Jabari publikoko zona: trenbidearen zerbitzua emateko behar diren obra eta instalazio guztiak.

Zortasuneko zona: Zuhaitzak landatzea eta moztea.
Behe tentsioko linea elektrikoak eta telefono lineak.
Lurpeko hodiak eta lineak.
Ezpondei, lur erauzketei eta lubetei eusteko hormak.
Urbanizazio eta ekipamendu berriak (ospitaleak; kirol, hezkuntza eta kultura zentroak).

Afektazio zona: 286. eta 287. artikuluen arabera (Lurreko Garraioaren Antolamenduari buruzko Legea).

Erabilera debekatuak.

Jabari publikoko zona: Zuhaitzak landatzea.
Zortasun zona: Eraikuntza berriak edo berreraiketak.
Afektazio zona: 288. artikuluen arabera (Lurreko Garraioaren Antolamenduari buruzko Legea).

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Plan berezian ezarriko dira.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Plan berezia.
Urbanizazio proiektua.

HIRIGINTZA FITXA 13. SO. A-8 AUTOBIDEA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Bilbao-Behobia autobidea da, sare gorrikoa: lehentasunezko intereseko sarea, bere funtzionaltasunari dagokionez, Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren arabera.

1.1. GARAPENEO PLANEAMENDUA.

Ez da inolako proiekturik egin. Bakarrik, Arau Subsidiarioen berrikuspenaren aurreplanaren fasean, autobide lotura berri bat egitea proposatu zen, Oikian, GI-3760 errepidearen zubiaren parean, Urola-Kosta lurraldeko plan partzialaren baitan proposaturiko trazatuen eta irtenbideen alternatiba gisa.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Errepideei buruzko plan orokorra.
Gipuzkoako errepideei buruzko lurralde arloko plana

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 140.745 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bide sistema orokorra. A8 autobidea.
2.3. AREEN MUGAKETA : Foru Aldundiak Errepideen eta Bideen Inbentarioa egitean mugatu zen jabari publikoko bide zona, eta hori da Arau Subsidiarioen dokumentuan adierazten dena.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.**

Printzipioz, Errepideei buruzko Foru Arauan adierazitako bi zonak ezartzen dira:
- Jabari publikoko bide zona (8. artikulua)
- Babes zona: 100 metro (53. artikulua)

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Errepideei buruzko arau orokorraren arabera (17/1994 FA).

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Errepideei buruzko arau orokorra (17/1994 FA).

Eraikuntza. Errepideei buruzko arau orokorra (17/1994 FA).

Jabaria. Publikoa (Foru Aldundiko Errepide Departamentua).

Erabilera globala. Komunikazioak.

Erabilera baimenduak.

- Jabari publikoko eta herritar guztientzako igarotze libreko zona.

Zirkulatzearekin edo igarotzearekin bateragarri izan daitezkeen erabilera guztiak, baldin eta segurtasuna eta erosotasuna mugatzen ez badute (50. artikulua).

- Babes zona: Bide segurtasunarekin eta errepidea eta bidea konpontzearekin bateragarri diren eraikuntzak eta erabilerak.

Zerbitzuguneak. Mugak: 58. artikuluan ezarritakoak.
Kartelak eta idazkunak. Mugak: 59. artikuluan ezarritakoak.
Itxiturak. Mugak: 60. artikuluan ezarritakoak.
Lurpeko hoditeria. Mugak: 61. artikuluan ezarritakoak.
Berotegiak. Mugak: 64. artikuluan ezarritakoak.
Lurrak mugitzea. Mugak: 65. artikuluan ezarritakoak.
Landaketak egitea. Mugak: 66. artikuluan ezarritakoak.
Aireko lineak. Mugak: 68. artikuluan ezarritakoak.
Herriko bideak eta pasealekuak. Mugak: 69. artikuluan ezarritakoak.

Erabilera debekatuak:

- Jabari publikoko zona: gainerakoak.
- Jabari publikoko zona: gainerakoak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

HIRIGINTZA FITXA 14. SO. N-634 ERREPIDE NAZIONALA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

N-634 errepide nazionala da, sare gorrikoa: lehentasuneko oinarrizko sarea, bere funtzionaltasunari dagokionez, Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren arabera.

1.1. GARAPENEN PLANEAMENDUA.

Izapide fasean dago Zumaiako saihebidia trazatzeko proiektua, eta horren diseinua adostua dute Zumaiako Udalarekin. N-634 errepideak Zarautz eta Zumaia artean duen trazaturako ere alternatiba azterketa bat egin da.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Errepideei buruzko plan orokorra.
Gipuzkoako errepideei buruzko lurralde arloko plana

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 102.476 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA** : Urbanizagarria eta urbanizaezina (5.11 planoaren arabera).
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bide sistema orokorra.
2.3. AREEN MUGAKETA : Foru Aldundiak Errepideen eta Bideen Inbentarioa egitean mugatu zen N-634 errepidearen jabari publikoko bide zona, eta hori da Arau Subsidiarioen dokumentuan adierazten dena.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.**

Printzipioz, Errepideei buruzko Foru Arauan adierazitako bi zonak ezartzen dira:
- Jabari publikoko bide zona (8. artikulua)
- Babes zona: 50 metro (53. artikulua)

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Errepideei buruzko Foru Araua (17/1994 FA).

Eraikuntza. Errepideei buruzko Foru Araua (17/1994 FA).

Jabaria. Publikoa (Foru Aldundiko Errepide Departamentua).

Erabilera globala. Komunikazioak.

Erabilera baimenduak.

- Jabari publikoko eta herritar guztientzako igarotze libreko zona.

Zirkulatzearekin edo igarotzearekin bateragarri izan daitezkeen erabilera guztiak, baldin eta segurtasuna eta erosotasuna mugatzen ez badute (50. artikulua).

- Babes zona: Bide segurtasunarekin eta errepidea eta bidea konpontzearekin bateragarri diren eraikuntzak eta erabilerak.

Zerbitzuguneak. Mugak: 58. artikuluan ezarritakoak.
 Kartelak eta idazkunak. Mugak: 59. artikuluan ezarritakoak.
 Itxiturak. Mugak: 60. artikuluan ezarritakoak.
 Lurpeko hoditeria. Mugak: 61. artikuluan ezarritakoak.
 Berotegiak. Mugak: 64. artikuluan ezarritakoak.
 Lurrak mugitzea. Mugak: 65. artikuluan ezarritakoak.
 Landaketak egitea. Mugak: 66. artikuluan ezarritakoak.
 Aireko lineak. Mugak: 68. artikuluan ezarritakoak.
 Herriko bideak eta pasealekuak. Mugak: 69. artikuluan ezarritakoak.

Erabilera debekatuak:

- Jabari publikoko zona: gainerakoak.
- Jabari publikoko zona: gainerakoak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

N-634 errepidearen saihesbideari eta N-634 eta GI-3811 errepideen arteko loturari dagokionez, erakunde eskudunaren arabera. Bigarren kasuan, 13. HAKo (Zerbitzuak) Barne erreformako plan berezian ezarriko da, behin betiko, Artadiko errepidearen eta N-634 errepidearen arteko elkargunea, bai biribilgune baten bidez, bai administrazio jarduleek egokitzen jo dezaketen beste alternatiba batzuen bidez, 13. HAK eta 3. SOK hiri zeharbide gisa izango duten garapena kontuan hartuta.

HIRIGINTZA FITXA 15. SO. GI-2633 ERREPIDEA (Meagas)

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Muniosoro-Meagas errepidea, sare berdekoa: eskualdeko sarea, bere funtzionaltasunari dagokionez, Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren arabera.

1.1. GARAPENKO PLANEAMENDUA.

Ez dago.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Errepideei buruzko plan orokorra.
Gipuzkoako errepideei buruzko lurralde arloko plana

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzaileria.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 37.479 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bide sistema orokorra.
2.3. AREEN MUGAKETA : Foru Aldundiak Errepideen eta Bideen Inbentarioa egitean mugatu zen jabari publikoko bide zona, eta hori da Arau Subsidiarioen dokumentuan adierazten dena.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.**

Printzipioz, Errepideei buruzko Foru Arauan adierazten diren bi zonak ezartzen dira:

- Jabari publikoko bide zona (8. artikulua).
- Babes zona: 30 metro (53. artikulua).

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

Eraikuntza. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

Jabaria. Publikoa (Foru Aldundiko Errepide Departamentua).

Erabilera globala Komunikazioak.

Erabilera baimenduak.

- Jabari publikoko eta herritar guztientzako igarotze libreko zona.

Zirkulatzearekin edo igarotzearekin bateragarri izan daitezkeen erabilera guztiak, baldin eta segurtasuna eta erosotasuna mugatzen ez badute (50. artikulua).

- Babes zona: Bide segurtasunarekin eta errepeidea eta bidea konpontzearekin bateragarri diren eraikuntzak eta erabilerak.

Zerbitzuguneak. Mugak: 58. artikuluan ezarritakoak.
Kartelak eta idazkunak. Mugak: 59. artikuluan ezarritakoak.
Itxiturak. Mugak: 60. artikuluan ezarritakoak.
Lurpeko hoditeria. Mugak: 61. artikuluan ezarritakoak.
Berotegiak. Mugak: 64. artikuluan ezarritakoak.
Lurrak mugitzea. Mugak: 65. artikuluan ezarritakoak.
Landaketak egitea. Mugak: 66. artikuluan ezarritakoak.
Aireko lineak. Mugak: 68. artikuluan ezarritakoak.
Herriko bideak eta pasealekuak. Mugak: 69. artikuluan ezarritakoak.

Erabilera debekatuak:

- Jabari publikoko zona: gainerakoak.
- Jabari publikoko zona: gainerakoak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

HIRIGINTZA FITXA 16. SO. GI-3760 ERREPIDEA (Txikierdi-Muniosoro)**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

GI-3760 errepidea da, sare horikoa: tokiko sarea, bere funtzionaltasunari dagokionez, Gipuzkoako Bideei eta Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Ez dago.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Errepideei buruzko plan orokorra.
Gipuzkoako errepideei buruzko lurralde arloko plana

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailerak.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 51.858 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bide sistema orokorra.
2.3. AREEN MUGAKETA : Foru Aldundiak Errepideen eta Bideen Inbentarioa egitean mugatu zen jabari publikoko bide zona, eta hori da Arau subsidiarioen dokumentuan adierazten dena.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.**

Printzipioz, Errepideei buruzko Foru Arauan adierazten diren bi zonak ezartzen dira:

- Jabari publikoko bide zona (8. artikulua).
- Babes zona: 30 metro (53. artikulua).

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

Eraikuntza. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA)

Jabaria. Publikoa (Foru Aldundiko Errepide Departamentua).

Erabilera globala Komunikazioak.

Erabilera baimenduak.

- Jabari publikoko eta herritar guztientzako igarotze libreko zona.

Zirkulatzearekin edo igarotzearekin bateragarri izan daitezkeen erabilera guztiak, baldin eta segurtasuna eta erosotasuna mugatzen ez badute (50. artikulua).

- Babes zona: Bide segurtasunarekin eta errepidea eta bidea konpontzearekin bateragarri diren eraikuntzak eta erabilerak.

Zerbitzuguneak. Mugak: 58. artikuluan ezarritakoak.
Kartelak eta idazkunak. Mugak: 59. artikuluan ezarritakoak.
Itxiturak. Mugak: 60. artikuluan ezarritakoak.
Lurpeko hoditeria. Mugak: 61. artikuluan ezarritakoak.
Berotegiak. Mugak: 64. artikuluan ezarritakoak.
Lurrak mugitzea. Mugak: 65. artikuluan ezarritakoak.
Landaketak egitea. Mugak: 66. artikuluan ezarritakoak.
Aireko lineak. Mugak: 68. artikuluan ezarritakoak.
Herriko bideak eta pasealekuak. Mugak: 69. artikuluan ezarritakoak.

Erabilera debekatuak:

- Jabari publikoko zona: gainerakoak.
- Jabari publikoko zona: gainerakoak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

HIRIGINTZA FITXA 17. SO. GI-3811 errepidea (Artadiko san Migelerako sarbidea)

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Artadin sartzeko bidea da, sare grisekoa: tokiko sarea, bere funtzionaltasunari dagokionez, Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren arabera.

1.1. GARAPENEN PLANEAMENDUA.

Ez dago.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Errepideei buruzko plan orokorra.
Gipuzkoako errepideei buruzko lurralde arloko plana

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzailea.

1.4. EREMUAREN AZALERA. 21.070 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bide sistema orokorra.
2.3. AREEN MUGAKETA : Foru Aldundiak Errepideen eta Bideen Inbentarioa egitean mugatu zen jabari publikoko bide zona, eta hori da Arau subsidiarioen dokumentuan adierazten dena.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.**

Printzipioz, Errepideei buruzko Foru Arauan adierazten diren bi zonak ezartzen dira:

- Jabari publikoko bide zona (8. artikulua).
- Babes zona: 30 metro (53. artikulua).

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

Eraikuntza. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

Jabaria. Publikoa (Foru Aldundiko Errepide Departamentua).

Erabilera globala Komunikazioak.

Erabilera baimenduak.

- Jabari publikoko eta herritar guztientzako igarotze libreko zona.

Zirkulatzearekin edo igarotzearekin bateragarri izan daitezkeen erabilera guztiak, baldin eta segurtasuna eta erosotasuna mugatzen ez badute (50. artikulua).

- Babes zona: Bide segurtasunarekin eta errepidea eta bidea konpontzearekin bateragarri diren eraikuntzak eta erabilerak.

Zerbitzuguneak. Mugak: 58. artikuluan ezarritakoak.
Kartelak eta idazkunak. Mugak: 59. artikuluan ezarritakoak.
Itxiturak. Mugak: 60. artikuluan ezarritakoak.
Lurpeko hoditeria. Mugak: 61. artikuluan ezarritakoak.
Berotegiak. Mugak: 64. artikuluan ezarritakoak.
Lurrak mugitzea. Mugak: 65. artikuluan ezarritakoak.
Landaketak egitea. Mugak: 66. artikuluan ezarritakoak.
Aireko lineak. Mugak: 68. artikuluan ezarritakoak.
Herriko bideak eta pasealekuak. Mugak: 69. artikuluan ezarritakoak.

Erabilera debekatuak:

- Jabari publikoko zona: gainerakoak.
- Jabari publikoko zona: gainerakoak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

HIRIGINTZA FITXA 18. SO. GI-3812 ERREPIDEA (Oikia)

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

GI-3812 errepeidea da, sare grisekoa: tokiko sarea, bere funtzionaltasunari dagokionez, Gipuzkoako Errepideei eta Bideei buruzko Foru Arauaren arabera.

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Ez dago.

1.2. UDALAZ GAINDIKO PLANEAMENDUA.

Lurralde antolamenduaren gidalerroak.
Errepideei buruzko plan orokorra.
Gipuzkoako errepideei buruzko lurralde arloko plana

1.3. EGITURA URBANOA.

Lurraldearen egitura organikoaren elementu konfiguratzaileria.

1.4. EREMUAREN AZALERA . 7.039 m²**2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.**

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Bide sistema orokorra.
2.3. AREEN MUGAKETA : Foru Aldundiak Errepideen eta Bideen Inbentarioa egitean mugatu zen jabari publikoko bide zona, eta hori da Arau subsidiarioen dokumentuan adierazten dena.

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.**3.1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA.**

Printzipioz, Errepideei buruzko Foru Arauan adierazten diren bi zonak ezartzen dira:

- Jabari publikoko bide zona (8. artikulua).
- Babes zona: 30 metro (53. artikulua).

3.2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

3.3. APROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

Aprobetxamendua. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

Eraikuntza. Errepideei buruzko Foru Arauaren arabera (17/1994 FA).

Jabaria. Publikoa (Foru Aldundiko Errepide Departamentua).

Erabilera globala Komunikazioak.

Erabilera baimenduak.

- Jabari publikoko eta herritar guztientzako igarotze libreko zona.

Zirkulatzearekin edo igarotzearekin bateragarri izan daitezkeen erabilera guztiak, baldin eta segurtasuna eta erosotasuna mugatzen ez badute (50. artikulua).

- Babes zona: Bide segurtasunarekin eta errepeidea eta bidea konpontzearekin bateragarri diren eraikuntzak eta erabilerak.

Zerbitzuguneak. Mugak: 58. artikuluan ezarritakoak.
 Kartelak eta idazkunak. Mugak: 59. artikuluan ezarritakoak.
 Itxiturak. Mugak: 60. artikuluan ezarritakoak.
 Lurpeko hoditeria. Mugak: 61. artikuluan ezarritakoak.
 Berotegiak. Mugak: 64. artikuluan ezarritakoak.
 Lurrak mugitzea. Mugak: 65. artikuluan ezarritakoak.
 Landaketak egitea. Mugak: 66. artikuluan ezarritakoak.
 Aireko lineak. Mugak: 68. artikuluan ezarritakoak.
 Herriko bideak eta pasealekuak. Mugak: 69. artikuluan ezarritakoak.

Erabilera debekatuak:

- Jabari publikoko zona: gainerakoak.
- Jabari publikoko zona: gainerakoak.

3.4. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

3.5. PLANEAMENDU ETA KUDEAKETA BALDINTZAK.

Erakunde eskudunaren arabera.

HIRIGINTZA FITXA 19. SO. ARTADI PARKEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

Eusko Jaurlaritzak 2000ko urriaren 10ean hartutako akordioa. Horren bidez, finka hori Zumaiako Udalaren jabetza bihurtzen da.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Espazio libreak, hiri inguruko parkea.
 2.3. AREEN MUGAKETA : 113.453 m²

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Sistema orokorra garatzeko plan berezia.

4. LURRALDEKAKO KATEGORIA. Babes berezia: natura intereseko area.**5. ESPAZIO LIBREEN APLIKAZIO ERREGIMENA.****5.1. Eraikitze erregimena.**

Lurzoru kategoria honi dagokionez, helburu nagusia espazioak antolatzea da, jendearen aisiarako eta aisialdi intentsiborako. Mota hauetako eraikuntzetarako bakarrik ematen da baimena: ornamentuzko eraikuntza, espazio libreen erabilera osagarrietarako eraikuntza finkoa edo behin-behinekoa, eta horiei dagozkien lurpeko azpiegitura instalazioetarako.

5.2. Erabilera erregimena.

Publikoa.

- | | |
|-------------------------|--|
| Erabilera sustagarriak: | Espazio libreei dagozkien erabilerak (erabilera horien osagarriak barne). |
| Erabilera onargarriak: | Aisialdi estentsiboa eta intentsiboa.
1. kategoriako merkataritza erabilerak —kioskoak, etab.—, aldi baterakoak edo behin-behinekoak.
Espazio libreekin bateragarri diren erabilera motetako ekipamenduei dagozkien erabilerak.
Zerbitzuetarako azpiegiturak. |
| Erabilera debekatuak: | Aurrekoetan adierazten ez diren guztiak. |

5.3. Jabari erregimena: Titulartasun publikoa.

HIRIGINTZA FITXA 20. SO. TALAIMENDI PARKEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.**

1993ko Arau Subsidiarioetan Babes bereziko eremutzat (Landa parkea) konfiguratu zen.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Urbanizaezina.
 2.2. KALIFIKAZIO GLOBALA : Espazio libreak, hiri inguruko parkea.
 2.3. AREEN MUGAKETA : 87.374 m²

3 . PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK.

Sistema orokorra garatzeko plan berezia.

4. LURRALDEKAKO KATEGORIA. Babes berezia: natura intereseko area.**5. ESPAZIO LIBREEN APLIKAZIO ERREGIMENA.****5.1. Eraikitze erregimena.**

Lurzoru kategoria honi dagokionez, helburu nagusia espazioak antolatzea da, jendearen aisiarako eta aisialdi intentsiborako. Mota hauetako eraikuntzetarako bakarrik ematen da baimena: ornamentuzko eraikuntza, espazio libreen erabilera osagarrietarako eraikuntza finkoa edo behin-behinekoa, eta horiei dagozkien lurpeko azpiegitura instalazioetarako.

5.2. Erabilera erregimena.

Publikoa.

- | | |
|-------------------------|---|
| Erabilera sustagarriak: | Espazio libreei dagozkien erabilerak (erabilera horien osagarriak barne).
Aisialdi estentsiboa eta intentsiboa.
Baso berritzeak. |
| Erabilera onargarriak: | 1. kategoriako merkataritza erabilerak —kioskoak, etab.—, aldi baterakoak edo behin-behinekoak.
Espazio libreekin bateragarri diren erabilera motetako ekipamenduei dagozkien erabilerak.
Zerbitzuetarako azpiegiturak. |
| Erabilera debekatuak: | Aurrekoetan adierazten ez diren guztiak. |

5.3. Jabari erregimena: Titulartasun publikoa (desjabetzea).