



Raimundo Mendiburu Abad, Arkitektoa

Lezoko Unibertsitateko Udala, Sustatzailea

# LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA HASIERAKO ONARPENA

2009 AZAROA

**HIRUGARREN LIBURUKIA**  
2.2 DOKUMENTUA HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

# LEZOKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

## HIRUGARREN LIBURUKIA

### 2.2. Dokumentua. HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

2009ko azaroa

## IDAZLE TALDEA

### ZUZENDARIA

Raimundo Mendiburu Abad. Arkitektoa

### IDAZLEAK

Zalao Las Hayas. Arkitektoa  
Beñat Mendiburu. Arkitektoa  
Teo Cacho. Abokatua  
Endara, S.L. Ingeniariak  
Leire Beteta. Ingurumen aditua  
Javier Belza. Ekonomista

### LAGUNTZAILEAK

Martin Ferran. Arkitekturako ikaslea (KAP)  
Marigel Vallés. Mekanografia

### ITZULPENA

Bihur Itzulpenak

## **I. LIBURUA.**

### **1. DOKUMENTUA. MEMORIA**

- 1.1. Antolamenduaren Memoria Orokorra
- 1.2. Ingurumen Ebaluazioaren Justifikazioko Memoria

### **4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA**

### **5. DOKUMENTUA. PLANOAK**

## **II. LIBURUA**

### **2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak

### **3. DOKUMENTUA. KATALOGOA**

## **III. LIBURUA**

### **2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

- 2.2. Hirigintzako eremuen Arau Bereziak

## **AURKIBIDE OROKORRA**

### **1. DOKUMENTUA. MEMORIA**

- 1.1. Antolamenduaren Memoria Orokorra
- 1.2. Ingurumen Ebaluazioaren Justifikazioko Memoria

### **2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK**

- 2.1. Hirigintza Arau Orokorrak
- 2.2. Hirigintzako eremuen Arau Bereziak

### **3. DOKUMENTUA. KATALOGOA**

### **4. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOKO AZTERKETA**

### **5. DOKUMENTUA. PLANOAK**

- 5.1. Informazio planoak
- 5.2. Egiturazko antolamenduko planoak
- 5.3. Antolamendu xehatuko planoak
- 5.4. Hirigintza antolamenduarekiko baldintza gainjarriak
- 5.5. Hirigintzako egikaritzapeneko planoak
- 5.6. Katalogoa
- 5.7. Antolamendu adierazgarriko planoak



## 2.2. AGIRIA. HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

## 2.2. AGIRIA. HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

<b>EREMUEN AURKIBIDEA</b>	<b>ORR.</b>
H.I.E.1. ALDE ZAHARRA	1
H.I.E.2. ALDE ZAHARRAren KANPOALDEA	4
H.I.E.3. ERDIGUNE	6
H.I.E.4. KABITTE	9
H.I.E.5. XOXOLURRA	11
H.I.E.6. OLATZAR	13
H.I.E.7. FUTBOL ZELAIA	16
H.I.E.8. IKASTOLA	17
H.I.E.9. HILERRIA	19
H.I.E.10. SAGARDI MALDA	20
H.I.E.11. ISASTI	22
H.I.E.12. 7 POLIGONOA ZENA	25
H.I.E.13. MARRUKENE	27
H.I.E.14. ALGEPOSA 1	30
H.I.E.15. ALGEPOSA 2	33
H.I.E.16. MAINTZINE EKIALDEA	36
H.I.E.17. MAINTZINE	38
H.I.E.18. MAINTZINE MENDEBALDEA	41
H.I.E.19. BAT, BI HIRU ETXEAK	43
H.I.E.20. ALTAMIRA	45
H.I.E.21. EUSKAL HERRIA	48
H.I.E.22. BARIANTEA (SAHIESBIDEA)	50
H.I.E.23. TRENBIDEA (ADIF-EUSKOTREN)	52
H.I.E.24. N-1	53
H.I.E.25. PAPRESA	54
H.I.E.26. ARRAITOKI	57
H.I.E.27. LARRAÑAGA	60
H.I.E.28. ALKOHOL FABRIKA	63

H.I.E .29. TXALETAK	65
H.I.E.30. ALTZATE	67
H.I.E.31. SAGASTI	69
H.I.E.32. IPINTZA	71
H.I.E.33. ITTURRIN	73
H.I.E.34. SALVA	75
H.I.E.35. GUIASA	77
H.I.E.36. GAINTXURIZKETA	79
H.I.E.37. HIRIBIDEAK	82

## 2.2 AGIRIA HIRIGINTZA ARAU BEREZIAK

### **HIE 1. ALDE ZAHARRA**

#### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Hirigune Historiko gisa mugatutako eremua Lezoko hirigunearen erdialdean dago, gutxi gorabehera, eta 38.015 m<sup>2</sup> inguruko azalera du. Ipar-ekialdean Jaizkibel Hiribideko eraikin altuekin egiten du muga, ekialdean Euskal Herria plazarekin, mendebaldean Polentzarrene kalearekin eta hegoaldean, berriz, G. Lazon kalearekin.

Orografia nahasiko eremu batean dago, hiru kale nagusiek bat egiten duten lekuan: Kale Nagusiak, Pasai Donibanerako bidean; Zubitxo kaleak edo Gaintzurizketarantzko irteerak; eta Donibane kaleak, Erreteriatik datorren bidearen inguruan egituratuta dagoenak. Gipuzkoako Erdi Aroko hiribilduetan ohikoa den bezala, Ekialde-Mendebalderantz ematen dute, Mendebaldeko sinbologiari jarraituz. Horren mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

#### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Hirigune historikoa berritzea, horren ezaugarri morfologikoak, arkitektonikoak nahiz ingurumen aldekoak errespetatuta eta gaur egungo baldintza funtzional eta kulturaletara, eta etorkizunerako beharretara egokituta.

Eremuaren erabilera eta bizigarritasuna hobetzea, ondasun eraikiaren zaharberitzea sustatuta eta espazio publiko eta pribatuaren birkalifikazioa eta urbanizazioa bultzatuta, udalerraren alde historiko honen ezaugarri morfologiko eta arkitektonikoak errespetatuz (azalera, azpiegitura sareak, altzariak, lorategiak...). Markesane zuhaitzia, Goiko plaza eta Gurutze santuaren plaza integratu eta leheneratuko dira batez ere, udalerraren ezaugarri baitira.

Hirigune Historikoak hiriguneko gainerako lekuekin duen lotura bultzatu eta sendotu, horren zentralitatea indartuz eta bizitokiak ez ezik hirugarren sektoreko bestelako jarduera (saltokiak, taberna eta jatetxeak, bulegoak, zerbitzuak) eta ekipamenduak hartzeko dituen aukerak optimizatuz, aisiarekin lotutakoak, besteak beste.

Kultur ondare eraiki eta urbanizatua babestea, multzoaren ezaugarri morfologikoak eta ingurumen aldekoak oro har; horretarako, dagokio babes neurriak egituratzeaz gainera hirigunea eremu historikora egokitzeko neurriak ere hartuko dira.

Alde Zaharrera sartzeko eta bertan mugitzeko moduak hobetzea, oinezkoei dagokienez batez ere; horretarako ibilgailuen eta oinezkoen joan-etorriak (aparkalekuak barne) berrantolatu eta luzetarako eta zeharkako joan-etorriak aldatu eta/edo zehaztu beharko dira.

Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Bereziak hainbat esku-hartze mota eta maila zehaztu beharko ditu eraikinetan, eraikinen egitura, eraikuntza eta funtzionalitatea egokitu eta horien jatorrizko balio arkitektoniko eta ingurumen aldekoak errespetatu ahal izateko.

#### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

##### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonababatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.1 eremua. Alde Zaharreko Bizitokia

Azalera: 26.146 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetan R-1 eremu orokorrerako ezarritakoak dira.

**1.2. ELSO eremua. Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra** **Azalera: 9.802 m<sup>2</sup>**

Eremu honetako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**1.3. EKS0 eremua. 1- Ekipamendu Komunitarioarako Sistema Orokorra** **Azalera: 1.167 m<sup>2</sup>**

Eremu honetako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak izango dira.

**1.4. BSS0 eremua. 14. Bidegorriak** **Gutxi gorabeherako azalera: 900 m<sup>2</sup>**

Eremu honetako eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremuaren ordenazio xehatua Plan Orokor honek baliozkotzen duen Lezoko Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Bereziak (izapidetze bidean) zehaztutakoa da, eta sailkapen orokorrari eta xehatuari dagozkion doikuntzak, berriz, agiri honek ezarritakoak.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Jarduera publiko eta pribatuen programazioari dagokionez ere, Plan Bereziak zehaztutakoa hartuko da kontuan.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Plan Bereziak zehaztutakoa hartuko da kontuan.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Soinua eta kutsadura kontrolatzeko orduan, aintzat hartu beharko da portuaren hurbiltasuna.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Nahitaezkoa izango da lehen aipatutako Plan Bereziak ezarritako neurriak betetzea, elementu katalogatuak babesteari dagokionez.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Ordenazioaren ezaugarriak eta erabileraren inguruko baldintzak Plan Orokor honek baliozkotzen duen Lezoko Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Bereziak (izapidetze bidean) zehaztutakoak izango dira, hori behin betiko onartu ondoren.

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude, "zuzkidura publikotarako jarduera eremuetan" egoteagatik edo Plan Bereziak eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik Plan Bereziak hala sailkatuta daudenak izan ezik, horiek finkatu gabeko hiri lurak baitira, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik.

### 3.- Egikaritze erregimena

#### 3.a.- Egikaritze baldintzak

Plan Bereziaren arabera lehen baino eraikigarritasun haztatu handiagoa duten lurak zuzkiduretarako jarduera eremuak izango dira.

#### 3.b.- Partzelazio baldintzak

Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Berezian zehaztutakoak.

#### 3.c.- Urbanizazio baldintzak

Plan Orokor honek baliozkotzen duen Lezoko Hirigune Historikoa Berritzeko Plan Berezian daude zehaztuta.

## **HIE 2. ALDE ZAHARRAREN KANPOALDEA**

### **I. I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek gaur egungo Hirigune Historiko mugatuaren ertzean garatutako hainbat jarduera biltzen ditu, Guillermo Lazon, Antonio Pildain, Hipolito Gezala, Agustina Lizarazu, Polentzarrene eta Donibane kaleetan eta Jaizkibel hiribidean zehazki, eta 29.360 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri nagusiak errespetatzea proposatzen da, gaur egungo eraikinei, espazio libreei eta bidegintzari dagokienez.

Pasai Donibanetik eta Nabalaldeko industrialde berritik datorren zirkulazioa Lezoko hirigunearen kanpoaldetik bideratzen denean, udal kale bihurtuko da Jaizkibel hiribidea, eta Lezoko herritarrek soilik erabiliko dute.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 29.360 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintza orokorrak**

##### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.**

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

##### **A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute.

#### **B.- Erabilera baldintzak.**

##### **B.1. Orokorrak:**

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere. Soinuaren kutsadurari dagokionez, aintzat hartu beharko da portuaren hurbiltasuna.

#### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

##### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

##### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

##### **3.- Egikaritze erregimena**

3.b.- Partzelazio baldintzak

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c.- Urbanizazio baldintzak

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.



### **HIE 3. ERDIGUNEA**

#### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek hainbat hiri garapen biltzen ditu Alde Zaharraren iparralde eta ekialdean; hegoaldean Jaizkibel hiribidearekin eta Elias Salaberria kalearekin egiten du muga, mendebaldean Kabitte eremuarekin, ekialdean 7. poligonoa izandakoarekin eta Algeposarekin, eta iparraldean, berriz, Olatzar eremuarekin, futbol zelaiarekin eta Xoxolurrarekin.

103.774 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta egungo arau subsidiarioen ondorio diren hainbat plangintza xehatu egin dira bertan. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

#### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, hala eraikinei nola espazio libreei eta bideei dagokienez.

IZU12 (Zubitxo etxea) eta IZU13 (Añamendi kalea, 1) jarduketa zuzeneko unitateak garatzeko plangintzak zehaztutako baldintzak baliozkotuko dira.

Pasai Donibanetik eta Nabalaldeko industrialde berritik datorren zirkulazioa Lezoko hirigunearen kanpoaldetik bideratzen denean, Jaizkibel hiribideko eremua (GI-3440) udal bide bihurtuko da, oinezkoentzako bide, eta Alde Zaharretik udalerriko eremu jendetsuenera doan tartean ez da inolako arriskurik izango.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egiteko, gaur egungoa (Errenteria-Lezo) Gaintxurizketako gainarekin lotuko duena.

#### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

##### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 102.074 m<sup>2</sup>

##### **A.- Eraikuntza baldintza orokorrak**

###### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.**

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren araberakoa izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

Zubitxo etxea ordezkatu behar bada, gehienezko hiri eraikigarritasuna 600 m<sup>2</sup>-koa izango da.

###### **A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute. Zubitxoren ordezko eraikinak honako profil hau izango du: BS + 4GS.

##### **B.- Erabilera baldintzak.**

###### **B.1. Orokorrak:**

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

###### **B.1. Bereziak: Zubitxo etxea ordezkatzea**

Beheko solairuan ataria eta etxeei dagozkien garaje-trastelekuak egongo dira: arau subsidiarioek exijitutako aparkalekuak egin ondoren soilik onartuko da saltokiak jartzea.

**1.2. ELSO eremua.2. Hiriko ibaibideak** **Gutxi gorabeherako azalera: 1.000 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak** **Gutxi gorabeherako azalera: 700 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Zubitxoren ordeztu eraikiko den etxearen eta izen bereko errearen artean 5 m-ko tartea egongo da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta horrekin batera dagoen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

Zubitxoren ordezkapena:**1.a.- Antolamenduaren ezaugarriak**

- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa: 600 m<sup>2</sup> (t)
- Erlaitzerainoko gehienezko altuera: 13,5 m hego-ekialdeko izkinako espaloiarene sestratik.
- Gehienezko okupazioa: 120 m<sup>2</sup>(s)
- Lerrokatadak: 5,0 m jabetza pribatuko mugara eta ibai ertzera.
- Zubitxo etxeari lotutako eraikinak ordenaziotik kanpo geratuko dira.

**1.b.- Erabilera baldintzak**

Gehienezko etxebizitza kopurua: 7

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

### 3.- Egikaritze erregimena

#### 3.a.- Egikaritze baldintzak

Zubitxoren ordezkapena jarduketa isolatu gisa hartuko da. Udalak xehetasunen azterketa bat eskatu ahal izango du eraikin berriaren behin betiko lerrokadura eta sestrak zehazteko.

#### 3.b.- Partzelazio baldintzak

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

Zubitxo ordezkatzeko egingo den ordenazioaren ondoriozko partzela pribatua banaezina izango da.

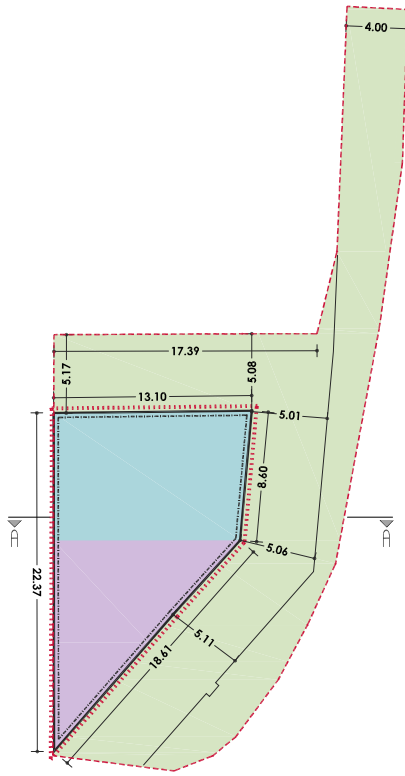
#### 3.c.- Urbanizazio baldintzak

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

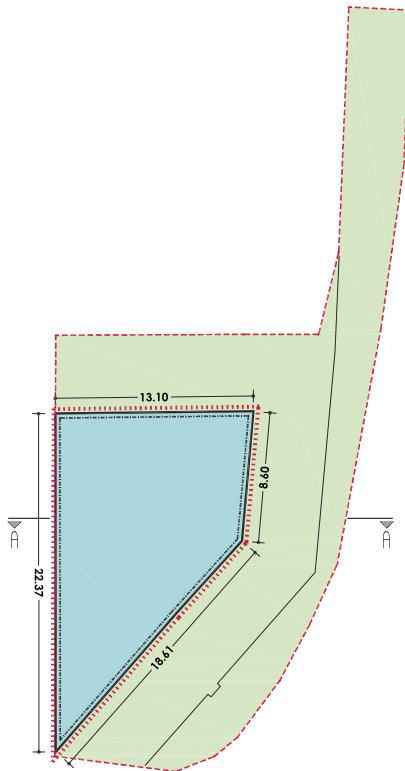
Zubitxo ordezkaturakoan geratuko diren jabari publikoko lurrak jabeak urbanizatu beharko ditu, eraiki beharreko eraikinarekin batera aurkeztuko den urbanizazio proiektuaren arabera.

### V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.

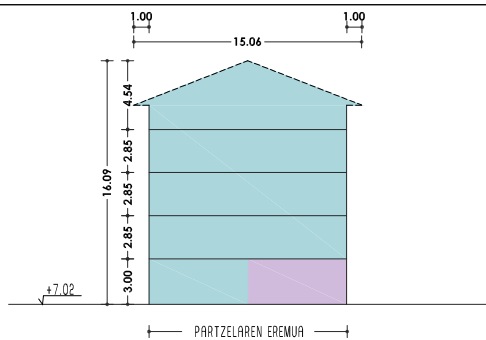
- Zubitxoren ordezkapenaren zonabanatze xehatua.



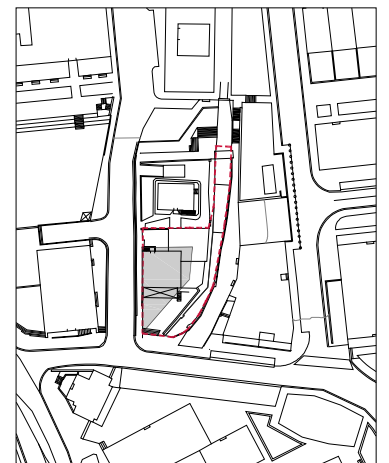
BEHE OINPLANOA  
PLANTA BAJA



EREDU OINPLANOA  
PLANTA TIPO



- JARDUKETA EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- LURSAILAREN EREMUA  
ÁMBITO PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA  
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA  
ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK  
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI- ERABILERA  
USO RESIDENCIAL
- ERABILERA TERTZIARIOA  
USO TERCIARIO
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK (sestrogainekoa)  
ÁREAS DE USO PÚBLICO (sobre rasante)



ERAIKITZEA ETA ERABILTZEA  
EDIFICACIÓN Y USO

AOU.3 ERDIGUNE (ZUBITXO)  
ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 4. KABITTE**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honen mugaketa bat dator arau subsidiarioetako 1. eremuarekin, eta 27.235 m<sup>2</sup>-ko azalera du; II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira mugak.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, bai eraikigarritasunari dagokionez, bai eta bideei dagokionez ere, 2008ko ekainaren 4an behin betiko onartutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutako baldintzak aintzat hartuta.

Espazio publikoei dagokienez, espazio libreen sistema orokorra bizitegitarako espazio libreen tokiko sistema gisa sailkatuta dago (ez baitu garrantzi handirik) eta tokiko sistemako "D" zuzkidura ekipamendua, berriz, zuzkidura komunitarioako sistema orokor gisa; hala, hainbat zuzkidura etxe (5 gutxienez), osasun etxe berria eta Haur Eskola bat egingo dira, Lezoko Udalak eta Eusko Jaurlaritzak 2008ko otsailaren 17an sinatutako lankidetzak akordioaren arabera.

Era berean eta Udal Etxebizitza Tasatuetarako lursailaren lur azpiaren aprobetxamendua optimizatzeko, aukera egongo da 20 aparkaleku egiteko beste handitzeko tokiko sistemako espazio librearen azpian.

Bide nagusiaren zabalera aldatuko da (Plan partzialeko 1 ardatza) aparkaleku gehiago ezartzeko, beharrezkoak baitira mugakide den Auñamendi auzorako.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 25.450 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza orokorrak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

2008ko ekainaren 4an behin betiko onartutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutakoa izango da.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Onartutako garapen plangintzak eraikinetarako zehaztutako profilak eta altuerak finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. EKSO eremua. 1- Ekipamendu Komunitarioako Sistema Orokorra Azalera: 1.785 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek eta lehen aipatutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketak eremu honetarako zehaztutakoak izango dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremuaren ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek baliozkotzen duen 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketak ezarritakoa da, bide nagusiaren zatiari eta Plan Orokor honetan udal etxebizitza tasatuen lursailera sartzeko bideari dagokienez izan ezik.

### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Eremu hau Plan Orokorra programatzearekin batera garatzea aurreikusten da.

### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Bide nagusiko errodadura-zatia aldatuko da (plan partzialaren 1. ardatza) aparkaleku gehiago egiteko, alboko Auñamendi auzokoek erabil ditzaten.

### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Onartutako plangintza xehatua garatzeko orduan, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da. Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera baldintzak lehen aipatutako 1. Sektorerako Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutakoak izango dira.

### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

### **3.- Egikaritze erregimena**

#### **3.a. Egikaritze baldintzak**

Egikaritze baldintzak onartutako plangintza xehatuan zehaztutakoak izango dira.

#### **3.b.- Partzelazio baldintzak**

1. Sektoreren Plan Partzialaren Aldaketan zehaztutako partzelazio baldintzak finkatuko dira.

#### **3.c.- Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## **HIE 5. XOXOLURRA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Baso mistoko eremu batean dago, Babes Bereziko Lurzoru Urbanizaezin gisa sailkatutako eremu batean, eta 25.412 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Hirigunearen inguruan parke publiko bat egitea, natur balio handikoa den eta hirigunearen eta Jaizkibelgo babes handiko eremuen artean egoteagatik "estrategikoa" den leku batean; hirigunetik gertu dagoenez eta bertara erraz irits daitekeenez, aisiarako parkea litzateke herritarrentzat.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. ELSO eremua. Hiriko Espazio Libreen Sistema Azalera: 25.412 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena AIU14 Algeposarekin batera garatuko den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

AIU5 Xoxolurra eta AIU14 Algeposa eremuek jardun eremu integratu independentea (JEI4) osatzen dute eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere 8 urteko epea egongo da JEI4 eremurako plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Plan Bereziak kontuan hartu beharko ditu Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan finkatutako ingurumen arloko irizpideak.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

#### **1.- Kalifikazio xehatua**

JEI4rako egingo den Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko du.

#### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurzoruak dira, urbanizatu gabe baitaude.

### 3.- Egikaritze erregimena

#### 3.a. Egikaritze baldintzak

AIU5 Xoxolurra eta AIU14 Algeposa eremuek jardun eremu integratu independentea (JEI4) osatzen dute.

Egikaritze baldintzak JEI4 eremurako egingo den Urbanizazio Programan zehazten direnak izango dira.

#### 3.b. Partzelazio baldintzak

Eremu hau banaezina da.

#### 3.c. Urbanizazio baldintzak

JEI4 osorako idatzi beharreko urbanizazio proiektuak zehaztuko du parkearen diseinua, Lezoko Udalaren aginduekin bat etorriz.



## **HIE 6. OLATZAR**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau Pysbe auzoaren, hilerriaren eta Plazetako futbol zelaiaren iparraldean dauden lursailen artean dago, Jaizkibelen hegoaldeko magalean.

28.705 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Egungo hiri bilbearen ondoan egongo den eremua berrantolatu, ingurumenari ahalik eta kalte txikiena eginez bizitoki eta zuzkidurak egin ahal izateko.

Futbol zelaiarekin eta Xoxolurrarekin eta hiri espazio libre berriarekin muga egiten duen 8.428 m<sup>2</sup>-ko eremu orokorra hiri espazio libreen sistema orokorrerako erabiltzea, horren azalera, orientazioa, eta ingurumen baldintzengatik eta nahiz herritik hurbil egoteagatik aisiarako udalerriko hirigune handiena izan baitaiteke.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

#### 1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia

Azalera: 20.277 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintza bereziak**

##### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.**

Sestra gainekoa: 11.100 m<sup>2</sup>(t)

Sestra azpikoa: ordenazioaren ondoriozko partzela berrietan sestra azpian gehienez ere bi solairu batzearen ondoriozko eraikigarritasuna, egin beharreko Plan Partzialak zehaztutako baldintzetan.

##### **A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Sestra gainean: BS+3GS

Sestra azpian: 2SS

#### **B.- Erabilera baldintzak.**

##### **B.1. Orokorrak:**

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen arau orokorretan zehaztutakoak.

##### **B.2. Bereziak:**

Beheko solairuen erabilera:	saltoki eta/edo etxebizitzarako
Goiko solairuen erabilera:	etxebizitzarako
Sestra azpikoaren erabilera:	aparkalekutarako eta etxebizitzaren osagarri gisa

##### **B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak**

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren bizitokitarako eraikigarritasuna

%55:

Babes ofizialeko etxebizitza tasatuen bizitokitarako eraikigarritasuna

%20:

Promozio libreko etxebizitza bizitokitarako eraikigarritasuna:  
%25

**1.2. ELSO eremua. Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra** **Azalera : 8.428 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurra lurzoru urbanizagarri sektoretatuak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena garatu beharreko Plan Partzialean zehaztuko da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Eremu mugatu honek jardura eremu integratu independentea (JEI7) osatzen du eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere 4 urteko epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Kirol zerbitzuetarako eta hilerirako dauden aparkalekuak mantendu behar dira, gutxienez.

Azpiestazio elektriko berria egin ahal izateko –JEI2 geroago eginez gero–, erabilera zortasun bat egingo da hilerria joateko dagoen bidearen eta eremu berriaren artean.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Plan Partzialak kontuan hartu behar dira Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutako ingurumen arloko irizpideak.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

**1.- Kalifikazio xehatua**

**1.a. Antolamenduaren ezaugarriak**

Egin beharreko Plan Partzialak zehaztuko ditu.

**1.b. Erabilera baldintzak**

Gehienezko etxebizitza kopurua: 120 etxeb.

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurra lurzoru urbanizagarri sektoretatuak dira.

**3.- Egikaritze erregimena**

**3.a. Egikaritze baldintzak**

AIU6. Olatzar eremuko lurra jardun eremu integratu independentea (JEI4).

Egikaritze baldintzak egingo den Urbanizazio Programan zehazten direnak izango dira.

### 3.b. Partzelazio baldintzak

Plangintza xehatuak zehaztuko ditu

### 3.c. Erabilera baldintzak

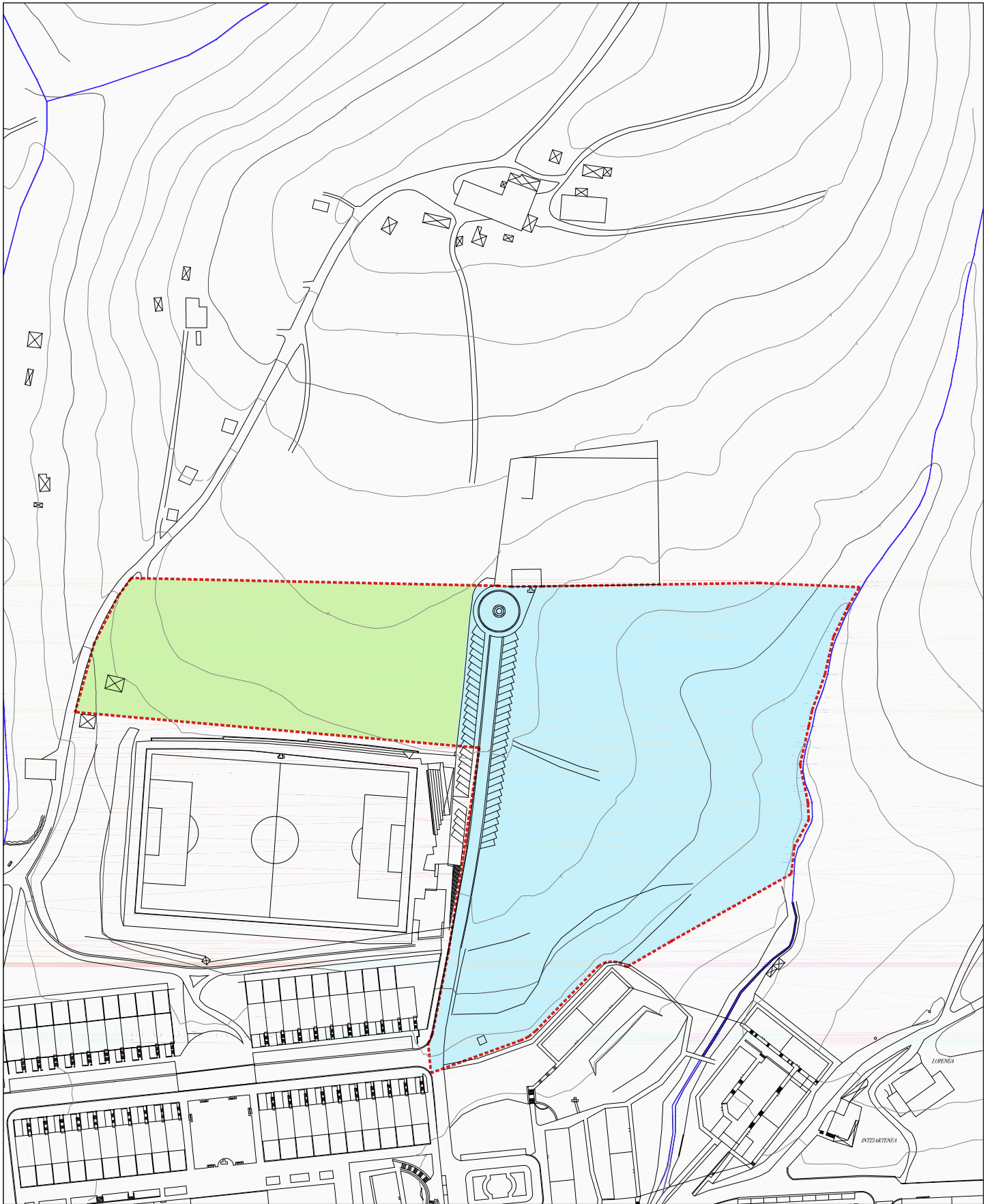
Egin beharreko urbanizazio proiektuak gaur egungo aparkalekuak kontuan hartu beharko ditu, gutxienez, kirol zerbitzuetarako eta hilerriarako erabiltzeko.

Hiri parke berria eta horren mugakide diren zuzkidura ekipamenduak nahiz Xoxolurra parkea izango dena ere urbanizatuko dira.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.

- Zonabatatze orokorra
- Gutxi gorabeherako ordenazioa



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 20277 m<sup>2</sup>  
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



SGEL.1 HIRI GUNE ASKEAK: 8428 m<sup>2</sup>  
SGEL.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS



EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.6

OLATZAR

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA  
ORDENACIÓN ORIENTATIVA

AOU.6

OLATZAR

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 7. FUTBOL ZELAIA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek 11.925 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta dentsitate apaleko Plazeta bizitegiaren iparraldean dago; horren mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarriak errespetatuko dira, erabilerari, eraikigarritasunari eta bidegintzari dagokienez, eta hiri lurzoru gisa sailkatuko da.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. EKSO eremua. 1- Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorra Azalera: 11.925 m<sup>2</sup>

Eraikigarritasun eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

#### **A.- Eraikuntza baldintza bereziak**

Gaur egungo eraikinak finkatuko dira, baina Udalaren ustez kirol ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak egin ahal izango dira. Eraikin berrien ezaugarriak dagokion proiektuan zehaztuko dira.

#### **B.- Erabilera baldintzak.**

Gaur egungoak izango dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek zehaztutakoa izango da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago erregimen hau arautzeko aurreikuspenik.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan zehaztutakoa beteko da. Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lurzoru finkatuak dira.

## **HIE 8. IKASTOLA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek 4.190 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta dentsitate apaleko Plazeta bizitegiaren iparraldean eta futbol zelaiaren mendebaldean dago; horren mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Hezkuntzarako erabiliko da eremu hau, 2009ko martxoaren 4an behin betiko onartutako SG4 Sistema Orokorraren Plan Bereziaren Aldaketan planteatutako helburu eta irizpideekin bat etorritz.

Lehen aipatutako garapen plangintzaren aldaketan zehaztutako kalifikazio orokorra eta xehatua finkatuko dira.

Eremua hiri lur gisa sailkatuko da.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. EKSO eremua. 1- Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorra Azalera: 4.190 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintza bereziak**

2009ko martxoaren 4an behin betiko onartutako SG4 Sistema Orokorraren Plan Bereziaren Aldaketaren ondoriozkoak, eraikigarritasun fisikoari, eraikinen gehieneko okupazioari eta lerrokadurei dagokienez; gainera, eraikin berriaren itxuraren inguruko ezaugarriak dagokion proiektuan justifikatu beharko dira.

#### **B.- Erabilera baldintzak**

Eremua hezkuntzarako erabiliko da.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena 2009ko martxoaren 4an behin betiko onartutako SG4 Sistema Orokorraren Plan Bereziaren Aldaketa baliozkotzen duen Plan Orokor honek zehaztutakoa izango da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago erregimen hau arautzeko aurreikuspenik.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

#### IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA

##### 1.- Kalifikazio xehatua

Eremuaren zonabanatze xehatua SG4 Sistema Orokorren Plan Bereziaren Aldaketan eta Plan Orokor honen III. 1. Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

##### 1.a.- Antolamenduaren ezaugarriak

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra ganean: 5.000 m<sup>2</sup>(t)

Sestra azpian: 1.750 m<sup>2</sup>(t)

- Eraikinak izango duen bolumena, baldintza bolumetrikoak eta zortasunak lehen aipatutako txosten xehatuaren 6. atalak zehaztutakoaren arabekoak izango dira.

##### 1.b.- Erabilera baldintzak

Behin betiko onartutako plangintza xehatuan zehaztutakoak izango dira.

##### 2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurzoruak dira, urbanizatu gabe baitaude.

##### 3.- Egikaritze erregimena

##### 3.c.- Urbanizazio baldintzak

Urbanizazio lan osagarriak eraikuntza lanekin batera egingo dira.



## **HIE 9. HILERRIA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek 2.990 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Hilerrria gaur egun dituen eraikuntza eta ingurumen baldintzekin finkatu, nahiz eta barne aldetik konpontzeko aukera ere egon.  
Lurzoru ahiri lurzoru gisa sailkatu.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. EKSO eremua. 1- Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorra Azalera: 2.990 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintza orokorrak**

Gaur egungo eraikina finkatuko da, baina Udalaren ustez hilerriaren zerbitzuak eskaintzeko beharrezkoak diren lanak ere egin ahal izango dira. Eraikin berriaren itxuraren inguruko ezaugarriak dagokion proiektuan justifikatuko dira.

#### **B.- Erabilera baldintzak**

Gaur egungo baldintzak finkatuko dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek zehaztutakoa izango da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago erregimen hau arautzeko aurreikuspenik.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

#### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1. Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

#### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatuak dira.

**HIE 10. SAGARDI MALDA****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

1.500 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

HIE 13. Marrukeneko azpiestazio elektrikoa lekualdatu eta handitzea, eremu hori birgaitzeko.

Lurzorua hiri lur bihurtzea.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. ZASO eremua.1.Zerbitzutarako Azpiegituren Sistema Orokorra Azalera: 1.500 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua HIE 13. Marrukenerekin batera egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3), eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea

Gehienez ere urtebeteko epea egongo da JEI3rako plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

Azpiestazio elektriko berria egiteko –JEI1 eremua horren ondoren eginez gero–, erabilera zortasuna eratuko da hilerrirako egungo errepidearen eta eremu berriaren artean, Olatzarreko eremuko lurretan barrena.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Egin beharreko plangintzak zehaztuko ditu.

## 2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizazio faltagatik.

## 3.- Egikaritze erregimena

### 3.a. Egikaritze baldintzak

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3).

Egikaritze baldintzak JEI3rako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

### 3.b. Partzelazio baldintzak

Plangintza xehatuak zehaztuko ditu.

### 3.c. Urbanizazio baldintzak

Urbanizazio proiektu bakarra egingo da JEI3rako. Azpiestazio elektrikoa lekualdatu eta berria egitearen ondoriozko gastuak enpresa hornitzailearen eta JEI3ko lurren jabeen kontura izango dira.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

## **HIE 11. ISASTI**

### **I.- MUGAKETA ETA AZALERA**

Isasti hirigintza jarduerarako eremua Pysbe auzoko hirigune finkatuan dago, eta Olatzar eremu urbanizagarri berriarekin egiten du muga iparraldean.

4.024 m<sup>2</sup>-ko azalera du, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II.- HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Lehendik dauden eraikin eta espazio publikoak finkatuko dira, indarrean dauden antolamendu baldintzekin bat etorriz, baina etxebizitza babestuz osatutako bizitegi bat egiteko proiektua ere badago, eremuaren hiri egitura berrantolatzeke.

Lurzoru gehiago lortzea, egun pribatu direnak, espazio libreen eta lur azaleko aparkalekuen zuzkidura handitzeko. Lurzoru horiek Lope Isasti plazaren iparraldean eta Lexo Bertsolaria kalearen mendebaldean (kale horretako 1. zenbakiaren inguruan) daude.

Lexo Bertsolaria kalea urbanizatu –bideari 6 metroko zabalera eman gaur egungo hiri bilbea hobetzeko eta etorkizunean inguruan bizitegiak egin ahal izateko–, eta Lope Isasti plaza berri, gaur egungo aparkalekua oinezkoentzako leku bihurtuta.

### **III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. BSSO eremua.14. Bidegorriak Azalera: 30 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 3.994 m<sup>2</sup>

1. zenbakiko eraikina bere horretan finkatuko da, egun duen okupazio, solairu kopuru, altuera, profila, erabilera eta etxebizitza kopuruarekin.

Eraikin berria:

#### **A.- Eraikuntza baldintza orokorrak**

##### **A.1. Eraikigarritasun urbanistikoa:**

\* Sestra gainean: 1.820 m<sup>2</sup>(t)  
\* Sestra azpian: 1.552 m<sup>2</sup>(t)

##### **A.2. Solairu kopurua:**

\* Sestra gainean: S+4GS  
\* Sestra azpian: 2S

A.3.Partzelazioa: Gutxieneko partzelazioa 364 m<sup>2</sup>(p)

#### **B.- Erabilera baldintzak**

##### **B.1. Orokorrak:**

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

**B.2. Bereziak:**

Beheko solairuen erabilera:	saltokitarako / zuzkidurarako
Goiko solairuen erabilera:	etxebizitzatarako
Sestra azpikoaren erabilera:	aparkalekutarako eta etxebizitzaren zerbitzu osagarri gisa

**B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak**

Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuen eraikigarritasuna	1.820 m <sup>2</sup> (t)
--	--------------------------

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da; beraz, bertan aurreikusitakoa egikaritu da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Lur hauek JEI2 jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (Lexo Bertsolaria kaleko 1. zenbakia hartzen duen lursaila izan ezik).

Urtebeteko epea egongo da hirigintza jarduerarako egitaraua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Lexo Bertsolaria kaleko bideari 6 m-ko zabalera emateko, aparkalekuak eta Lope Isasti plaza oinezkoentzako bihurtzeko lanek baterako tratamendua edukiko dute eta ekimen pribatuak finantzatu dituzte.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Bi zuhaitz landatuko dira Lexo Bertsolaria kalea zabaltzeko eta eraikin berria egiteko kendu beharreko zuhaitz bakoitzeko, eremu horretan bertan edo Pysbe auzoko lursail publikoetan.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV.- HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremu honen zonabanatze xehatua III.1 Zonabanatze xehatuan eta Arau Berezi honen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

**1.a.- Antolamenduaren ezaugarriak**

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.820 m<sup>2</sup> (t)

Sestra azpian: 1.552 m<sup>2</sup>(t)

**1.b.- Erabilera baldintzak**

Gehienezko etxebizitza kopurua: 16 etxeb.

Lehen sotoa etxebizitza babestuei lotuta egongo da, baina bigarrena sustapen librekoa izan daiteke.

Bi metroko zabalerako tartea utziko da iparraldeko fatxadaren aurrean, beheko solairuko etxebizitzak babesteko; jabari pribatukoa izango da hori.

## 2.-Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik.

## 3.- Egikaritze erregimena

### 3.a.- Egikaritze baldintzak

Isasti eremuak JEI2 jarduera eremu integratu independentea osatzen du, Lexo Bertsolaria kaleko 1. zenbakia hartzen duen lursaila alde batera utzita, hori bere horretan finkatuko baita, eraikigarritasunari, profilari, altuerari eta okupazioari dagokienez.

Eraikin berria egiteko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan zehaztuko dira. Udalak xehetasunen inguruko azterketa bat eskatu ahal izango du, eraikin berriaren behin betiko lerrokadura eta sestrak ezartzeko.

### 3.b.- Partzelazio baldintzak

Eraikin berriari dagokionez, fitxa grafikoan zehaztutakoak izango dira:

Bizitegitarako lurzoru pribatua:

* Sestra gainean	416 m <sup>2</sup>
* Sestra azpian	780 m <sup>2</sup>

Lagapen publikoko lurzorua:

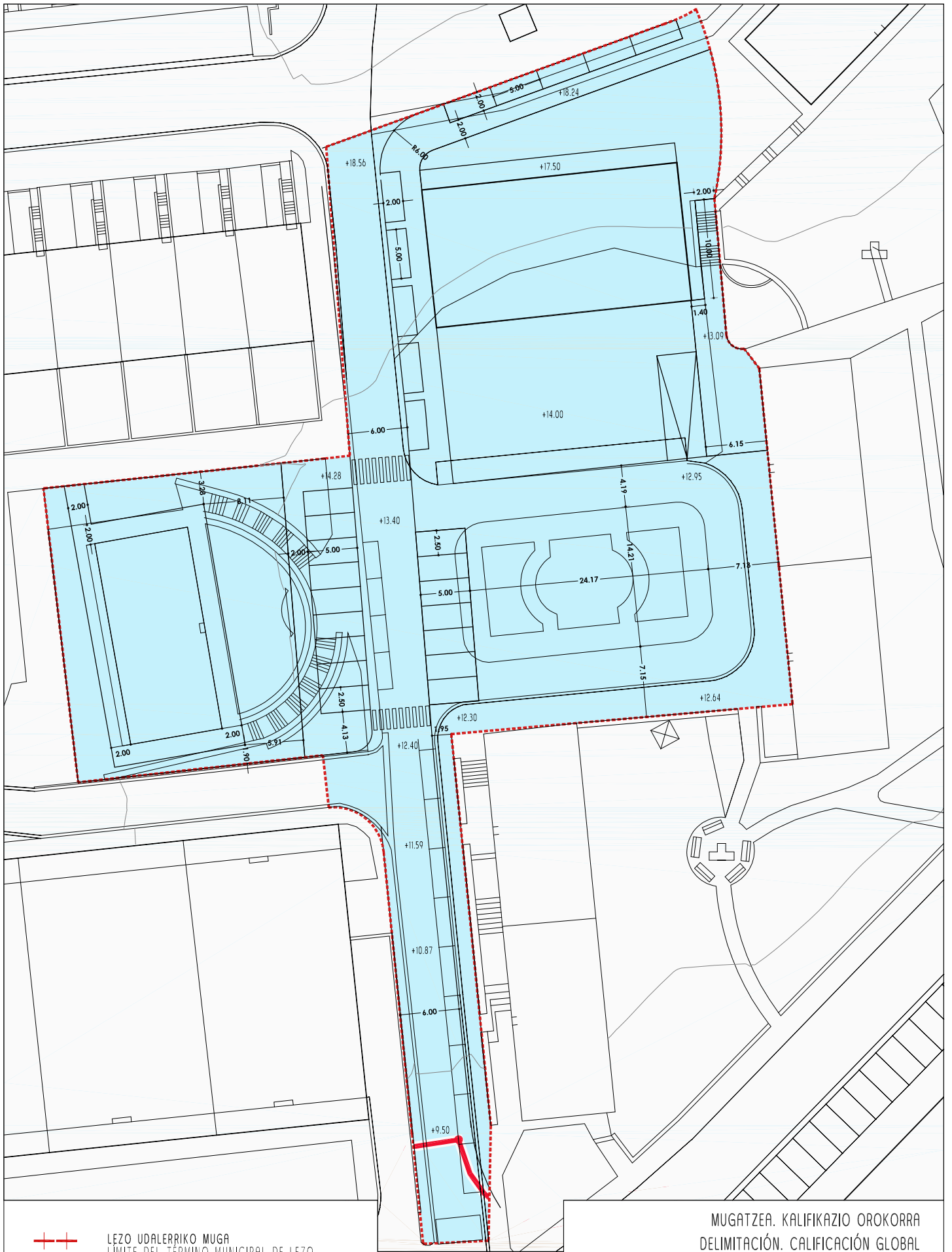
* Berria	1.326 m <sup>2</sup>
----------	----------------------

### 3.c.- Urbanizazio baldintzak

Urbanizazio lanak egiteko dagoen Urbanizazio Proiektuan zehaztutakoaren arabera egingo dira. Egikaritze eta urbanizazio kargen ordainketaren inguruko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan eta sustatu beharreko partzelazio proiektuan zehaztuko dira.

## V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanatze orokorra
- Zonabanatze xehatua
- Eraikuntza baldintzak



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 3994 m<sup>2</sup>  
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 30 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

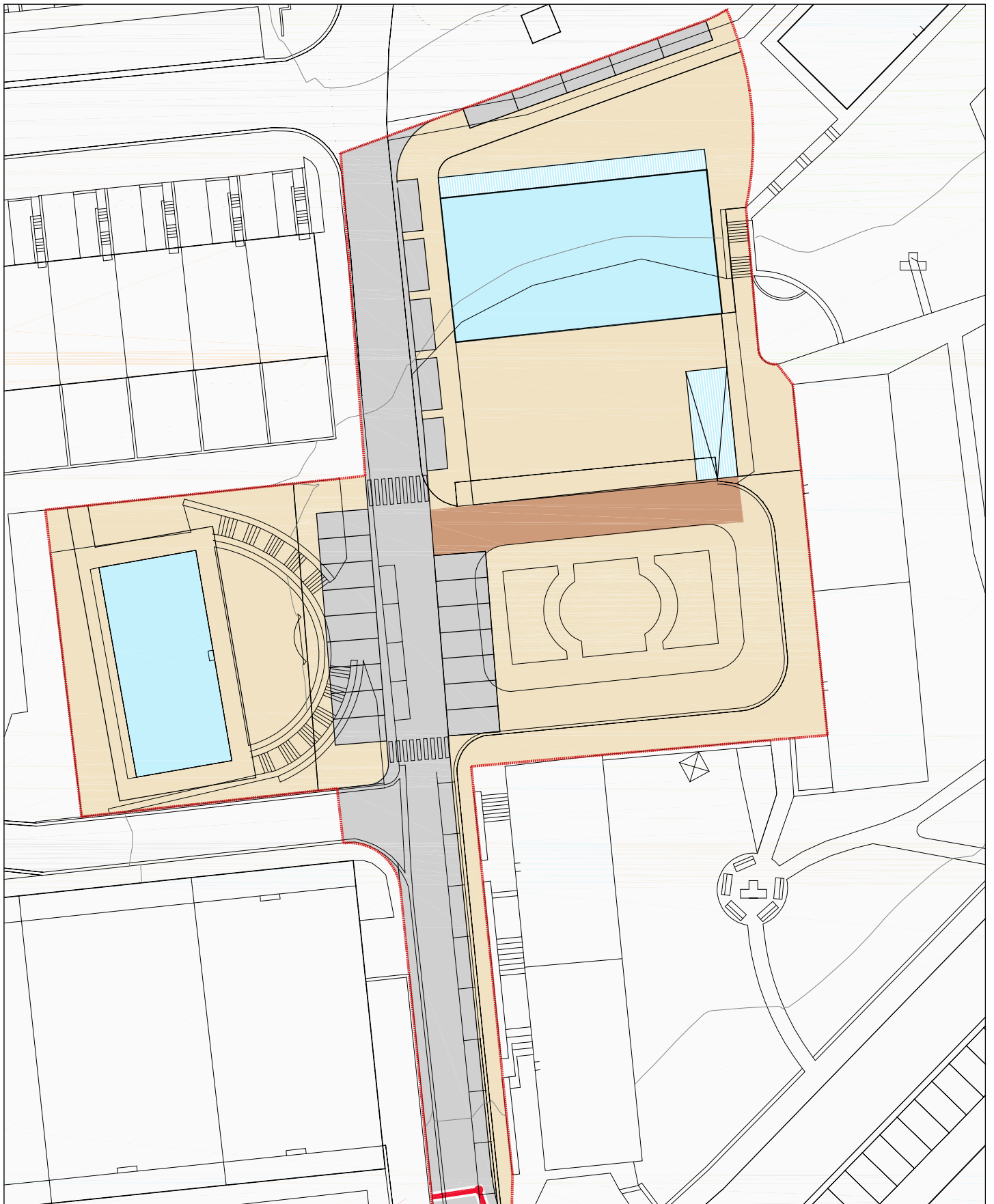
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.11

ISASTI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



Rd.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 557m<sup>2</sup> / 94m<sup>2</sup>  
Rd.2 RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA



EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK: 2235 m<sup>2</sup>  
EL.2 ESPACIO LIBRE COMUN



C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 928 m<sup>2</sup>  
C.1.2 VIARIO URBANO



C.1.4 BIDEGORRI SAREA: 30 m<sup>2</sup>  
C.1.4 VÍAS CICLISTAS



C.1.5 ELKARBANATUTAKO BIDESAREA: 130 m<sup>2</sup>  
C.1.5 VIARIO COEXISTENCIA

KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

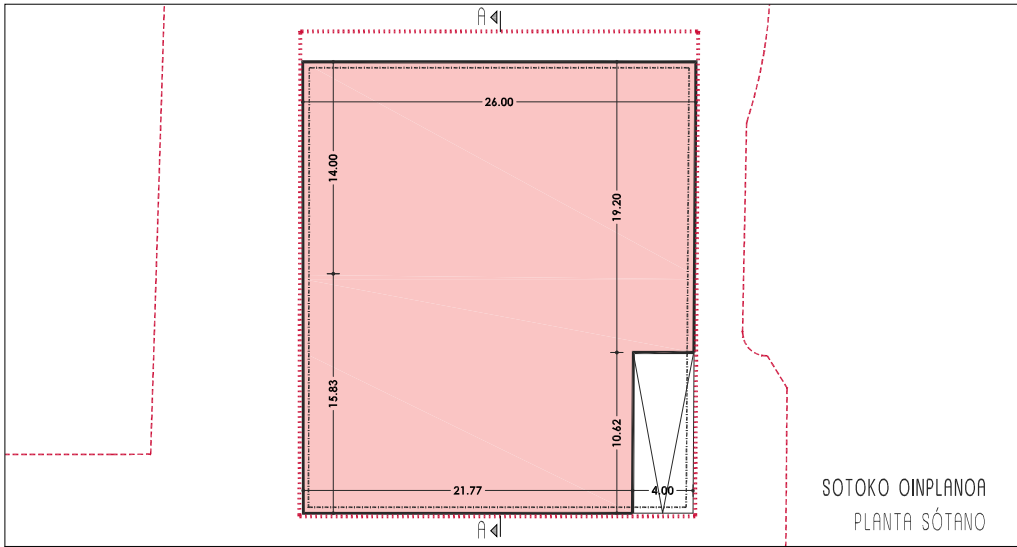
AOU.11

ISASTI

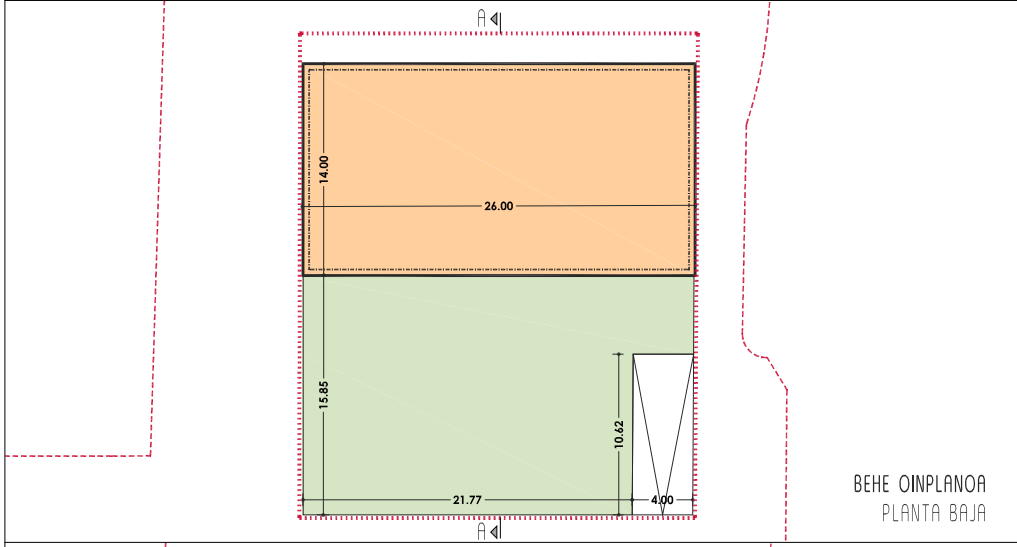
ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

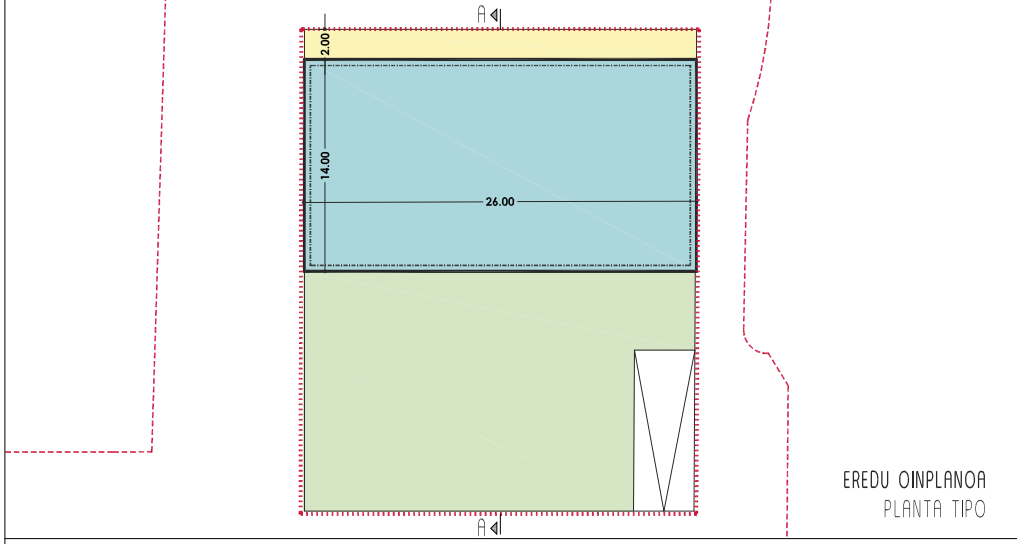




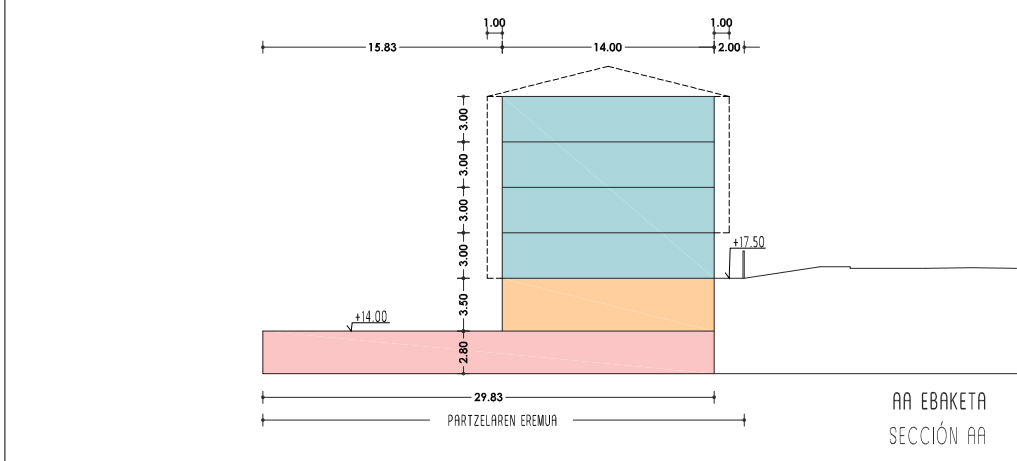
SOTOKO OINPLANO  
PLANTA SÓTANO



BEHE OINPLANO  
PLANTA BAJA

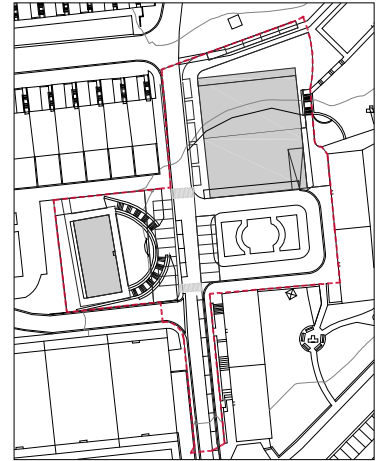


EREDU OINPLANO  
PLANTA TIPO



AA EBAKETA  
SECCIÓN AA

- JARDUKETA EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- LURSAILAREN EREMU  
ÁMBITO PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA  
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA  
ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK  
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI- ERABILERA  
USO RESIDENCIAL
- ERABILERA TERZIARIOA  
USO TERCIARIO
- GIZARTE EKIPAMENDU ERABILERA  
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK  
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- TERRAZA ESTALIGABEA (erabilera pribatua)  
TERRAZA DESCUBIERTA (uso privado)
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK (sestragainekoa)  
ÁREAS DE USO PÚBLICO (sobre rasante)



ERAIKITZEA ETA ERABILTZEA  
EDIFICACIÓN Y USO

AOU.11

ISASTI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

**HIE 12. 7 POLIGONOA ZENA****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Lopene auzoaren ekialdean eta Algeposa eremuan egingo duten bizitegiaren mendebaldean dago eta 6.961 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, bai eraikinari dagokionez, bai eta espazio libreei eta bideei dagokienez ere, bertako erabilera industrialak bateragarriak baitira inguruko hirigintza garapenarekin.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egoteko, gaur egungo bidegorria (Errenteria-Lezo) eta Gaintxurizketako gaina lotuko dituena.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. AE eremua.1. Erabilera industrialak Azalera: 6.811 m<sup>2</sup>

**A.- Eraikuntza baldintza orokorrak****A.1. Eraikigarritasun urbanistikoa.**

Eremuaren eraikigarritasuna egungo eraikinen itxuraren arabera finkatuko da, dagokion baimenarekin, betiere.

**A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Egungo eraikinen profila eta altuera errespetatuko dira.

**B.- Erabilera baldintzak.****B.1. Orokorrak:**

AEI . 1 eremu orokorrarenak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak Gutxi gorabeherako azalera: 150 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua Plan Orokor honetan zehaztutakoa izango da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

## **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan zehatutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremu honen zonabanatze xehatua III.1 Zonabanatze xehatuan zehaztutakora egokituko da.

### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatuak dira.

### **3.- Egikaritze erregimena**

#### **3.b.- Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

#### **3.c.- Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## **HIE 13. MARRUKENE**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek *Pelíar* baserriaren lurrekin egiten du muga ekialdean, eraikin finkatuekin mendebaldean, Lopene auzoarekin iparraldean, eta Herriondoko beheko zatiarekin hegoaldean.

15.418 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremu honetako lurretan pabiloi industrial bat, txatartegi baten hondakinak, erabiltzen ez den aroztegi bat eta lau etxebizitza dituen bizitegitarako eraikin bat eta azpiestazio elektriko bat daude.

Marmoldegia eta txatartegiaren gaur egungo degradazio mailaren, pabiloi industrialaren kokapen txarraren, azpiestazio elektrikoa hobetzeko eta handitzeko beharraren eta hirigunean egotearen ondorioz, birgaitu egin behar da eremua.

Jarduera honen helburu orokor nagusia da bizitegitarako egokia den eremu hori biziberritzea, Elias Salaberria kalearen hegoaldean.

Era berean, lehenetsuneko helburua da azpiestazio elektrikoa beste leku batera eramatea, eragin txikiagoa edukiko duen batera, alegia.

Horretarako, HIE 10. Sagardi Malda eremuari atxikiko zaio, eta jarduketa integratu berean sartuko da.

Bideen arteko lotura errotonda baten bitartez egingo da eta, abiadura moteltzen ez ezik hirigune finkatutik, eremu berritik eta lurzoru industrialetatik (zirkulazio arina) datorren zirkulazioa antolatuko du.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 13.131 m<sup>2</sup>

#### A.- Eraikuntza baldintza orokorrak

##### A.1. Hirigintza eraikigarritasuna

Sestra gainean: 17.000 m<sup>2</sup>(t)

Sestra azpian: antolaketaren ondoriozko lursail berrietan sestra azpian gehienez ere bi solairu batzearen ondoriozko eraikigarritasuna, egin beharreko Plan Berezian xedatutako baldintzetan.

##### A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Sestra gainean: BS+4GS+TS

Sestra azpian: 2SS

#### B.- Erabilera baldintzak

##### B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

**B.2. Bereziak:**

Beheko solairuen erabilera:	saltokitarako / etxebizitzatarako
Goiko solairuen erabilera:	etxebizitzatarako
Sestra azpiaren erabilera:	aparkalekutarako eta etxebizitzen zerbitzu osagarri gisa

**B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak**

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak	%20
Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuak 1.7	%15
Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuak 2.2	%15
Promozio libreko etxebizitzak	%50

**1.2. BSSO eremua 12. Hiribidea**Gutxi gorabeherako azalera: 2.287 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua HIE 10. Sagardi Maldarekin batera egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezian zehaztuko da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3), eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere urtebeteko epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Soinua kontrolatzeko orduan, kontuan eduki beharko dira inguruko lurzoru industrialia eta hiribidea; beraz, 180.7. artikuluan aurreikusitako neurri zuzentzaileak ezarri beharko dira, gutxienez, hiri antolamenduari, urbanizazioari eta eraikigarritasunari dagokienez.

Eremu honetako lurak ustez kutsatuta daudenez, kontuan hartuko da Lurzoruaren Kontaminazioa Prebenitzeko eta Zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek aurreikusitakoa.

Plan Bereziak kontuan hartu beharko ditu, era berean, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutako ingurumen arloko irizpideak.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua****1.a. Antolamenduaren ezaugarriak**

Egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko ditu.

### 1.b. Erabilera baldintzak

Gehienezko etxebizitza kopurua: 176 etxeb.

## 2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizazio faltagatik.

## 3.- Egikaritze erregimena

### 3.a. Egikaritze baldintzak

HIE 13. Marrukene eremuak eta HIE 10. Sagardi Malda eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI3).

Egikaritze baldintzak JEI3rako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

Ordenaziotik kanpo geratu dira honekin batera dagoen fitxako eraikinak.

### 3.b. Partzelazio baldintzak

Plangintza xehatuak zehaztuko ditu.

### 3.c. Urbanizazio baldintzak

Idatziko den urbanizazio proiektua JEI3 osorako izango da, baina sarrerako errotonda egiteko aurrekontua –Administrazioak egingo du– agiri bereizi batean egongo da.

JEI3 osorako Hirigintza Jarduerarako Programak eta sustatu beharreko partzelazio proiektuak zehaztuko dituzte.

Hirigintza karga guztiak (sistema orokorreko eta tokiko sistemako sareko zuzkiduren urbanizazio lanak, eraikinak eta instalazioak eraisteko lanak, edozein ondasun eta eskubideren ondoriozko kalte-ordainak, beste etxebizitza batzuetan ostatu hartzearen eta jarduerak bertan behera uztearen ondoriozko gastuak, proiektuen ordainsariak eta abar), azpiestazio elektrikoa lekualdatzearen gastuen %50 eta HIE 12 Sagardi Malda eremuan eraikitzearenak JEI3 eremuko lurren jabeen kontura izango dira. Gainerako %50a, berriz, konpainia hornitzailearen kontura.

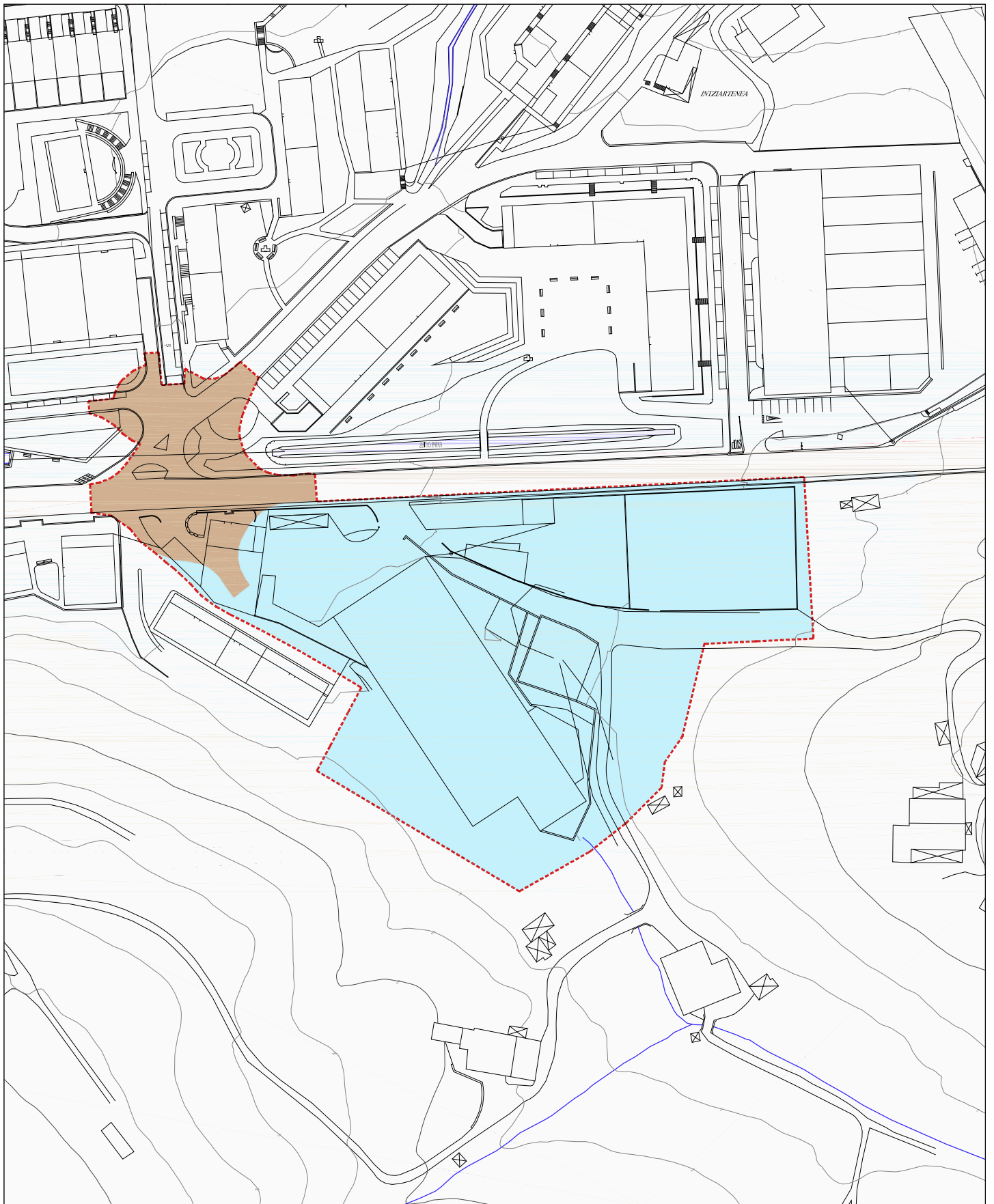
Urbanizazioaren aurrekontuan sartuko dira, halaber, arauak betetzeko kalte akustikoa zuzentzeko ezarri beharreko neurri guztien kostua, bai eta lurzoria garbitzeari dagokiona ere.

Hirigintza Arau Orokoren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

## V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanatze orokorra

- Gutxi gorabeherako antolamendua



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 13105 m<sup>2</sup>  
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



SGCV.1.2 BIDE URBANO: 2313 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.2 VÍA URBANA



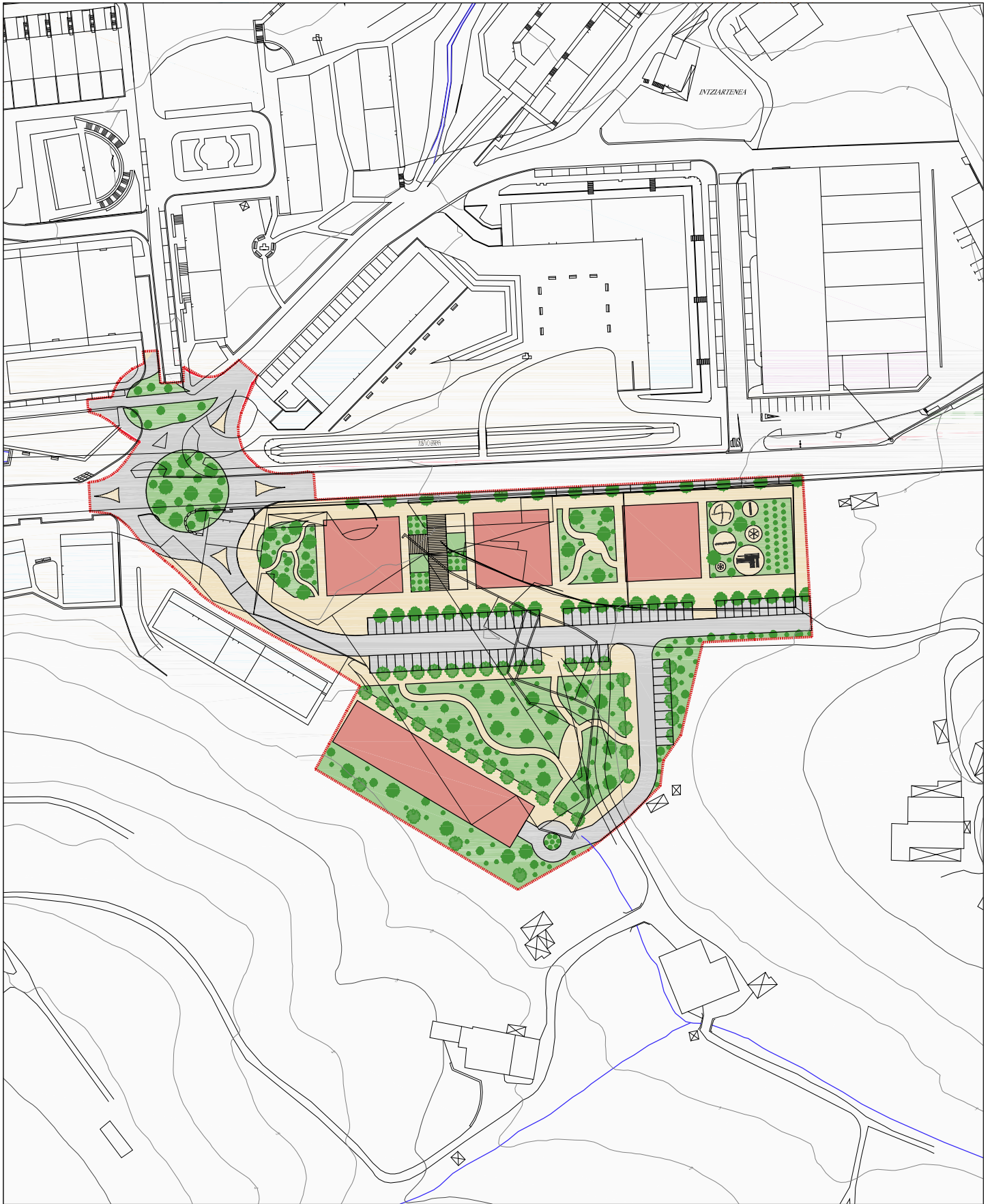
15418m<sup>2</sup>  
EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

**AOU.13** **MARRUKENE**

ESKALA: 1/1500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA  
ORDENACIÓN ORIENTATIVA

AOU.13 MARRUKENE

ESKALA: 1/1500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



## **HIE 14. ALGEPOSA 1**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau 6. poligonoaren hegoaldean dago; hegoaldean Lezo-Gaintxurizketa (GI-2638) errepidearekin egiten du muga, ekialdean *Urrullo* baserriko lurrekin (gaur egun Gipuzkoako Foru Aldundiarena da), mendebaldean 7. industrialdea zenarekin eta iparraldean, berriz, 6. poligonoaren gainerako zatiarekin – HIE 16. ALGEPOSA 2–. Industriadako erabiltzen da egun, portuko instalazioekin lotutako produktuak gordetzeko, ongarriak, txatarra eta burdina.

41.712 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Proposamenaren helburu orokor nagusia da epe ertain edota luzera bizitegi izango den hirigune hau biziberritzea; izan ere, leku estrategikoan dago, Zubitxo errekaaren ibarbidean eta egungo hainbat bizitegiren (Lopene, Pysbe, San Antonio) eta etorkizunean egingo diren etatik hurbil (Marrukene).

Horregatik, Algeposako biltegi erabileraren lehen fasea lurzoru industrial batera lekualdatzea planteatu da, HIE 38. Gaintxurizketan egingo den jarduera ekonomikoetarako poligonora; horrela, Lezoko bizitegien hazkundea naturala izango da.

Bideek errotanda batean egingo dute bat, eta bizitegietako barne zirkulazioa bizitegi berriaren eta hirigune finkatuaren (Lopene) artean egingo den beste bide baten bitartez bideratuko dira.

Bizitegitarako eraikuntza berriaren ondoriozko espazio libre berriak egiteko, 25.412 m<sup>2</sup>-ko (s) azalera hartuko du HIE 6. Xoxolurra eremutik, hiri espazio libreen Sistema Orokorrerako, jarduera integratu berean sartuta.

Gur egungo erabilerak Gaintxurizketan egingo den jarduera ekonomikoetarako poligonora eraman ondoren egingo da jarduera hau.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egoteko, gaur egungo bidegorria (Errenteria-Lezo) eta Gaintxurizketako gaina lotuko dituena.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 38.116 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintza orokorrak**

##### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.**

Sestra gainean: 28.500 m<sup>2</sup>(t)

Sestra azpian: antolamenduaren ondoriozko lursail berrietan sestra azpian gehienez ere bi solairu batzearen ondoriozko eraikigarritasuna, egin beharreko Plan Berezian zehaztutako baldintzen arabera.

##### **A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Sestra gainean: BS+4GS+TS

Sestra azpian: 2SS

**B.- Erabilera baldintzak****B.1. Orokorrak:**

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak

**B.2. Bereziak:**

Beheko solairuen erabilera:	saltokitarako / etxebizitzatarako
Goiko solairuen erabilera:	etxebizitzatarako
Sestra azpikoaren erabilera:	aparkalekutarako eta etxebizitzaren zerbitzu osagarri gisa

**B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak**

Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak	%25	
Babes ofizialeko udal etxebizitza tasatuak	%25	
Promozio libreko etxebizitzak		%50

**1.2. BSSO eremua 12. Hiribidea** **Gutxi gorabeherako azalera: 2.446 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**1.3. BSSO eremua 14. Bidegorriak** **Gutxi gorabeherako azalera: 1.150 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua HIE 5. Xoxolurrarekin batera egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Berezia zehaztuko da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

HIE 14. Algeposa 1 eremuak eta HIE 5. Xoxolurra eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI4), eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere 8 urteko epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Errotanda berritik sartzeko bide nagusia bizitegiatarako eta industrietarako bideak bateragarri egiteko moduan diseinatu beharko da.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Soinua kontrolatzeko orduan, kontuan eduki beharko dira inguruko lurzoru industrialak eta hiribidea; beraz, 180.7 artikuluan aurreikusitako neurri zuzentzaileak ezarri beharko dira, gutxienez, hiri antolamenduari, urbanizazioari eta eraikigarritasunari dagokienez.

Eremu honetako lurak ustez kutsatuta daudenez, kontuan hartuko da Lurzoruaren Kontaminazioa Prebenitzeko eta Zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek aurreikusitakoa.

Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu, era berean, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutako ingurumen arloko irizpideak.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

#### IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA

##### 1.- Kalifikazio xehatua

###### 1.a. Antolamenduaren ezaugarriak

JEI4rako egin beharreko Hiri Antolamendurako Plan Bereziak zehaztuko ditu.

###### 1.b. Erabilera baldintzak

Gehienezko etxebizitza kopurua: 300 etxeb.

##### 2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizazioagatik.

##### 3.- Egikaritze erregimena

###### 3.a. Egikaritze baldintzak

HIE 14. Algeposa 1 eremuak eta HIE 5. Xoxolurra eremuak jarduera eremu integratu independentea osatzen dute (JEI4).

Egikaritze baldintzak JIE4rako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

Ordenaziotik kanpo geratu dira honekin batera dagoen fitxako eraikinak.

###### 3.b. Partzelazio baldintzak

Plangintza xehatuak zehaztuko ditu.

###### 3.c. Urbanizazio baldintzak

Erredaktatuko den urbanizazio proiektua JIE4 osorako izango da, baina sarrerako errotonda egiteko aurrekontua –Administrazioak egingo du– agiri bereizi batean egongo da.

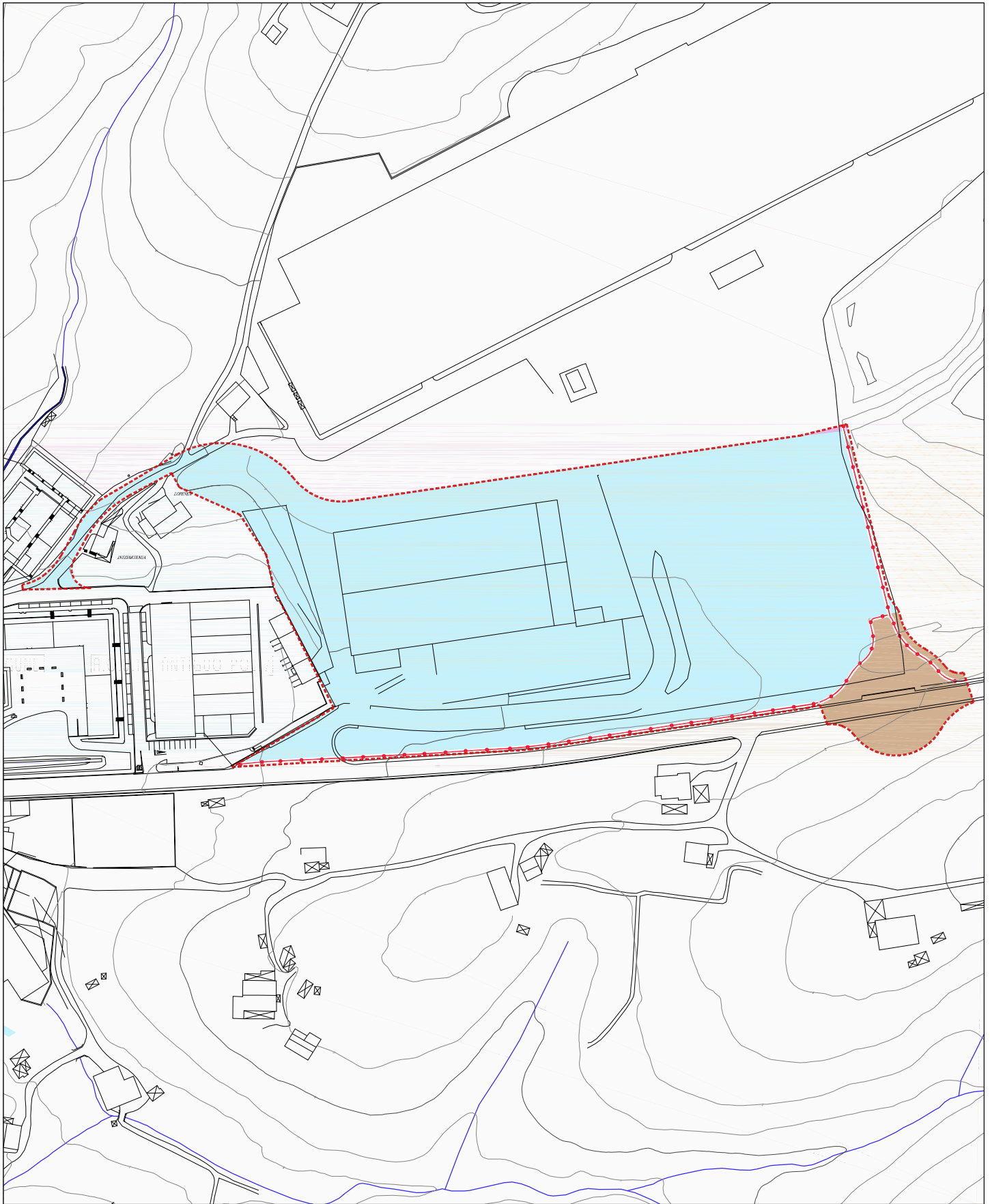
Dagokion araudia betetzeari begira soinuaren eragina zuzentzeko neurrien kostuak ere sartuko dira aurrekontu horretan, bai eta lurzoru kontaminatuak garbitzeko neurrienak ere.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

#### V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanatze orokorra

- Gutxi gorabeherako antolamendua



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 38116 m<sup>2</sup>  
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 1150 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



SGCV.1.2 BIDE URBANOA: 2446 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.2 VÍA URBANA



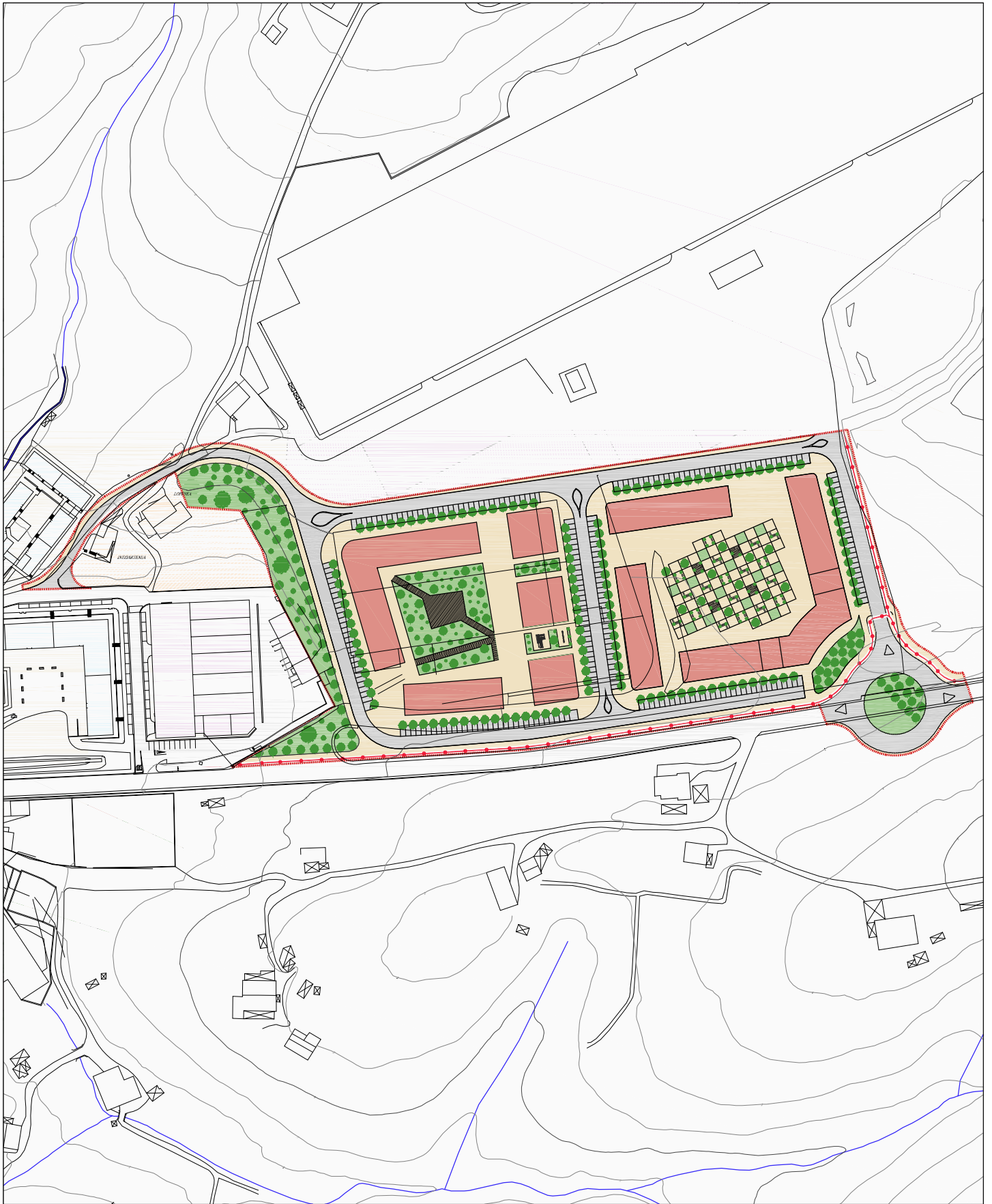
41712 m<sup>2</sup> EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFIKACIÓN GLOBAL

**AOU.14** ALGEPOSA

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA  
ORDENACIÓN ORIENTATIVA

AOU.14 ALGEPOSA  
ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 15. ALGEPOSA 2**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau *Urrullo* baserriaren lurren eta bizitegitarako lurzoruaren (Pysbe-San Antonio) artean dago. 111.572 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Proposamenaren helburu nagusia da lurzoru industrialen erabilera egonkortzea, Lezoko Udalak 2009ko azaroaren 3an behin betiko onartutako Lezoko Arau Subsidiarioetako 6. poligonoaren Egikaritze Unitatea urbanizatzeke Hitzarmenean xedatutakoaren arabera.

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari –finkatu egingo da– eta eraikin berriei nahiz bideei eta espazio publikoei dagokienez, HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuari dagokionez Lezoko Udalak 2009ko urriaren 15ean behin betiko onartutako 6. poligonorako Plan Bereziak xedatutako baldintzetan.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Erabilera industrialia Azalera: 109.222 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintza orokorrak**

##### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.**

Eremuaren eraikigarritasuna Lezoko Udalak 2009ko urriaren 15ean behin betiko onartutako 6. poligonorako Plan Bereziak xedatutako baldintzetan finkatuko da.

\* Sestra gainean:

Eraikin finkatua: 37.962 m<sup>2</sup>(t)

Eraikin berria: 14.895 m<sup>2</sup>(t)

##### **A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute, onartutako garapen plangintzak zehaztutako baldintzetan.

\* Eraikin berria:

Sestra gainean: BS

#### **B.- Erabilera baldintzak.**

##### **B.1. Orokorrak:**

JE 1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorrek zehaztutakoak. Eraikin berrietan solairuarteren %30 okupatu ahal izango da.

##### **B.2. Bereziak:**

HIE 15. ALGEPOSA eremuaren inguruan onartutako plangintza xehatuak zehaztutakoa beteko da.

**1.2. ELSO eremua.2. Hiriko ibaibideak** **Gutxi gorabeherako azalera: 1.500 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak** **Gutxi gorabeherako azalera: 850 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena Lezoko Udalak 2009ko urriaren 15ean behin betiko onartutako 6. poligonorako Plan Bereziak eta hirigintza fitxa honek xedatutakoa da, HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuari dagokionez.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Eremua Plan Orokorra programatutako epean garatzea aurreikusten da.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Eraikin finkatuari eta eraikin berriari dagozkien aparkalekuak egin beharko dira, eremu honetan.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Eremu honetako lurak ustez kutsatuta daudenez, kontuan hartuko da Lurzoruaren Kontaminazioa Prebenitzeko eta Zuzentzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek aurreikusitakoa.

Onartutako plangintza xehatua garatzeko orduan Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutakoa bete beharko da, bai eta Plan Berezi honek zehaztutakoa ere.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremu honen zonabanatze xedatua III. 1 Zonabanatze Xehatua planoan zehaztutakora egokituko da. Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera baldintzak 6. poligonorako Plan Bereziak jarduera eremu honetako eraikin finkatuei eta berriei buruz zehaztutakoak izango dira.

**1.a.- Antolamenduaren ezaugarriak**

- Lursailen eraikigarritasun fisikoa:

**\* I.1.A lursaila**

Sestra gainean: 37.208 m<sup>2</sup> (t)

**\* I.1.B lursaila**

Sestra gainean: 228 m<sup>2</sup> (t)

**\* I.1.C lursaila**

Sestra gainean: 112 m<sup>2</sup> (t)

**\* I.1.D lursaila (Bide Alde baserria)**

Sestra gainean: 414 m<sup>2</sup> (t)

## \* I.1.E lursaila

Sestra gainean:

1. blokea:	4.425 m <sup>2</sup> (t)
2. blokea:	2.820 m <sup>2</sup> (t)
3. blokea:	3.540 m <sup>2</sup> (t)
4. blokea:	4.110 m <sup>2</sup> (t)

- Eraikin berrien altuera:	12 m
- C.1.2. Hiri bideak:	3.421 m <sup>2</sup>
- EL.2 Espazio libre komuna	23.858 m <sup>2</sup>
- Lursail industrial eraikiezina	23.990 m <sup>2</sup>

## 1.b.- Erabilera baldintzak

Eremu honetan zehaztu diren erabilera xehatuko azpigune bakoitzerako Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan oro har ezarritakoak.

Bide Aldeko gehienezko etxebizitza kopurua: 2 etxeb.

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

A, B, C eta D lursailtako lurak hiri lur finkatuak dira.

E lursaileko lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, ez baitago urbanizaziorik.

**3.- Egikaritze erregimena**

## 3.a. Egikaritze baldintzak

Egikaritze baldintzak 2009ko azaroaren 3an behin betiko onartutako Hirigintza Jarduerarako Programak eta 6. poligonoa Lursailtan Zatitzeko Proiektuak xedatutakoak izango dira, Plan Orokor honetako HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuari dagokionez.

## 3.b.- Partzelazio baldintzak

6. poligonorako Plan Bereziak ezarritako partzelazio baldintzak finkatuko dira, HIE 15. ALGEPOSA 2 eremuko lursailei dagokienez.

## 3.c.- Urbanizazio baldintzak

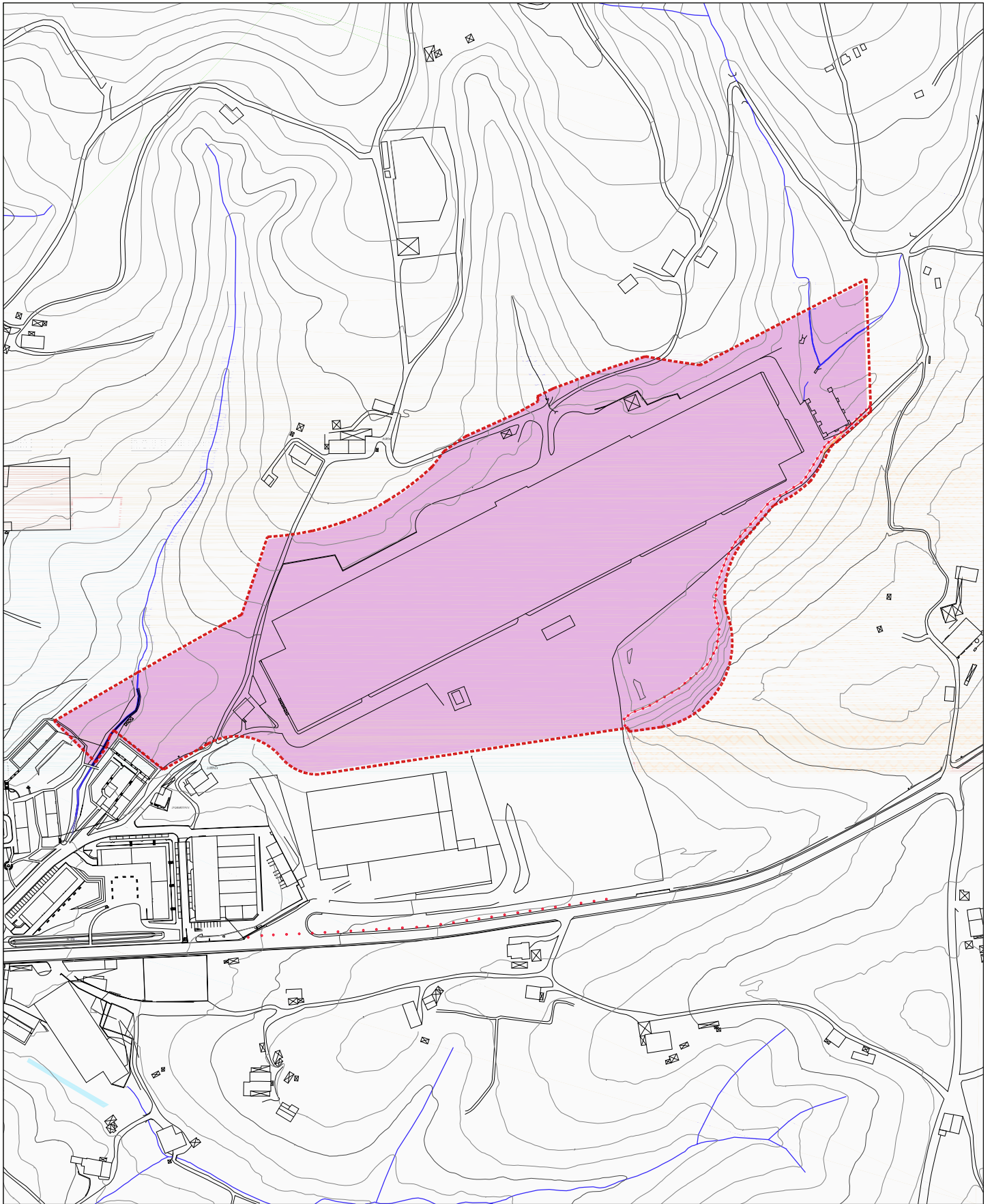
6. poligonoa Urbanizatzeko Lanen inguruko Proiektuaren arabera urbanizatuko da, HIE 15. Algeposa 2 eremuari dagokionez.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

**V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA.**

- Zonabanatze orokorra
- Zonabanatze xehatua





LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 109222 m<sup>2</sup>  
A.E.1 USO INDUSTRIAL



SGEL.2 HIRIGUNEKO UBIDEAK: 1500 m<sup>2</sup>  
SGEL.2 CAUCES FLUVIALES URBANOS



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 850 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



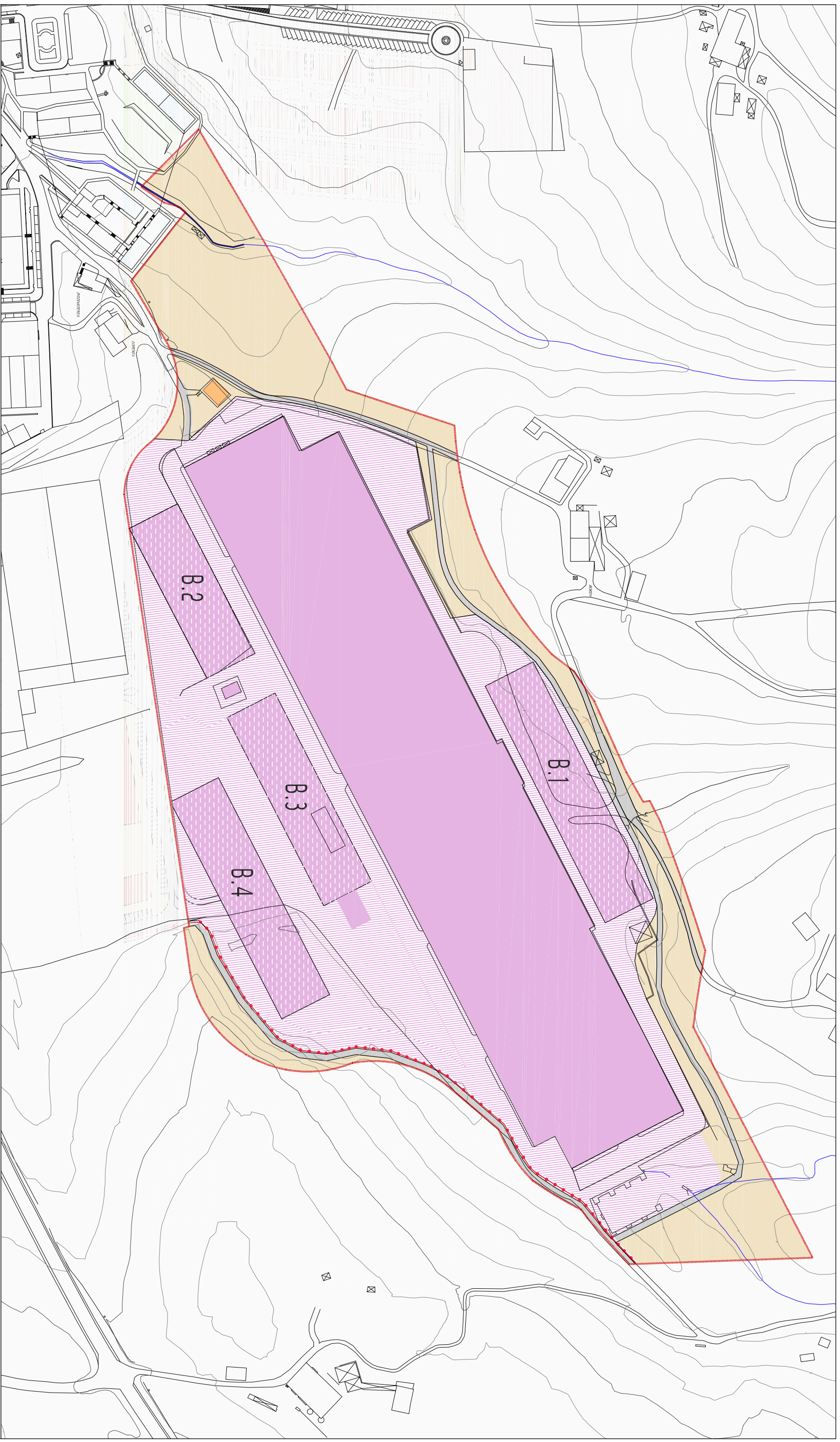
EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

**AOU.15** **ALGEPOSA**

ESKALA: 1/4000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA  
 LIMITE DEL AMBITO

EZ ERABILTARAKO PARTZELA  
 PARCELA NO EDIFICADIA

EL.2 GUNE LIBRE ARRUUNTAK: 23858 m<sup>2</sup>  
 EL.2 ESPACIO LIBRE COMUN

C.1.2 BIDE URBANOEN SARREK: 3421 m<sup>2</sup>  
 C.1.2 VIARIO URBANO

Rd.3 GARAPEN IXIKIKO ERABILTARAKO: 105 m<sup>2</sup>  
 Rd.3 RESIDENCIAL BRJO DESARROLLO

C.1.4 BIDEGORRI SARREK: 850 m<sup>2</sup>  
 C.1.4 VIAS CICLISTAS

B.1 4425 m<sup>2</sup>(t)  
 B.2 2280 m<sup>2</sup>(t)  
 B.3 3540 m<sup>2</sup>(t)

B.4 4110 m<sup>2</sup>(t)

KALIFIKAZIO XEHATUA  
 CALIFICACION POR MENORZADA  
**POU.15**  
 ALGEPOSA  
 ESALA: 1/2000  
 LEZOKO UMBER SINTETIKO UDARRA

## **HIE 16. MAINTZINE EKIALDEA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

9. poligonoa zena eta horren mugakide den etxea ditu eremu honek muga mendebaldean, Elias Salaberria kalearen hegoaldean daudenak, 4. eta 18. zenbakien artean.

5.855 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio publiko nahiz pribatuei eta bideei dagokienez.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 5.855 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza bereziak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren araberakoa izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Egungo eraikinen profilak eta altuerak bere horretan finkatuko dira.

B.- Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

#### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

##### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanutze xehatua III. 1 Zonabanutze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

##### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurrak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

##### **3.- Egikaritze erregimena**

###### **3.b.- Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

###### **3.c.- Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.



**HIE 17. MAINTZINE****I.- MUGAKETA ETA AZALERA**

Maintzine hirigintza jarduerarako eremua Elias Salaberria hiribidearen hegoaldean dago, 2. eta 4. zenbakien artean; 1.860 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak Arau Berezi honen dokumentazio grafikoan eta Plan Orokor honen 5. agiriko (Planoak) II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II.- HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Proposamen honen oinarrizko helburua da 2. zenbakiko etxeen eta Elias Salaberria hiribideko zenbaki bikoitietakoen artean dagoen tartea betetzea, 4. zenbakiko etxea alde batera utzita; izan ere, indarreko arau subsidiarioetan hori eraisteko ezarritako kalte-ordainak direla eta, ezinezkoa izan da aurreikusitakoa egitea.

Era berean, eremuaren aurrealdean espaloi bat egiteko aukera ere badago, horren bi aldeetan daudenei jarraitzeko eta, horrela, oinezkoek HIE 18 eremuaren mendebaldeko eraikinetara joateko dituzten arazoak konpontzeko.

Eraikuntza aprobetxamenduak bi eraikin berezitan egikaritu dira eta, 2. eta 4. zenbakiko etxeei dagokienez, 8 m-ko tartea egongo da, gutxienez, Altamirako muinoa ere ikusi ahal izateko.

26 etxebizitza egitea proposatzen da; erdiak (13) libreak izango dira, eta beste erdiak (13) babestuak.

Soto batean edo bitan garajeak egiteko aukera egongo da, eta Elias Salaberria hiribidetik izango dute sarrera.

**III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera:1.860 m<sup>2</sup>

**A.- Eraikuntza baldintza bereziak****A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:**

\* Sestra gainean: 2.376 m<sup>2</sup>(t)

\* Sestra azpian: 969 m<sup>2</sup>(t)

**A.2. Gehienezko solairu kopurua, altuera.**

\* Sestra gainean: BS+3GS

\* Sestra azpian: ES + SS

\* Teilatu hegalarren gehienezko altuera 12 m (beheko solairuaren sestratik)

**A.3. Partzelazioa:**

\*Gutxienezko lursaila 297 m<sup>2</sup>(p)

**B.- Erabilera baldintzak****B.1. Orokorrak:**

R1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

**B.2. Bereziak:**

Beheko solairuen erabilera: etxebizitzatarako

Goiko solairuen erabilera: etxebizitzatarako

Sestra azpiaren erabilera: aparkaleku eta etxebizitzaren zerbitzu osagarrietarako

**B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak**

%50 babes ofizialeko etxebizitzak: 1.188 m<sup>2</sup>(t)

%50 promozio libreko etxebizitzak: 1.188 m<sup>2</sup>(t)

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da, beraz bertan aurreikusitakoa egingo da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Gehienez ere 2 urteko epea egongo da hirigintza jarduerarako egitaraua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontaktzen hasita.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Oinezkoentzako lotura egingo da HIE 161 eta HIE 18 eremuetako espaloien artean.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV.- HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta Arau Berezi honekin batera dagoen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

**1.a.- Antolamenduaren ezaugarriak**

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean:

1. blokea: 1.188 m<sup>2</sup>(t)

2. blokea: 1.188 m<sup>2</sup>(t)

Sestra azpian:

Baterakoa: 969 m<sup>2</sup>(t)

**1.b.- Erabilera baldintzak**

Gehienezko etxebizitza kopurua: 26 etxeb.

Erdisotoko solairuan geratzen den azalera libre pribatua terraza lorategidunak egiteko erabiliko da.

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik.

### 3.- Egikaritze erregimena

#### 3. a.- Egikaritze baldintzak

Zuzkiduratarako eremua da.

Eraikin berria egiteko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan zehaztuko dira. Udalak xehetasunen inguruko azterketa bat eskatu ahal izango du, eraikin berriaren behin betiko lerrokadura eta sestrak ezartzeko.

#### 3.b.- Partzelazio baldintzak

Fitxa grafikoan adierazitakoak izango dira:

#### 3.c.- Urbanizazio baldintzak

Urbanizazio lan osagarriak eraikuntza lanekin batera egingo dira. Egikaritze eta urbanizazio kargen ordainketaren inguruko baldintzak hirigintza jarduerarako egitarauan eta sustatu beharreko partzelazio proiektuan zehaztuko dira.

### V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanatze orokorra
- Zonabanatze xehatua
- Eraikuntza baldintzak



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

1860 m<sup>2</sup>

EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



R.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 1860 m<sup>2</sup>  
R.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA

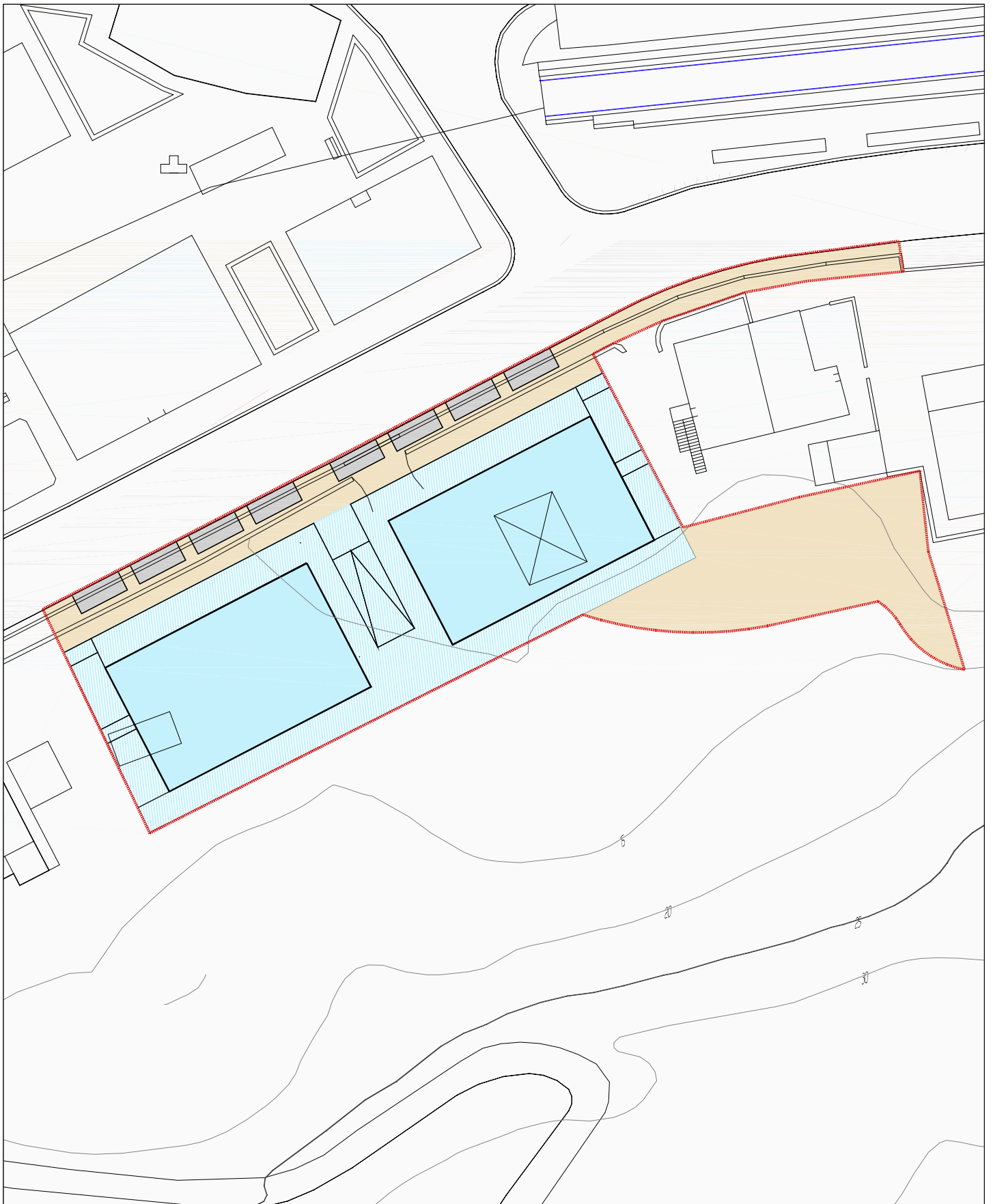
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.17 MAINTZIÑE

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA





EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 80 m<sup>2</sup>  
C.1.2 VIARIO URBANO



Rd.2 ERAIKUNTZA IREKIKO EGOITZA: 594m<sup>2</sup> / 567m<sup>2</sup>  
Rd.2 RESIDENCIAL EDIFICACIÓN ABIERTA



EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK: 604 m<sup>2</sup>  
EL.2 ESPACIO LIBRE COMÚN

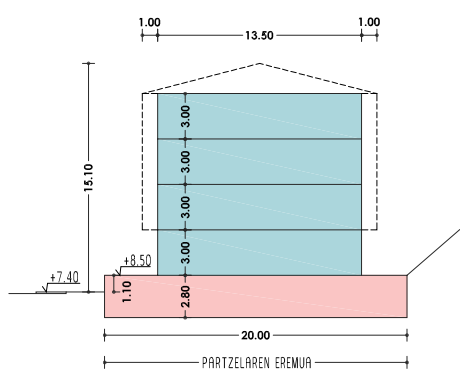
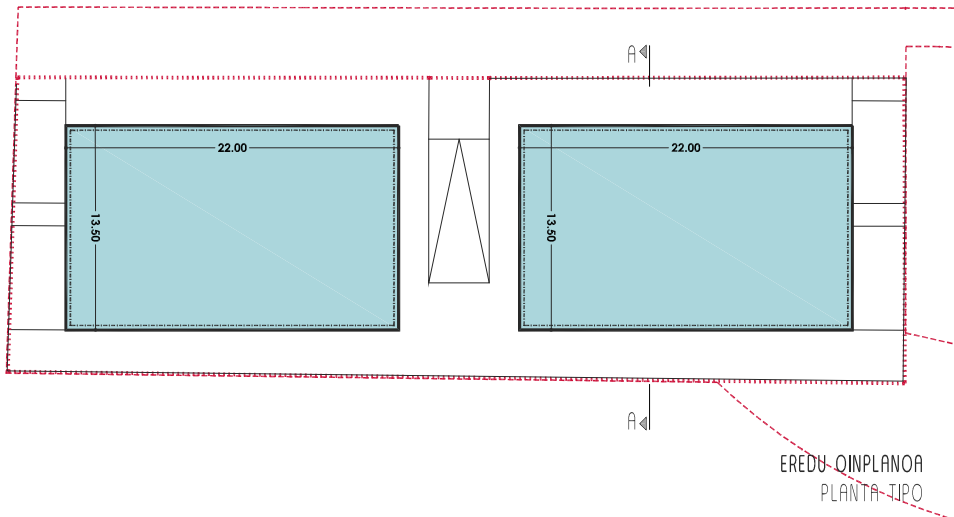
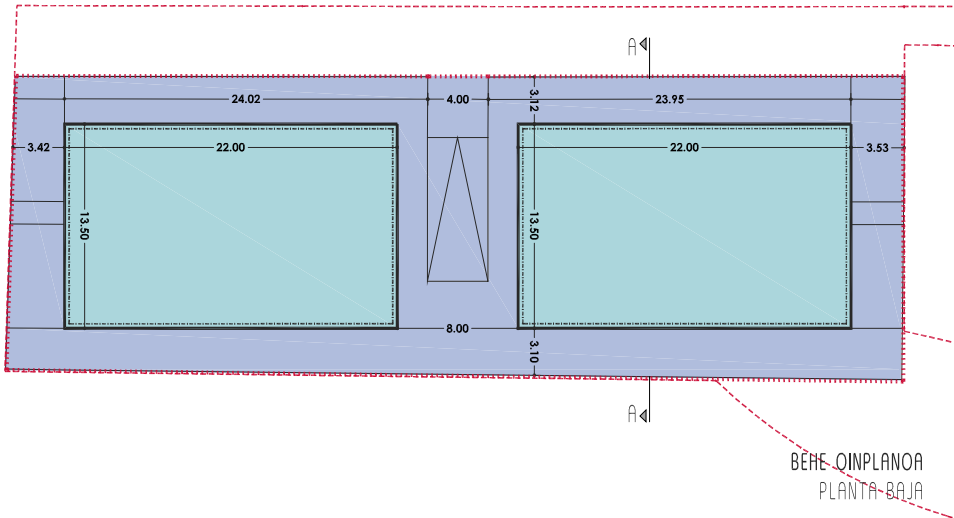
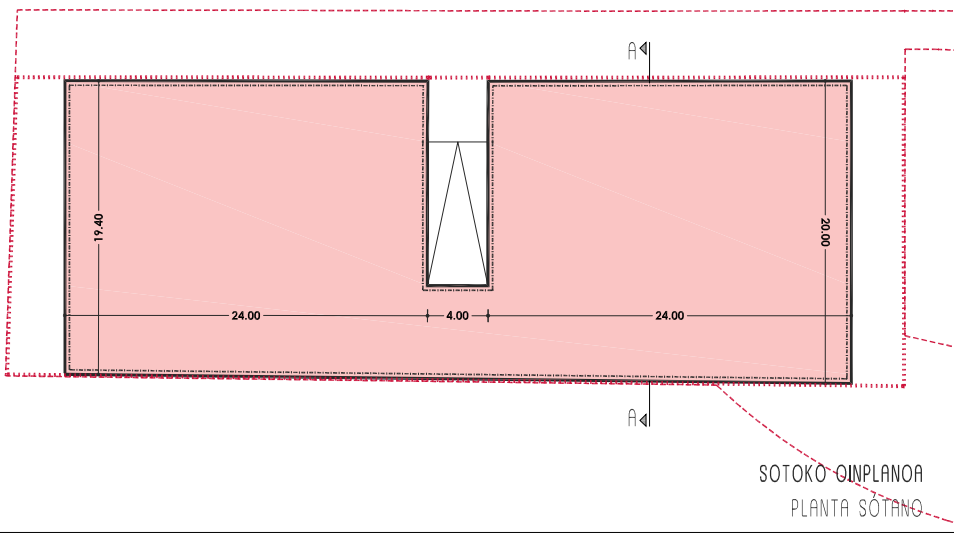
KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.17

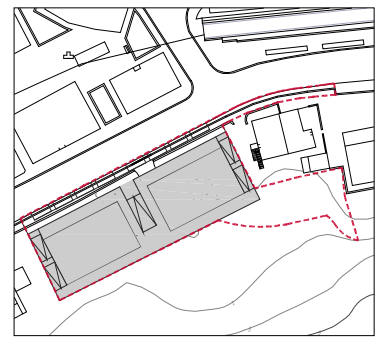
MAINTZIÑE

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



- JARDUKETA EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- LURSAILAREN EREMUA  
ÁMBITO PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA  
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA  
ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BRAIMENDUTAKO HEGALAK  
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- BIZITEGI- ERABILERA  
USO RESIDENCIAL
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK  
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ERABILERA PRIBATUKO EREMUAK  
ÁREAS DE USO PRIVADO



ERAIKITZEA ETA ERABILTZEA  
EDIFICACIÓN Y USO

**AOU.17** MAINTZIÑE  
ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 18. MAINTZINE MENDEBALDEA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Elias Salaberria kalearen hegoaldean multzokatuta dauden bost eraikinek osatzen dute eremua; kale horretatik du eremu honek sarrera. 3.235 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari, espazio publiko eta pribatuei nahiz bideei dagokienez.

Eremua hiri lur gisa sailkatzea.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 3.235 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza bereziak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren araberakoa izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

B.- Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

#### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

##### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

##### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurrak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

##### **3.- Egikaritze erregimena**

###### **3. b.- Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

###### **3.c.- Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## **HIE 19. BAT, BI, HIRU ETXEAK**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Hirigunetik aparte dauden hiru eraikinek osatzen dute eremua; eraikin horietara sartzeko balio dien bide batek lotzen ditu Jaizkibel hiribidearekin (6, 8 eta 10 zenbakiak). Eremu honek 1.857 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari, espazio libreei eta bideei dagokienez.

Eremua hiri lur gisa sailkatzea.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 1.857 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza bereziak

#### A.1. Hirigintza eraikigarritasuna

Eremuko eraikuntza gaur egungo eraikinen itxuraren araberakoa izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

#### A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

B.- Erabilera baldintzak.

#### B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

#### IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA

##### 1.- Kalifikazio xehatua

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

##### 2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

##### 3.- Egikaritze erregimena

3.b.- Partzelazio baldintzak

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c.- Urbanizazio baldintzak

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

**HIE 20. ALTAMIRA****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

27 poligonoa zenak (Altamira auzoa) –izen bereko muinoan dago, Erreterian– eta Lezoko hiriguneak mugatzen dute eremua.

99.229 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta guztiz garatuta dago; mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikuntzari, espazio libreei, zuzkidura komunitario orokorrari –kiroldegia (igerilekuak), ikastetxea (institutua)– eta bideei dagokienez. Eraiki gabeko kirol zuzkidura orokorra handitzeko aukera egongo da.

Udal kiroldegiko zubitik sartu ahal izango dute oinezkoek.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 26.347 m<sup>2</sup>

**A.- Eraikuntza baldintza bereziak****A.1. Hirigintza eraikigarritasuna**

Eremuko eraikuntza gaur egungo eraikinen itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

**A.2. Gehieneko solairu kopurua:**

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

**B.- Erabilera baldintzak.****B.1. Orokorrak:**

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua.1.2. Hlribidea Gutxi gorabeherako azalera: 1.836 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.3. ELSO eremua.1. Hiriko espazio libreak Gutxi gorabeherako azalera: 53.804 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.4. EKS0 eremua 1. Ekipamendu komunitarioa Gutxi gorabeherako azalera: 17.242 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.4.1. Altamira Institutuko Hezkuntza ekipamendua. Azalera: 5.651 m<sup>2</sup>

**A.- Eraikuntza baldintza bereziak**

Gaur egungo eraikinen eraikigarritasuna, profila eta altuera finkatuko dira, eta Udalaren ustez hezkuntza ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak ere egin ahal izango dira. Eraikin berrien itxura dagokion proiektuan zehaztuko da.

**B.- Erabilera baldintzak**

Gaur egungoak izango dira.

**1.4.2. Udal igerilekuetako kirol ekipamendua**Azalera: 11.591 m<sup>2</sup>**A.- Eraikuntza baldintza bereziak**

Gaur egungo eraikinen eraikigarritasuna, profila eta altuera finkatuko dira, eta Udalaren ustez hezkuntza ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak ere egin ahal izango dira. Eraikin berrieni txura dagokion proiektuan zehaztuko da.

**B.- Erabilera baldintzak**

Gaur egungoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

**3.- Egikaritze erregimena****3. b.- Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.



### 3.c.- Urbanizazio baldintzak

Udal kiroldegiko zubiaren eta igerilekuen arteko oinezkoentzako lotura konpontzeko, urbanizazio lanen inguruko proiektua idatziko du Udalak, pasagunea bat etor dadin Irisgarritasunaren inguruko Legeak dioenarekin, gehienezko maldei dagokienez.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## **HIE 21. EUSKAL HERRIA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek Hirigune Historikoarekin eta Antonio Pildain kalearekin egiten du muga iparraldean, Jaizkibel hiribidearekin ekialdean eta hegoaldean, eta Portu Agintaritzaren lurrekin –“Arraitoki” gisa ageri dira agiri honetan-, berriz, mendebaldean.

27.423 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Oro har, gaur egungo hirigintza eremua finkatuko da, eta hezkuntzarako, kirolerako eta aisiarako erabiliko da batik bat.

Era berean, bizitegitarako izango dira kiroldegi ondoko 1.475 m<sup>2</sup>, mugakide den Larrañaga eremutik kenduko diren tokiko sistemak –Lorategia eta ekipamendu komunitarioa– ezartzeko, hau da, CAMPSAren andelak zeuden lurretan –Altzate eremua– aurreikusitako bizitegikoak, ezin baitituzte planteatutako funtzioak bete; izan ere, batetik ez daude Alzaten biziko diren herritarren erabilera eraginetik hurbil eta, bestetik, zeuden lekuaren taxu fisikoagatik.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. . R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 1.475 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

1.2.ELSO eremua.1- Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra Azalera: 6.235 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

1.3. ELSO eremua 2. Hiriko ibaibideak Gutxi gorabeherako azalera:1.825 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

1.4. BSSO eremua.14. Bidegorriak Gutxi gorabeherako azalera: 700 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

1.5. EKSO eremua.- Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorra Azalera: 17.188 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza orokorrak

Gaur egungo eraikinen lerrokadurak, sestrak, profilak eta altuerak finkatuko dira, eta Udalaren ustez kirol eta hezkuntza ekipamendua hobetzeko beharrezkoak diren eraikinak ere egin ahal izango dira. Eraikin berrien itxura dagokion proiektuan zehaztuko da.

B.- Erabilera baldintzak

Gaur egungoak izango dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Soinua kontrolatzeko orduan, kontuan hartu beharko da Jaizkibel hiribidearen hurbiltasuna.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanutze xehatua III. 1 Zonabanutze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Eremuko lursail bakoitzeko sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa bertako eraikinen itxuraren ondorio izango da.

### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude sailkatuta.

## **HIE 22. BARIANTEA (SAIHESBIDEA)**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Hirigunearen mendebaldeko ertzean dago eremu hau, eta Polentzarrene kalearekin egiten du muga, Pasai Donibanerako errepidearekin bat egiten duen lekutik hasi eta N-1 errepiderako errotondara arte.

17.397 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Estatuko Portu eta Merkataritza Ontziei buruzko azaroaren 24ko 27/1992 Legearen 18.1 artikulua dioenez, portu eremuan –Pasaiakoan, gure kasuan– eskumena duten administrazioek koordinatuta egon behar dute, eta ezin izango da portuaren ustiatetari traba egingo dion erabakirik hartu; beraz, Portu Sistema Orokor gisa sailkatu behar da HIE 22. BARIANTEA eremua.

Gipuzkoako Foru Aldundiak, Eusko Jaurlaritzak eta Portu Agintaritzak Lezoko Udalarekin inolako koordinaziorik gabe sustatu, kudeatu eta eraiki duen Pasai Donibaneko Nabalaldea industrialde berriak nabarmen handituko du laster Lezoko kalerik urbanoena den Jaizkibel hiribideko zirkulazio astun eta arriskutsua.

Egoera larri hori konpontzeko, Portu Zerbitzuetarako Eremuan bide trazatu berri bat egitea proposatzen da; izan ere, portu eremuan egindako jardueraren ondorioz Lezon izango diren zirkulazio arazoak konpontzeko dituela uste da, nahiz eta arazo horiek Portu Eremuan bertan konpondu beharko liritekeen.

Hala, aurreikusitako jarduerak bateragarri egiten ditu portuaren erabilera eta bide sareak, horien artean arazorik sortuko ez dituen kota batean egingo baita trazatua; gainera, espazio estaliak eta lur azaleko aparkalekuak ere egongo dira.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. PSO eremua. Portu Sistema Orokorra Gutxi gorabeherako azalera: 17.500 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

Porturako bide bat egiteko aukera egongo da, Nabalalde poligonoko zirkulazioari erantzuteko.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzeko Plan Bereziak zehaztuko du, Portu Agintaritzak egin beharrekoak.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Nabalaldea industrialde berrian garatu beharreko jarduerak laster jarriko dituztenez martxan, nabarmen haziko da Lezoko hiriguneko zirkulazioa; beraz, garapen plangintzaren mendeko gainerako udalerriekin akordio batera iristea komeniko litzateke, plangintza gehienez ere urtebeteko epean izapidetu dadin, Plan Orokorren behin betiko onarpenetik kontatzen hasita.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

## **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da, batez ere inguruko bizitegiei eragiten dien zaratari dagokionez.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

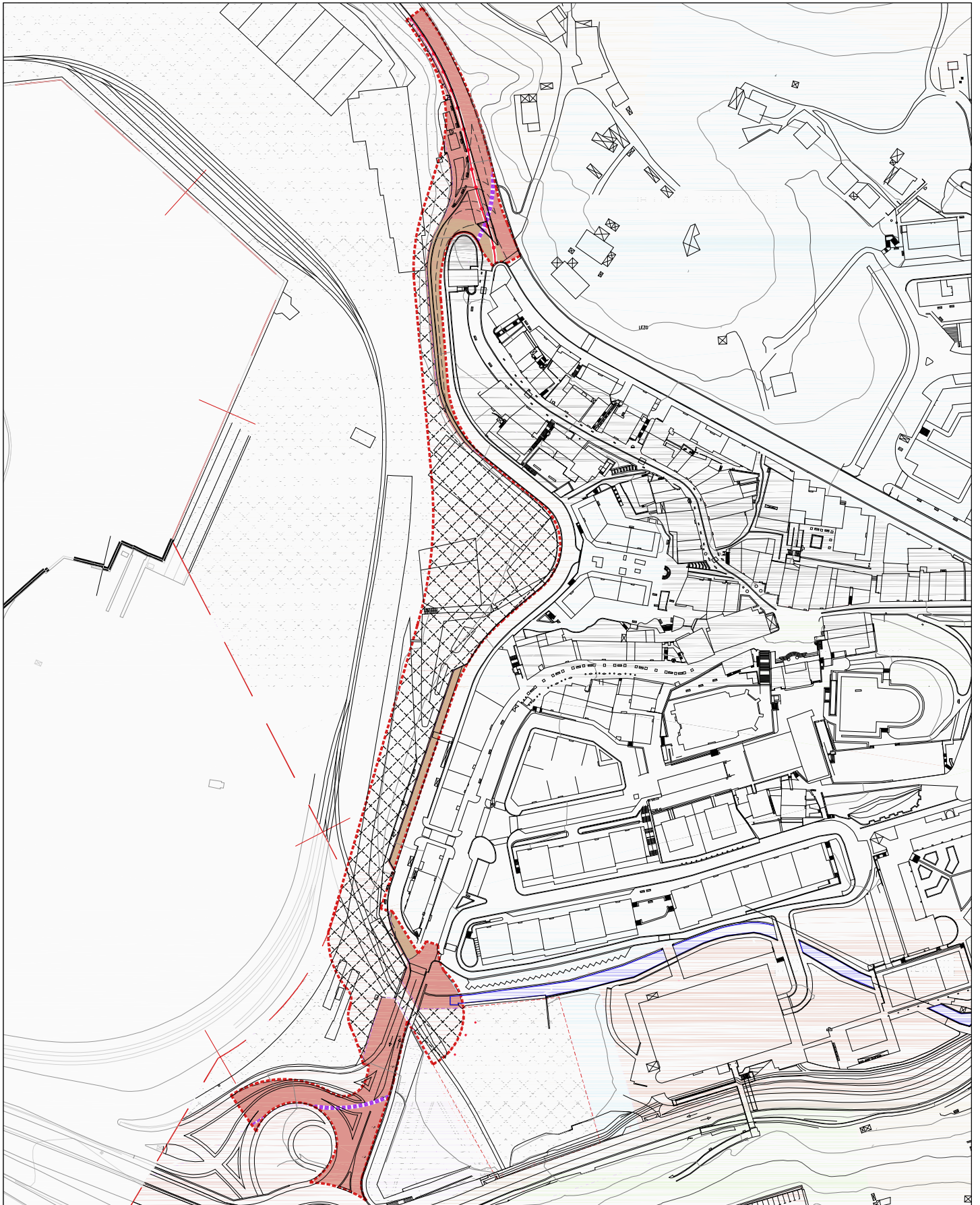
## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuko zonabanutze xehatuaren baldintzak Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzeko Plan Bereziak zehaztuko ditu, Portu Agintaritzak egin beharrekoak.

## **V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

- Zonabanutze orokorra
- Gutxi gorabeherako antolamendua



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



ITSAS-LUR BABS EREMUAREN MUGALERROA  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL  
DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE



SGCV.1.2 BIDE URBANOA: 1327 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.2 VÍA URBANA



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 322 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



SGCV.1.1. UDALARTEKO ERREPIDEA: 4456 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.1 CARRETERA INTERURBANA



SGCP. PORTUKO SIST. OROKORRA: 11292 m<sup>2</sup>  
SGCP. SIST. GENERAL PORTUARIO



EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

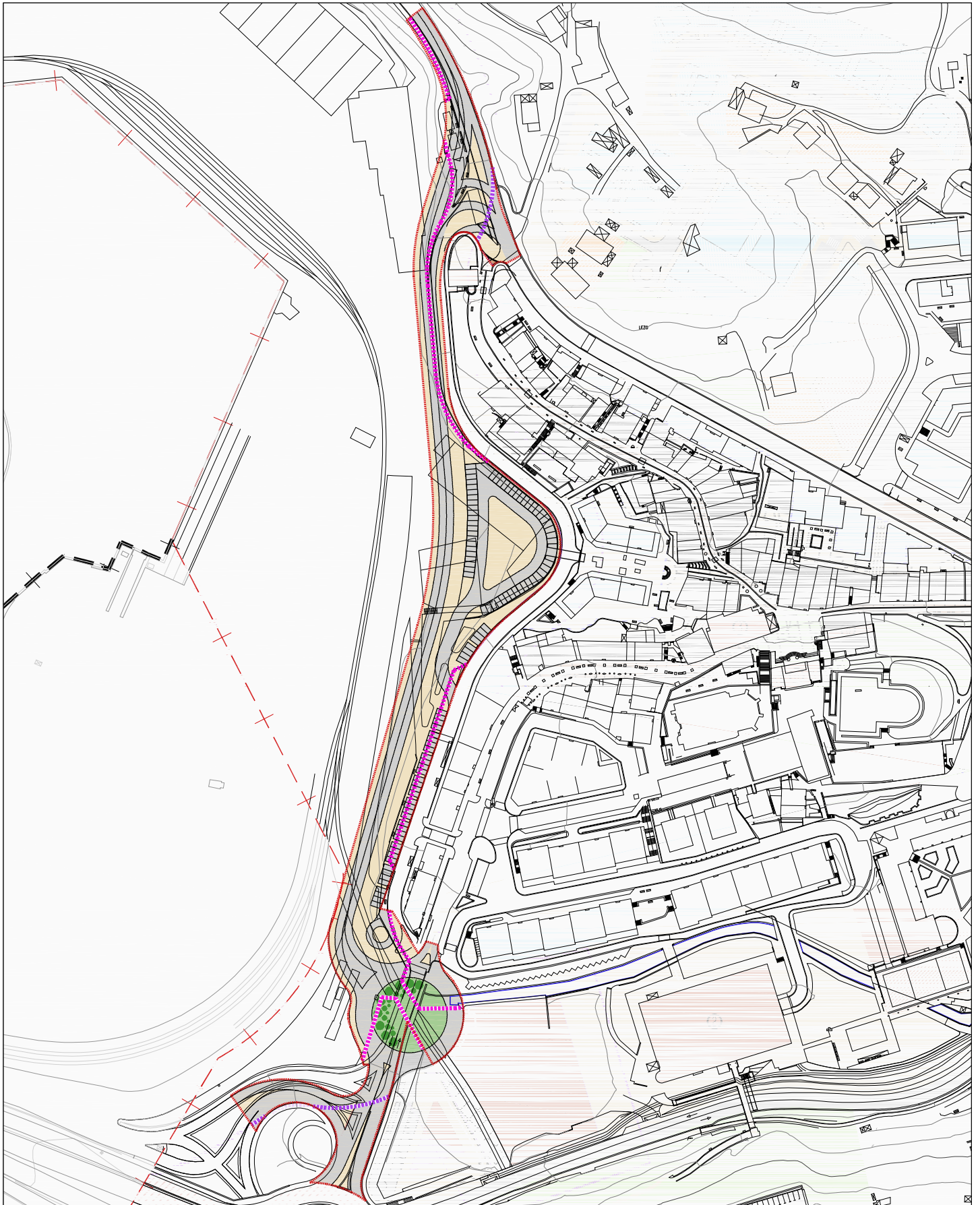
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

**AOU.22** **BARIANTEA**

ESKALA: 1/2500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA





LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



ITSAS-LUR MUGAKETA LERROA  
LÍNEA DE DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE



ITSAS-LUR BABES EREMUAREN MUGALERROA  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DESLINDE  
MARÍTIMO-TERRESTRE



C.1.4 BIDEGORRI SAREA  
C.1.4 VÍAS CICLISTAS

ANTOLAKETA ORIENTAGARRIA  
ORDENACIÓN ORIENTATIVA

AOU.22

BARIANTEA

ESKALA: 1/2500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 23. TRENBIDEA (ADIF-EUSKOTREN)**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Bi azpierzemur osatzen dute eremua; bata Altamira auzoaren hegoalde-mendebaldean dago, eta bestea udalerraren ekialdean, Gaintzurizketako errotondaren eta Oiartzunen artean.

17.642 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Trenbideak Lezoko hirigunean duen zatia finkatzea eta Trenbide Sarearen Sistema Orokorrean sartzea proposatzen da.

Egungo eraikinak ere finkatuko dira.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. TSSO.2. Trenbide Sarearen Sistema Orokorra Azalera:17.642 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da, eta inguruko bizitegien gaineko zarata konpontzeko zuzentzeko sistema egokiak ezarri beharko dira trenbide sisteman.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.



**HIE .24. N-1****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek 13.883 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

N-1 errepideak Lezon duen zatia finkatzea, Altamirako errotondaren bidez, Bide Sareen Sistema Orokorrean sartuta.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. BSSO eremua.1.1. Bide sareen Sistema Orokorra. Hiriarteko bidea Azalera: 13.883 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

**4.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

**5.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatuaren baldintzak III. 1.1. planoan zehaztutakora egokituko dira.

## **HIE 25. PAPRESA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Lezok hegoaldeetik Errenteriarekin muga egiten duen lekuan dago eremu hau, Altamira auzoaren ekialdetik 300 metrora, eta *Darieta Zarra* eta *Gaviria* baserrienak ziren lurak biltzen ditu, gaur egun Papresarenak direnak, bai eta horien artekoak ere.

81.900 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Papresa industriaren instalazioak handitu egin behar direnez (Errenterian dago, Lezorekin muga) – halaxe adierazten du Lezoko Udalarik egindako eskariak eta Arau Subsidiarioen ikuskapenaren aurrerapenak–, Lezoko Udaltzaren ustez beharrezkoa da Lezo hegoaldeko (Errenteria iparraldea) lurraldea antolatzea, *Darieta Zarra* eta *Gaviria* baserrienak ziren lurak, alegia, gaur egun Papresarenak direnak N-1 errepidearen alboan daudenak, Papresak merkatuak eskatzen dion ekoizpen sistema berrira egokitzeko behar dituen azpiegitura eta instalazioak egin ditzan.

Horretarako, hirigintza hitzarmen bat idatzi eta sinatu da (2009ko abuztuaren 12an onartu zen behin betiko), lehen aipatutako lurak berrantolatzeke, eta Arau Subsidiarioen xedapen aldaketa egin da Arau Subsidiarioen azterketaren esparruan lehen aipatutako helburuak betetzeko konponbidea bizkortzeko; hala, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 52. 2. artikulua harira, hirigintza jarduerak zuzenean garatzeko xehetasunak ezarri dira agiri horretan.

Helburu orokorra da HIE 25. Papresa eremuko lurak hirigintza hitzarmenaren arabera sailkatzea eta Plan Orokor honek xedapen aldaketan aurreikusitako jarduerak baliozkotzea, egiturari eta xehetasunei dagokienez.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Erabilera industriala Azalera: 22.419 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza orokorrak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 7.000 m<sup>2</sup>(t)

A.2. Gehieneko solairu kopurua:

Sestra gainean: BS

A.2. Eraikinen altuera:

Gehienez ere 15 metro

B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak JE. 1. eremu orokorrari dagozkionak izango dira, Plan honen Arau Orokorrek zehaztutakoak, baina kasu jakin honetan paper industriadako erabiltzea ere onartuko da.

1.2. ELSO eremua.1. Hiriko espazio libreak Azalera: 3.717 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**1.3. BSSO eremua. 1.1. Hiriarteko bidea** **Azalera : 51.440 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**1.4. BSSO eremua. 12. Hiri bidea** **Azalera: 4.324 m<sup>2</sup>**

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak lurzoru urbanizagarri sektorizatuak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da; beraz, zuzenean beteko da horrek aurreikusitakoa.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

JE.1, Industria erabilerarako eremuak, ELSO 1.Hiri Espazio libreetarako eremuak eta BSSO 12 Hiri bideetarako eremuak mugatutako eremuak JEI 5 jarduera eremu independentea osatzen du, eta Plan Orokor honek mugatuko du horren programatze eta egikaritze erregimena.

Gehienez ere 3 urteko epea egongo da Hirigintza Jarduerarako Programa, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Hirigintza lanak egiteko orduan, bideak eta landa bideak lotuko dira.

Hiriko espazio libreetarako eta ekipamendu komunitariorako lursailak urbanizatu gabe utziko dira, *Darieta* baserrira eta udal ur biltegira doan bidea izan ezik.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Lursail industrialeko sestra txikitze aukera aztertu beharko da, dagokion azterketa geoteknikoa aintzat hartuta, eraikin berriaren inpaktua "ezkutatzeko".

Parke publiko bat egingo da hiriko espazio libreetarako eta ekipamendu komunitariorako lursailetan, hirigintza jardueraren ondoriozko kalteak berdintzeko.

Lursail industrialeko harizti azidofiloa edozein eraginetik kanpo geratuko da eta lursail industrial horren inguruan aurreikusitako eraztun berdearen zati izango da.

Era berean, Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan ingurumenaren inguruan zehaztutako irizpideak bete beharko dira.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta Arau Berezi honen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

**1.a.- Antolamenduaren ezaugarriak**

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 7.000 m<sup>2</sup>(t)

- I.1. Lursail industrialia:

\* Eraikigarria: 7.000 m<sup>2</sup>

* Ez eraikigarria:	
Instalazioak:	5.186 m <sup>2</sup>
Eraztun berdea:	2.400 m <sup>2</sup>
- C.1.1. Hiri arteko errepidea:	51.440 m <sup>2</sup>
- C.1.2. Hiri bidea:	
* S. Orokorrean:	4.324 m <sup>2</sup>
* Tokiko Sisteman:	612 m <sup>2</sup>
- EL.1. Hiriko espazio libreak:	
* S. Orokorrean:	3.717 m <sup>2</sup>
* Tokiko Sisteman:	1.400 m <sup>2</sup>
- EK.1.Ekipamendu komunitarioa:	
* Jabari publikokoa:	1.400 m <sup>2</sup>
* Jabari pribatukoa:	5.033 m <sup>2</sup>

#### 1.b.- Erabilera baldintzak

Plan honen Arau Orokorrek eremu honetako erabilera xehatuko azpieroemu bakoitzerako zehaztutakoak.

### 2.- Egikaritze erregimena

#### 3.a. Egikaritze baldintzak

Egikaritze baldintzak JIE 5 eremurako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

#### 3.b. . Partzelazio baldintzak

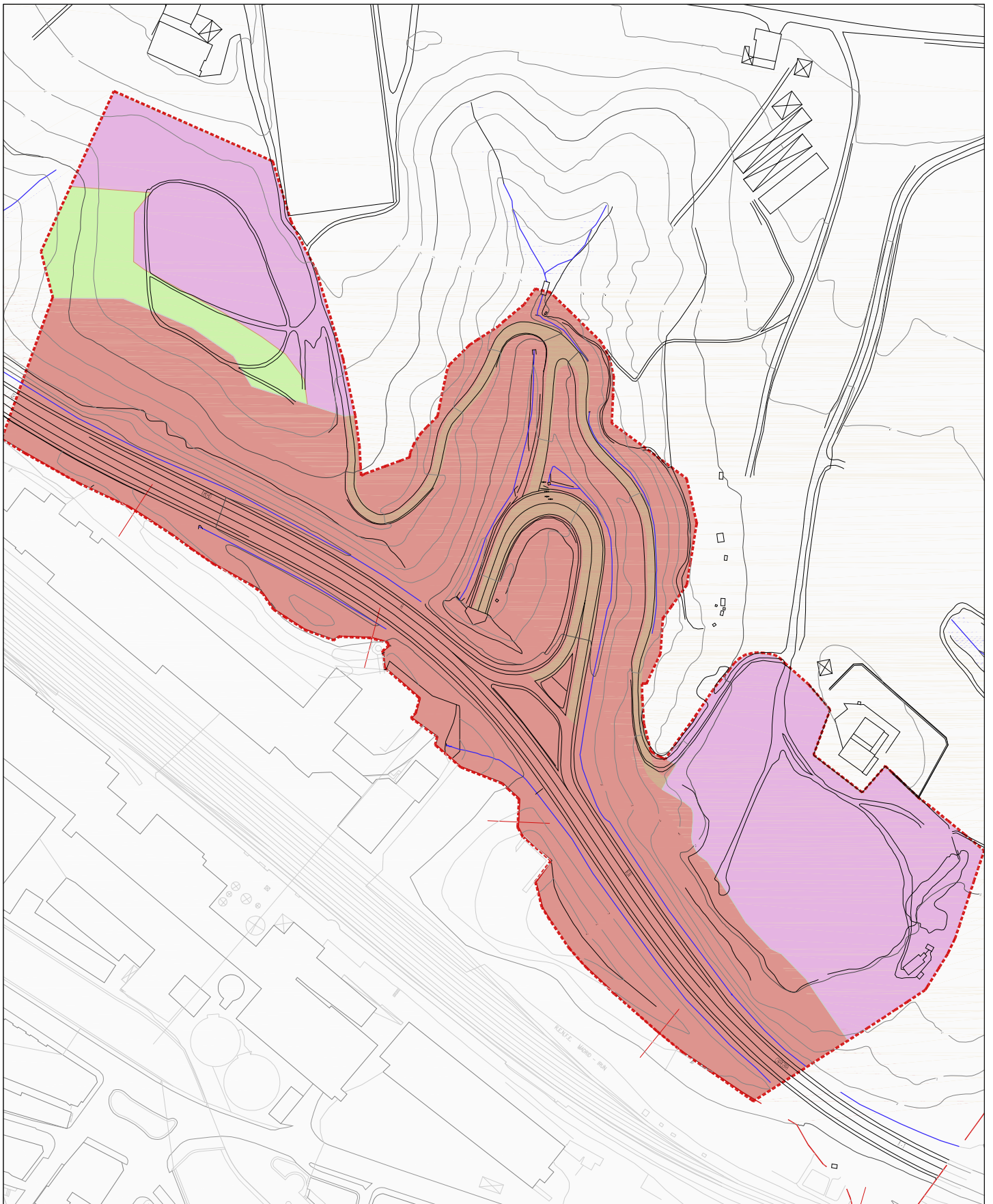
Gehenez ere lursail industrial bat edukiko du eremuak.

#### 3.c. Urbanizazio baldintzak

Garatu beharreko urbanizazio proiektua zehatutakoa beteko da.  
Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

### V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanatze orokorra
- Zonabanatze xehatua



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 22419 m<sup>2</sup>  
AE.1 USO INDUSTRIAL



SGCV.1.1 UDALARTEKO ERREPIDEA: 51440 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.1 CARRETERA INTERURBANA



SGEL.1.1 HIRI GUNE ASKEAK: 3717 m<sup>2</sup>  
SGEL.1.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS



SGCV.1.2 BIDE URBANOA: 4324 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.2 VÍA URBANA



EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.25

PAPRESA

ESKALA: 1/2500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA





EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



C.1.1 UDALARTEKO BIDESAREA: 51440 m<sup>2</sup>  
C.1.1 RED VIARIA INTERURBANA



I.1 INDUSTRI ERABILERA: 7000m<sup>2</sup>/5186m<sup>2</sup>  
I.1 USO INDUSTRIAL



C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 4936 m<sup>2</sup>  
C.1.2 RED VIARIA URBANA



EC.1 EKIP. KOMUNITARIO PRIBATUA: 5033 m<sup>2</sup>  
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PRIVADO



EC.1 EKIP. KOMUNITARIO PUBLIKOA: 1400 m<sup>2</sup>  
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO



EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAZ: 5117 m<sup>2</sup>  
EL.2 ESPACIO LIBRE COMUN



ERAZTUN BERDEA: 2400 m<sup>2</sup>  
ANILLO VERDE

KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.25

PAPESA

ESKALA: 1/2500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 26. ARRAITOKI**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek udal kirolegia du mendebaldean, Larrañaga eremua ekialdean, Zubitxo erreka iparraldean, eta Jaizkibel hiribidea, berriz, hegoaldean. 4.763 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Hiria biziberritzea, hirigintza antolamendua sarrera nagusiarekin amaitzeko, horretarako gaur egun duen degradatu itxura hobetuta.

Ekipamendu komunitarioarako eremu bat sortzea, gaur egungoaren jarraipen gisa, horren desfektzioa egin ondoren.

Sestraren azpia aparkaleku-biltegi gisa erabiltzeko aukera ematea, portuko zerbitzuetarako gaur egungo trenbideari eutsiz, Portu Agintaritzak ezarritako zortasunen arabera, Adif-ek, besteak beste.

Pasai Donibaneko saihebidetarako Lezorako sarrerarekin bat egiten duen lekuko bide azpiegitura izango du oinarri antolamenduak.

Kontuan hartuta Estatuko Portu eta Merkataritza Ontzietarako buruzko Legeak Plan Orokorren 8.1 artikuluan estatuaren portu zerbitzu eremua Portu Sistema Orokor gisa sailkatu behar dela dioela, eta ezingo da portuaren ustiatetari traba egingo dion zehaztapenik egin, Portu Sistema Orokor gisa sailkatu behar da HIE 26. ARRAITOKI.

Dena dela, Lezoko Udala eta Portu Agintaritza akordio batera iristen badira eremu horretako lurrak desfektatzeko, ondorengo lerroetan zehaztutakoa bete beharko da.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. PKSO eremua. Portu Sistema Orokorra Azalera: 4.484 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.2. BSSO eremua. 14. Bidegorriak Azalera: 279 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

#### **2 Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurrak hiri lurrak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzeko Plan Bereziak zehaztuko du, Portu Agintaritzak egin beharrekoak

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Garapen plangintza urtebeteko epean egin beharko da gehienez ere, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik kontaktzen hasita.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

## 6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

## IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua

Portu Zerbitzuetarako Eremua Antolatzeko Plan Bereziak zehaztuko du, Portu Agintaritzak egin beharrekoak.

## V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanutze orokorra
- Zonabanutze xehatua
- Eraikuntza baldintzak

## HIE 28. ARRAITOKI EREMURAKO ZEHAZTAPEN ESTRUKTURAL ETA XEHATUAK, HORI DESAFEKTATUZ GERO

## III. HIRIGINTZA ERREGIMEN ESTRUKTURALA

### 1.- Kalifikazio orokorra

#### 1.1. EKSO eremua 1. Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra Azalera: 3.837 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

#### A.- Eraikuntza baldintza bereziak

Bi soto egin ahal izango dira zortasun sektorialek onartutako ahalik eta azalera handiena hartuta.

Udalaren ustez kirol eta hezkuntza ekipamendua hobetzeko eraikuntza lanak ere egin ahal izango dira. Eraikin berriaren itxura dagokion proiektuak zehaztuko du.

#### 1.2. PKSO eremua. Portu Sistema Orokorra Azalera: 647 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

#### 1.3. BSSO eremua. 14. Bidegorriak Azalera: 279 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrek zehaztutakoak izango dira.

### 2.- Hirigintza sailkapena

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

### 3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da; beraz, zuzenean beteko da horrek aurreikusitakoa.

### 4.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa

Ez dute egiturazko izaerarik.



### **5.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Eremu mugatua desfektatzeko izapideak amaitu ondoren, dagokion urbanizazio proiektua egingo da, lursaila Udalak udalerriko gainerako erabilerak osatzeko beharrezko deritzon erabilera komunitarioetarako egokitzeko.

### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

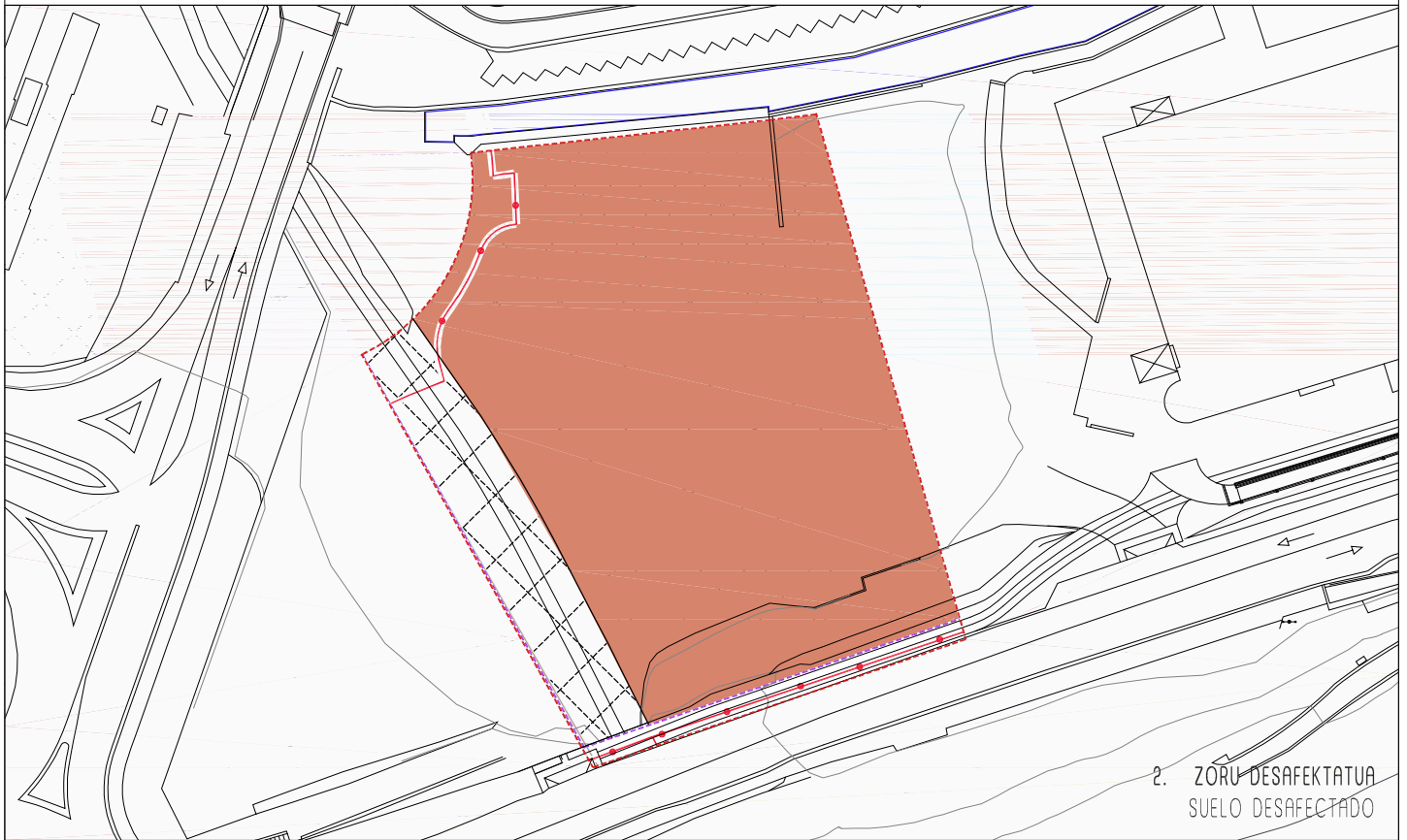
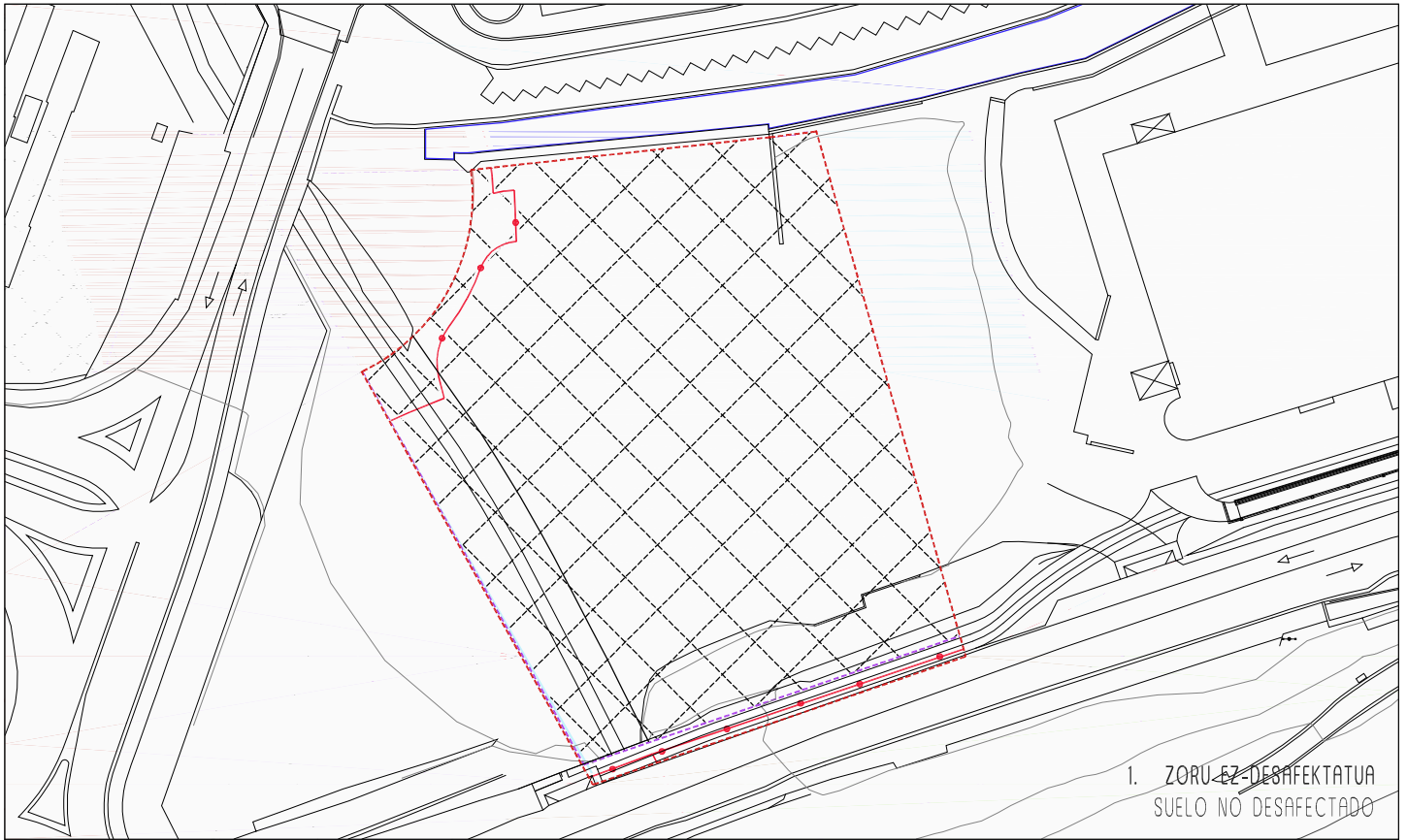
Eremuaren zonabatatze xehatua III. 1 Zonabatatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

### **2.- Lurzoruaen kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

## **V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

- Zonabatatze orokorra
- Zonabatatze xehatua
- Eraikuntza baldintzak



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



ITSAS-LUR BABS EREMUAREN MUGALERROA  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL  
DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE



SGCP. PORTUKO SIST. OROKORRA: 4484 m<sup>2</sup>(1)/647m<sup>2</sup>(2)  
SGCP: SIST. GENERAL PORTUARIO



SGEC. KOMUNITATE-EKIPAMENDUA: 3837 m<sup>2</sup>  
SGEC: EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 279 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

4763m<sup>2</sup>

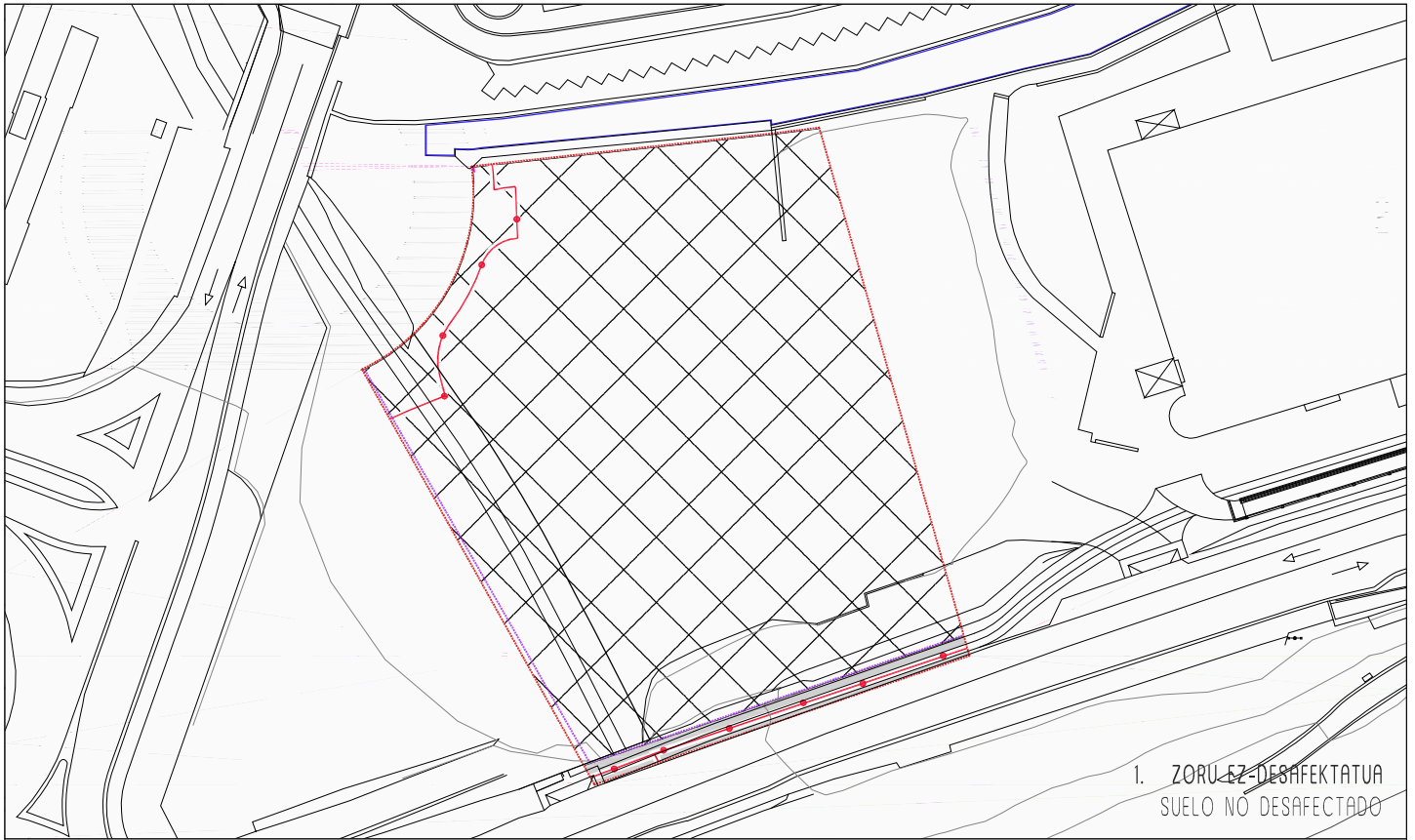
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.26

ARRAITOKI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



1. ZORU EZ-DESAFEKTATUA  
SUELO NO DESAFECTADO



2. ZORU DESAFEKTATUA  
SUELO DESAFECTADO



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



ITSAS-LUR MUGAKETA LERROA  
LÍNEA DE DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE



C.4. PORTUKO SIST. OROKORRA: 4484 m<sup>2</sup>(1)/647 m<sup>2</sup>(2)  
C.4. SIST. GENERAL PORTUARIO



C.1.4 BIDEGORRIAK: 279 m<sup>2</sup>  
C.1.4 VÍAS CICLISTAS



EC.1 KOMUNITATE-EKIPAMENDUA: 3837 m<sup>2</sup>  
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.26

ARRAITOKI

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 27. LARRAÑAGA**

### **I.- MUGAKETA ETA AZALERA**

Hirigunearen hegoaldean dago; San Juan kalearekin eta Altamirako errotondarekin egiten du muga mendebaldean, Jaizkibel hiribidearekin hegoaldean eta Portu Agintaritzaren lurrekin, berriz, mendebaldean.

3.202 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II.- HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Lezoko hiriguneko sarrera nagusiko zati bat eraberritzea.

Oinezkoentzako eta txirrindularientzako Jaizkibel hiribidearen azpiko "puntu beltz" bat kentzea, hori kale mailan planteatuta.

Eremuaren egoera fisikoaren azterketa egin, sestra azpiko aprobetxamenduak aprobetxatzeko eta bide korapilo estrategiko batean ezartzeko aukerari dagokionez, sustapen publikoko hirugarren sektoreko jardueratarako lursail gisa sailkatzeko.

Proposatutako antolamenduak egungo bide trazadura izango du oinarri eta ibilgailuak San Juan kaletik sartuko dira. Aurreikusita dagoen saihebideta egin ondoren bide trazadura berriaren arabera aldatuko dira sarrerak.

### **III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.2. Jarduera ekonomikoak. Hirugarren sektorerako erabilera Azalera: 3.050 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintzak**

##### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna:**

- \* Sestra gainean: 1.980 m<sup>2</sup>(t)
- \* Sestra azpian: 4.500 m<sup>2</sup>(t)

##### **A.2. Gehienezko solairu kopurua eta altuera:**

- \* Sestra gainean: BS+4GS
- \* Altuera 15,5 m
- \* Sestra azpian: 2SS

##### **A.3.Partzelazioa: Gutxieneko partzelazioa 396 m<sup>2</sup>(p)**

#### **B.- Erabilera baldintzak**

##### **B.1. Orokorrak:**

JE.2 eremu orokorrerako ezarritakoak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua.14. Bidegorriak Gutxi gorabeherako azalera: 152 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

## 2.- Hirigintza sailkapena

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

## 3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da; beraz, zuzenean beteko da horrek aurreikusitakoa.

## 4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra

Eremu honetako lurak JEI 6 jardun eremu integratua osatzen dute.

Gehienez ere urtebeteko epea egongo da Hirigintza Jarduerarako Programa aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

## 5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa

Ez dute egiturazko izaerarik.

## 6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

## IV.- HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan eta Arau Berezi honen fitxa grafikoan zehaztutakora egokituko da.

#### 1.a.- Antolamenduaren ezaugarriak

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.980 m<sup>2</sup> (t)

Sestra azpian: 4.500 m<sup>2</sup>(t)

- I.1. Hirugarren sektorerako lursaila:

\* Eraikigarria: 396 m<sup>2</sup>

- EL.1. Hiriko espazio libreak: 460 m<sup>2</sup>

- EK.1.Ekipamendu komunitarioa: 230 m<sup>2</sup> ( eraikin publikoan)

#### 1.b.- Erabilera baldintzak

Plan honen Hirigintza Arau Orokorretan eremu honetako erabilera xehatuko azpiero bakoitzerako ezarritakoak.

### 2.- Lurzorua kategorizazioa

Eremu honetako lurak finkatu gabeko hiri lurak dira, urbanizatu gabe baitaude.

### 3.- Egikaritze erregimena

#### 3.a.- Egikaritze baldintzak

JEI 6 jardun eremu integratua da Larrañaga.

Eraikin berriaren egikaritze baldintzak Hirigintza Jarduerarako Programak ezarritakoak izango dira. Dena dela, xehetasun azterketa bat eskatu ahal izango du Udalak, eraikin berriaren behin betiko lerrokadura eta sestrak ezartzeko.

#### 3.b.- Partzelazio baldintzak

Honekin batera doan fitxa grafikoan zehaztutakoak izango dira.

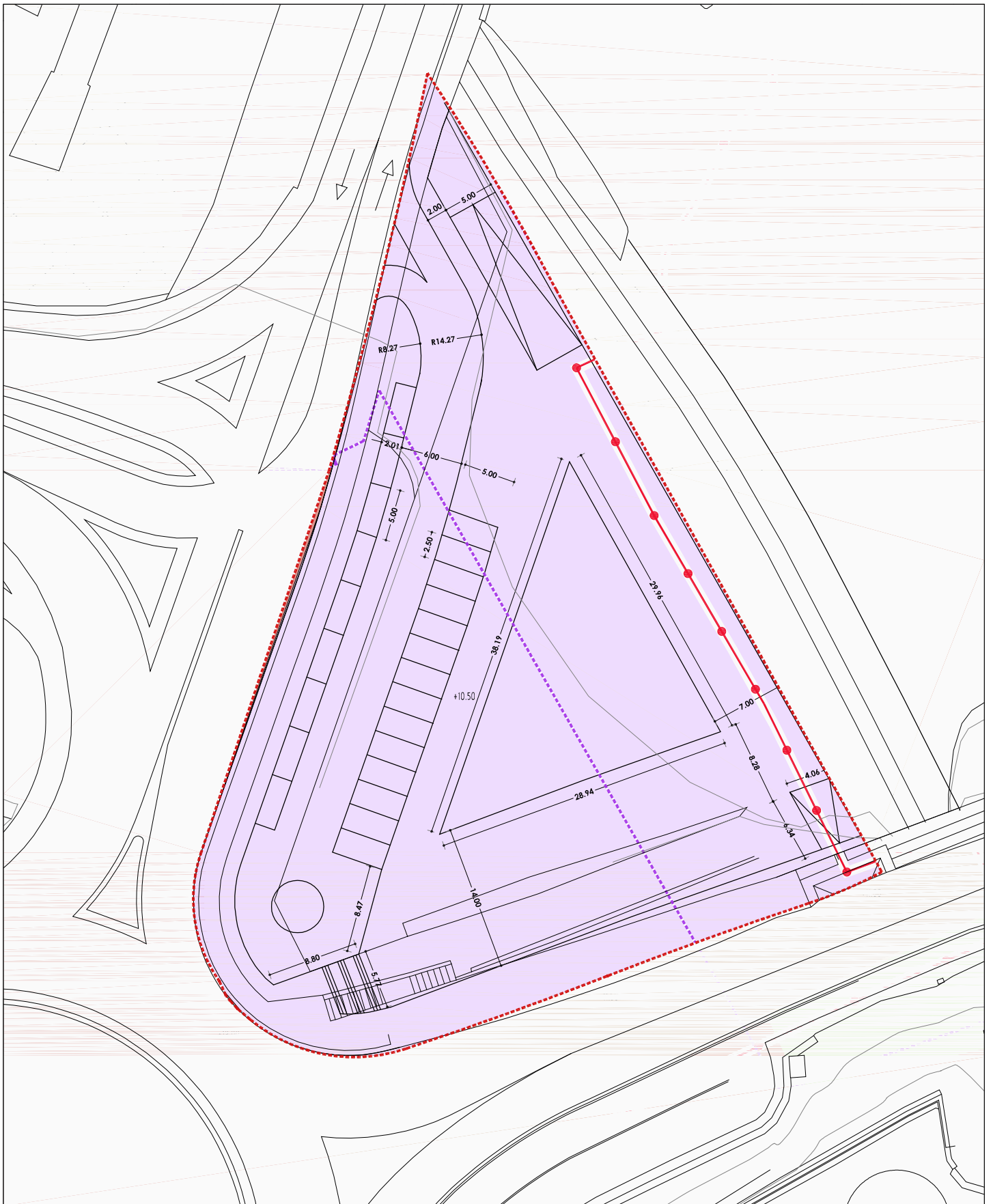
Hemezortzi metroko tartea egongo da eraikinaren eta Jaizkibel hiribidearen nahiz San Juan kalearen artean, Altamirako errotondaranzko luzapenean.

#### 3.c.- Urbanizazio baldintzak

Urbanizazio lanak egiteko dagoen Urbanizazio Proiektuaren araberakoak izango dira.

### V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanatze orokorra
- Zonabanatze xehatua
- Eraikuntza baldintzak



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.2 ERABILERA TERTZIARIOA: 3050m<sup>2</sup>  
AE.2 USO TERCARIO



SGCV.1.4 BIDEGORRIAK: 152 m<sup>2</sup>  
SGCV.1.4 VÍA CICLISTA



ITSAS-LUR BABS EREMUAREN MUGALERROA  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL  
DESLINDE MARÍTIMO TERRESTRE



3202 m<sup>2</sup>

EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO

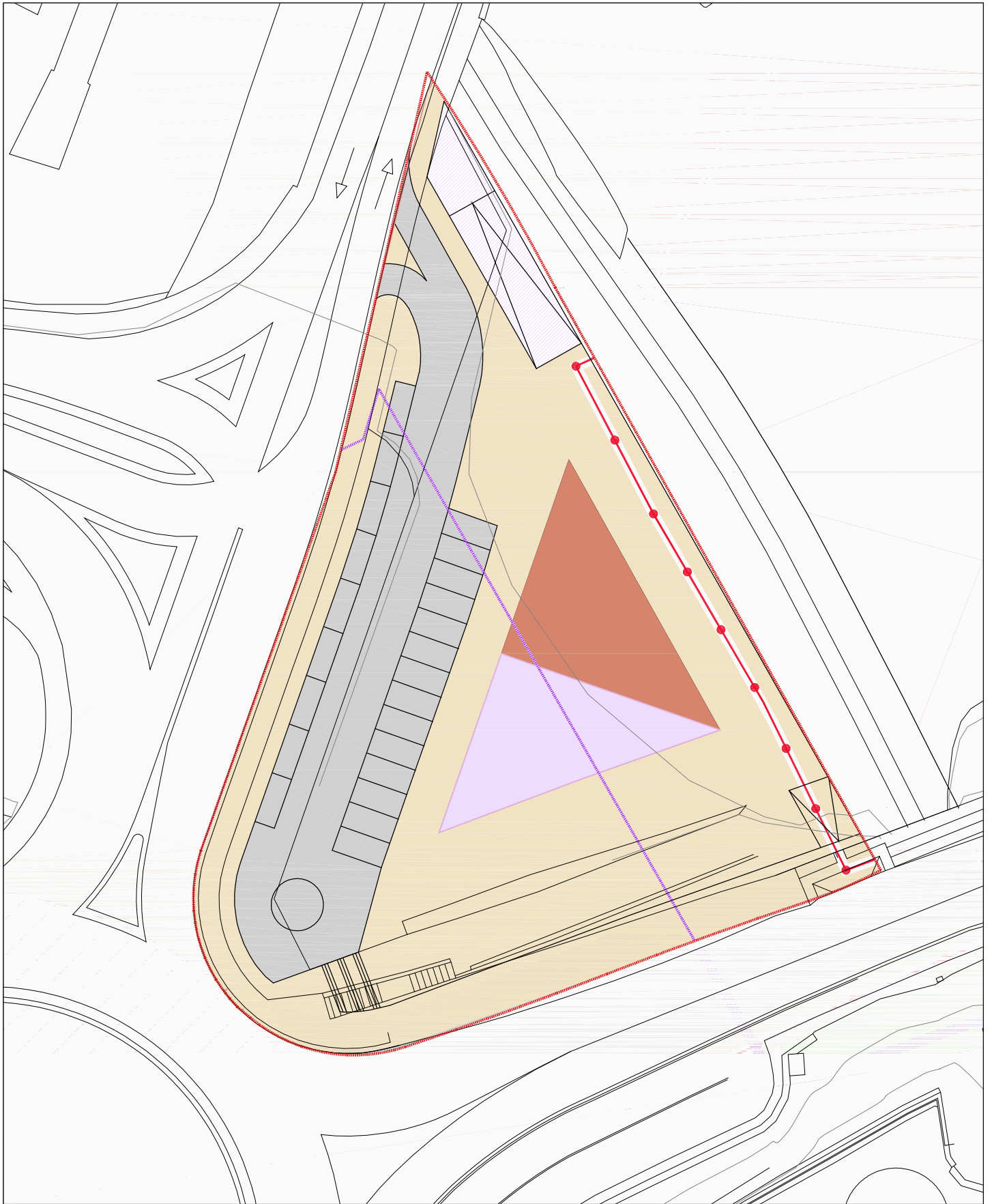
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

**AOU.27 LARRAÑAGA**

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA





EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



EC.1 KOMUNITATE-EKIPAMENDUA: 212 m<sup>2</sup>  
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



I.2 ERABILERA TERZIARIOA: 213m<sup>2</sup>/ 125m<sup>2</sup>  
I.2 USO TERCIARIO



C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA: 792 m<sup>2</sup>  
C.1.2 VIARIO URBANO



C.1.4 BIDEGORRI SAREA: 152 m<sup>2</sup>  
C.1.4 VÍAS CICLISTAS



ITSAS-LUR BABES EREMUAREN MUGALERROA  
SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEL DESLINDE  
MARÍTIMO-TERRESTRE



EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK: 1693 m<sup>2</sup>  
EL.2 ESPACIO LIBRE COMUN

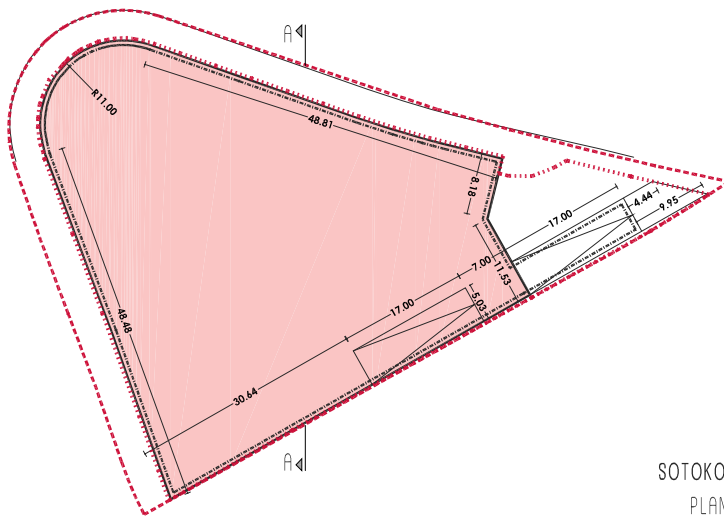
KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

**AOU.27 LARRAÑAGA**

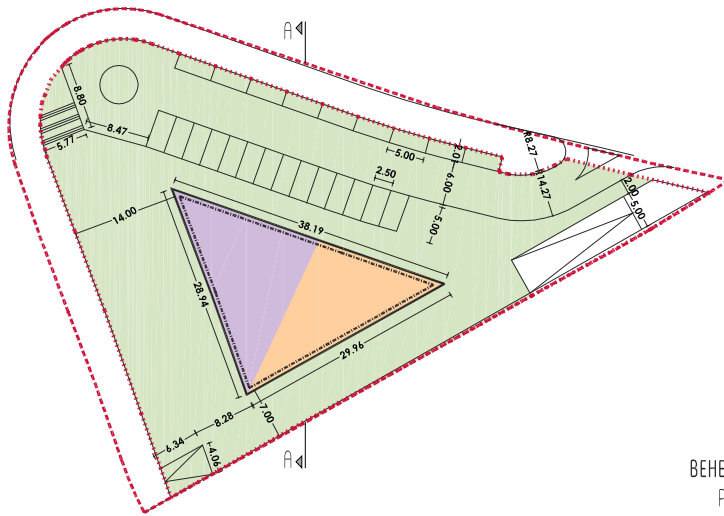
ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

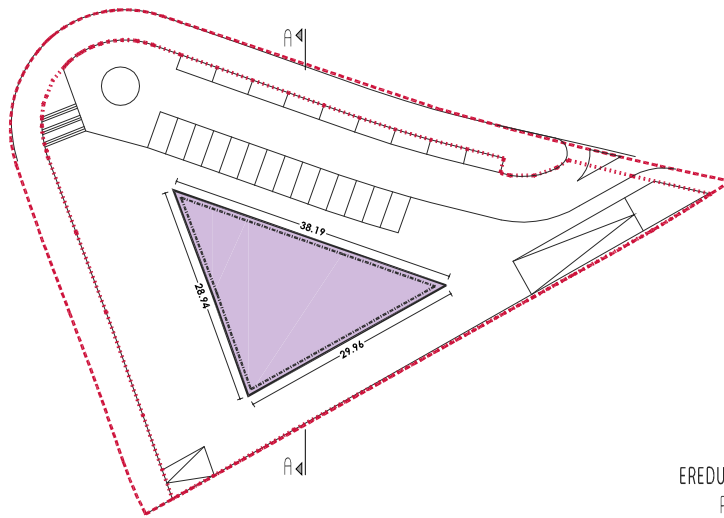




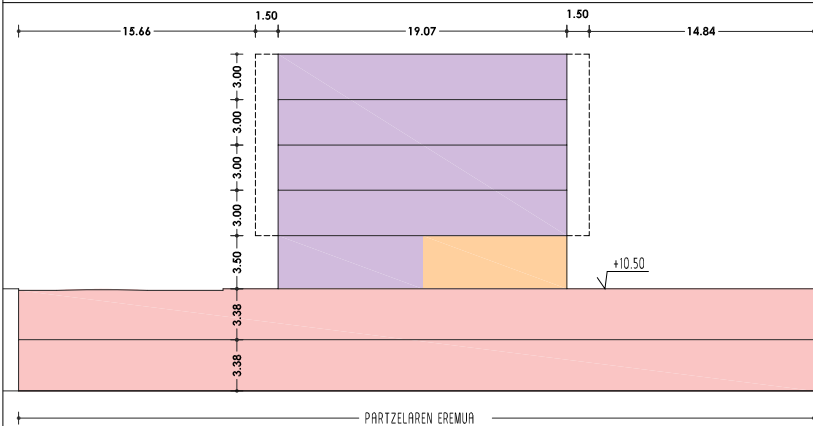
SOTOKO OINPLANO  
PLANTA SÓTANO



BEHE OINPLANO  
PLANTA BAJA

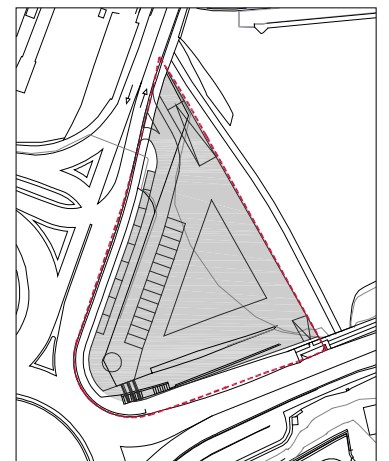


EREDU OINPLANO  
PLANTA TIPO



AA EBAKETA: 1/500  
SECCIÓN AA: 1/500

- JARDUKETA EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- LURSAILAREN EREMUA  
ÁMBITO PARCELA
- NAHITAEZKO LERROKADURA  
ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- LERROKADURA MAXIMOA  
ALINEACIÓN MÁXIMA
- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK  
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- ERABILERA TERTZIARIOA  
USO TERCIARIO
- GIZARTE EKIPAMENDU ERABILERA  
USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK  
GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ERABILERA PUBLIKOKO EREMUAK (sestragaineakoa)  
ÁREAS DE USO PÚBLICO (sobre rasante)



ERAIKITZEA ETA ERABILTZEA  
EDIFICACIÓN Y USO

**AOU.27 LARRAÑAGA**  
ESKALA: 1/1000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 28. ALKOHOL FABRIKA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Oiartzun ibaiaren ertzeko paseoaren, Altamirako errotondara ematen duen bidearen, Errenteriaren eta HIE 31 Billak eremuaren artean dago eremu hau, eta industriarako nahiz zerbitzuetarako eraikin batek osatzen du batik bat.

4.212 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko nahiz probatuei dagokienez.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.2. Jarduera ekonomikoak. Hirugarren sektorerako erabilera Azalera: 4.212 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza orokorrak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna

Eremuko eraikuntzak gaur egungo eraikinen itxuraren arabekoak izango dira, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

B.- Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

#### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

##### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

##### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

##### **3.- Egikaritze erregimena**

###### **3.b.- Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

###### **3.c.- Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## **HIE 29. TXALETAK**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau Oiartzun ibaiaren ertzeko paseoaren, Altamirako errotondara ematen duen bidearen, Errenteriaren, HIE 32. Alzate eremuaren eta HIE 30. Alkohol fabrika izandako eraikin industrialaren artean dago, eta hiru eraikinek eta horiei dagozkien espazio libre pribatuek osatzen dute; bertako etxebizitzak txaletak (lorategi hiriak) dira.

3.735 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko nahiz probatuei dagokienez.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

#### **1.- Sailkapen orokorra**

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia Azalera: 1.857 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza orokorrak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

A.2. Gehieneko solairu kopurua

Gaur egungo eraikinen profilak eta altuerak mugatuko dute.

B.- Erabilera baldintzak

B.1. Orokorrak

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

## **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorraren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabatatze xehatua III. 1 Zonabatatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

### **3.- Egikaritze erregimena**

#### **3. b.- Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

#### **3.c.- Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## **HIE 30. ALTZATE**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau Oiartzun ibaiaren, Lezo eta Erreterria lotzen dituen hiribidearen eta Erreterriaren eta CAMPSA eremua zenaren artean dago. 11.392 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei, bideei eta espazio publikoei dagokienez, Erreterriako Udalak 2009ko uztailaren 26an eta Lezoko Udalak 2007ko azaroaren 15ean behin betiko onartutako HIE 16. Altzate eremuaren Barne Erreformatarako Plan Bereziak, Plan Orokor honek baliozkotzen duenak, zehaztutako baldintzen arabera, Larrañaga eremuko zuzkidura publikoei dagokienez izan ezik.

Zuzkidura horiek beste leku batean ezartzea planteatzen da, ezin baitute xede duten funtzioa bete; izan ere, batetik ez daude Altzaten biziko diren herritarren erabilera eraginetik hurbil eta, bestetik, zeuden lekuaren taxu fisikoagatik. Horregatik, espazio libreen sistema orokorrari dagokion azalera Xoxolurra parke berrira aldatuko da, eta tokiko sistemari dagokiona – ekipamendu komunitarioak (890 m<sup>2</sup>) eta espazio libreak (390 m<sup>2</sup>)– Euskal Herria eremuko Ekipamendu Komunitarioen Sistema Orokorren ondoan egongo da ( gaur egungo lekutik 70 m-ra ekialdera); horrela, errazago erabili ahal izango dituzte herritarrek.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

#### **1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia**

Azalera: 11.392 m<sup>2</sup>

#### **A.- Eraikuntza baldintza orokorrak**

##### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.**

Lezoko Udalak 2007ko azaroaren 15ean behin betiko onartutako HIE 16. Altzate Eremuaren Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztutako eraikuntza finkatuko da.

##### **A.2. Gehieneko solairu kopurua**

Onartutako garapen plangintzak zehaztutako eraikin bakoitzaren profila eta altuera finkatuko dira.

#### **B.- Erabilera baldintzak**

##### **B.1. Orokorrak**

R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

##### **B.2. Bereziak**

Onartutako plangintza xehatuak zehaztutakoa beteko da.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua HIE 16. Altzate Eremuaren Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Eremua Plan Orokorra programatzearekin batera garatzea aurreikusten da.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Onartutako plangintza xehatuaren zehaztapenak garatzeko orduan, Hirigintza Arau Orokorraren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu hau ustez kutsatu gisa sailkatuta dagoenez, kontuan hartuko da lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legeak eta hori garatzen duten dekretu eta xedapenek diotena.

Eremu honetan ez dago eraikin katalogaturik.

### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

#### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da. Eraikigarritasun fisikoa eta erabilera baldintzak HIE 16. Alzate Eremuaren Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.

#### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurra urbanizazioak finkatu gabeko hiri lurra dira.

#### **3.- Egikaritze erregimena**

##### **3.a. Egikaritze baldintzak**

Egikaritze baldintzak Lezo eta Errenteriako udalek behin betiko onartutako Hirigintza Jarduerarako Programan zehaztutakoak izango dira.

##### **3.b.- Partzelazio baldintzak**

HIE 16. Alzate Eremuaren Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztutako partzelazio baldintzak finkatuko dira

##### **3.c.- Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza lanak Lezo eta Errenteriako udalek behin betiko onartutako Alzate Eremua Urbanizatzeko Proiektuaren arabera egingo dira.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.

**HIE 31. SAGASTI****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau GI-2638 errepidearen iparraldean dago, Urrulloko lepotik bostehun metrora, ekialdera.

151.377 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II. 1.4. Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei, espazio libre publiko zein pribatuei, eta erabilera industrialari dagokienez.

Nahiko leku egongo da bidegorri berria egiteko, gaur egungoa (Errenteria-Lezo) Gaintxurizketako gainarekin lotuko duena.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Erabilera industrialia Azalera:148.477 m<sup>2</sup>

**A.- Eraikuntza baldintza orokorrak****A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.**

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren araberakoa izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

**A.2. Gehieneko solairu kopurua:**

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

**B.- Erabilera baldintzak.****B.1. Orokorrak:**

I.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua.1.2. Hiri arteko bidea Gutxi gorabeherako azalera: 1.000 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

1.3. BSSO eremua.14. Bidegorriak Gutxi gorabeherako azalera: 1.900 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.



**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

**3.- Egikaritze erregimena****3. b.- Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

**3.c. Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

**HIE 32. IPINTZA****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau GI-2638 errepidearen hegoaldean dago, Urrulloko lepotik bostehun metro ekialdera, eta 110 eta "Aserraderos de Lezo" industria poligonoak bat eginda sortu da".

129.499 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinari, espazio libre publiko nahiz probatuei eta industriarako erabilerari dagokienez.

Izapidetze bidean dagoen "Aserraderos de Lezo" izeneko eremurako Hiri Antolamenduko Plan Berezia baliozkotzea.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Industriarako erabilera Azalera:129.499 m<sup>2</sup>

**A.- Eraikuntza baldintza bereziak****A.1. Hirigintza eraikigarritasuna**

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

Hirigintza eraikigarritasuna Plan Partzialeko "C" lursailean "Aserraderos de Lezo" (solairuartera barne) egitearen mende.....2.095 m<sup>2</sup>(t)

**A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Gaur egungo eraikinen profilak eta altuerak finkatuko dute eraikigarritasuna.

Eraiki gabeko "C" lursailean: sestra gaineko solairu bat.

**B.- Erabilera baldintzak****B.1. Orokorrak**

JE.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

**B.1. Bereziak**

110 poligonorako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta "Aserraderos de Lezo" poligonorako Plan Partzialean ezarritakoak.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

### 3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena

Eremu honetarako ordenazio xehatua zehazteko erregimena 110 poligonorako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta "Aserraderos de Lezo" poligonorako Plan Partzialean ezarritakoak dira, 1990 abuztuaren 17an eta 1998ko irailaren 8an behin betiko onartutakoetan, hurrenez hurren.

Era berean, Plan Orokor honek "Aserraderos de Lezo" eremurako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztapenak baliozkotzen ditu, honek egun izapidetze bidean daudenak.

### 4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra

Plan Orokorra programatzearekin batera "C" lursaila garatzea aurreikusten da.

### 5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa

Ez dute egiturazko izaerarik.

### 6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

## IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua

Eremuaren zonabanatze xehatua 110 poligonorako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta "Aserraderos de Lezo" poligonorako Plan Partzialean ezarritakora egokituko da, eta III. 1 Zonabanatze xehatua planoan islatuta agertzen da.

1.a.- "Aserraderos de Lezo" Plan Partzialeko "C" lursailaren antolamenduaren ezaugarriak.

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.551.00 m<sup>2</sup>(t)

- Solairuarteak: %35

### 2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak lurzoru finkatuak dira.

### 3.- Egikaritze erregimena

3.b. Partzelazio baldintzak

Lehen aipatutako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta Plan Partzialean zehaztutako baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanatze orokorra

- Zonabanatze xedatua



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

129500m<sup>2</sup>

EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 129500m<sup>2</sup>  
AE.1 USO INDUSTRIAL

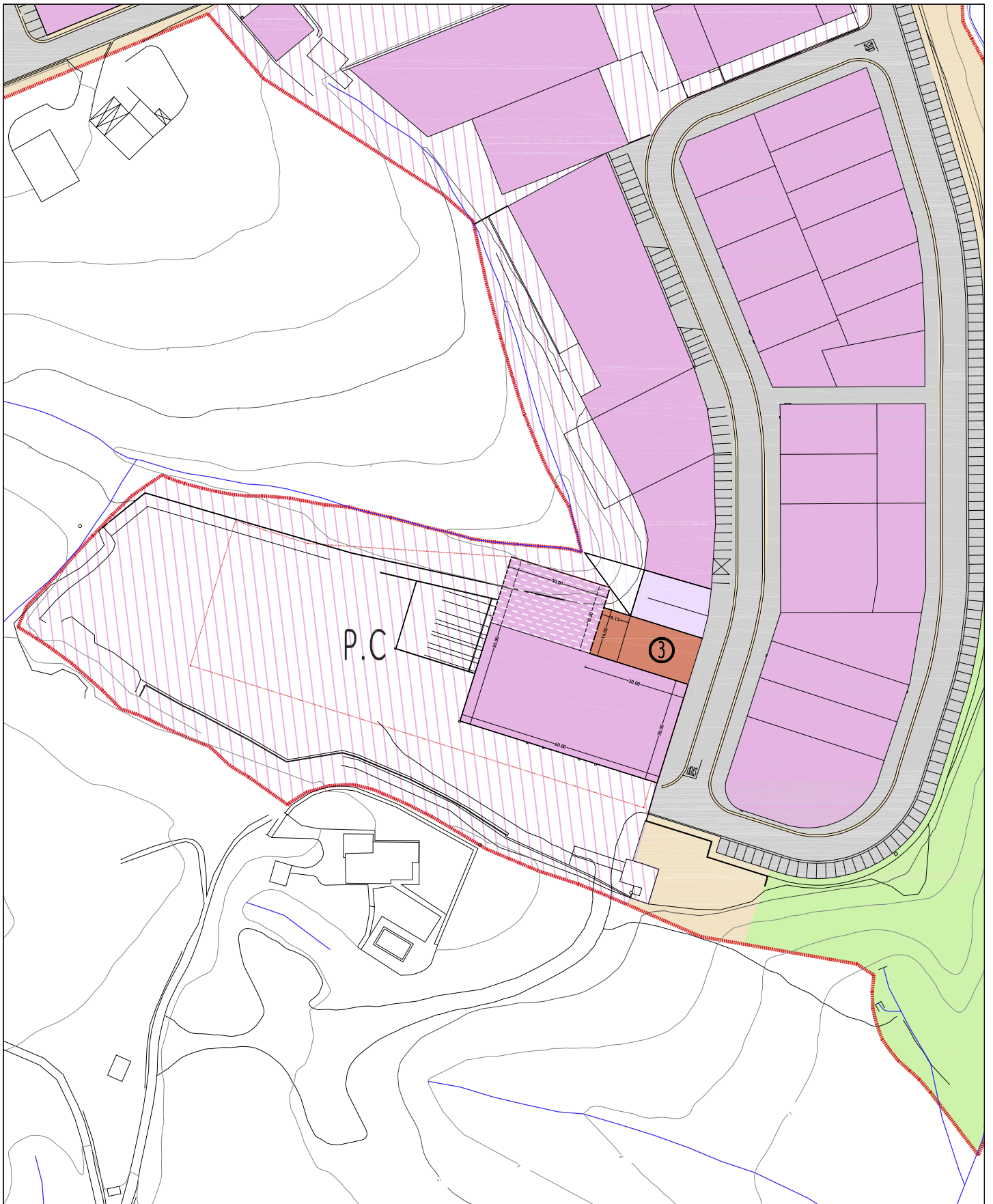
MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

AOU.32

IPINTZA

ESKALA: 1/4000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



LERROKADURA MÁXIMA  
ALINEACIÓN MÁXIMA



I.1 INDUSTRI ERABILERA (P.C: 1551m²/6775m²)  
I.1 USO INDUSTRIAL



EC.1 KOMUNITATE-EKIPAMENDU SOZIALA  
EC.1 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIAL



EL.2 GUNE LIBRE ARRUNTAK  
EL.2 ESPACIO LIBRE COMÚN



C.1.2 BIDE URBANOEN SAREA  
C.1.2 VIARIO URBANO



I.2 ERABILERA TERZIARIOA  
I.2 USO TERCIARIO



EZ ERAKITAKO PARTZELA  
PARCELA NO EDIFICADA

KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.32

IPINTZA

ESKALA: 1/1500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

**HIE 33. ITTURRIN****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau trenbidearen eta Lanbarrengo errotondaren iparraldean dago, izen bereko erreka toaren ibarbidearen atzealdean –estalita dago egun–, eta zaku-hondo modukoa osatzen du; GI-2630 errepidea soilik iristen da bertara.

51.797 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko zein pribatuei dagokienez.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Erabilera industrialia Azalera: 51.797 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza bereziak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna.

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

P1 lursailaren eraikigarritasun finkatu gabea: 2.515.60 m<sup>2</sup>(t)

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Profilak eta altuerak gaur egungo eraikinenak izango dira.

Eraiki gabeko P1 lursailean: sestra gaineko solairu bat eta sestra azpiko bat.

B.- Erabilera baldintzak.

B.1. Orokorrak:

I.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

1.2. BSSO eremua.1.1. Hiri arteko bidea Gutxi gorabeherako azalera: 800 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua 1967ko ekainaren 9an behin betiko onartutako plan partzialak eta Plan Orokor honek xedatutakoa da.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

P1 lursaila Plan Orokor honek programatutako epean egitea aurreikusten da.



### 5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa

Ez dute egiturazko izaerarik.

### 6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA

### 1.- Kalifikazio xehatua

Eremuaren zonabanutze xehatua III. 1 Zonabanutze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

Solairuarteak arautu eta kontrolatzeko, ordenantza berezia egingo du Udalak, poligonoak dituen arazo eta beharrak aztertu ondoren; Sagasti poligonorako egindakoaren antzekoa izango da.

#### 1.a.- P1 lursailaren antolamenduaren ezaugarriak

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 2.515.60 m<sup>2</sup>(t)

- Solairuarteak: %30

#### 2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Eremu honetako lurak hiri lur finkatu gisa sailkatuta daude.

#### 3.- Egikaritze erregimena

##### 3.b.- Partzelazio baldintzak

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

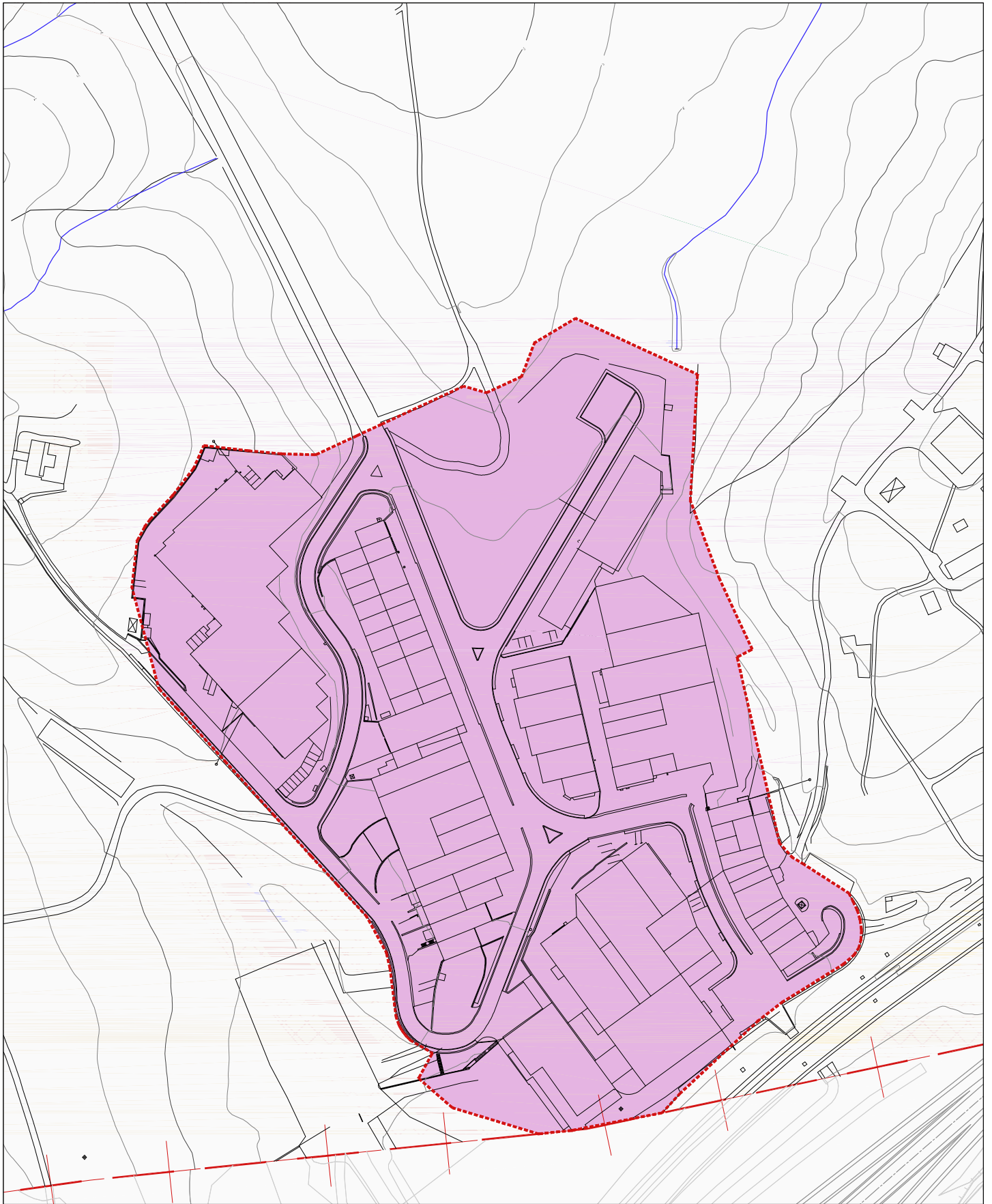
##### 3.c. Urbanizazio baldintzak

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

- Zonabanutze orokorra

- Zonabanutze xehatua



LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO

53101 m<sup>2</sup>

EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 53101 m<sup>2</sup>  
AE.1 USO INDUSTRIAL

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

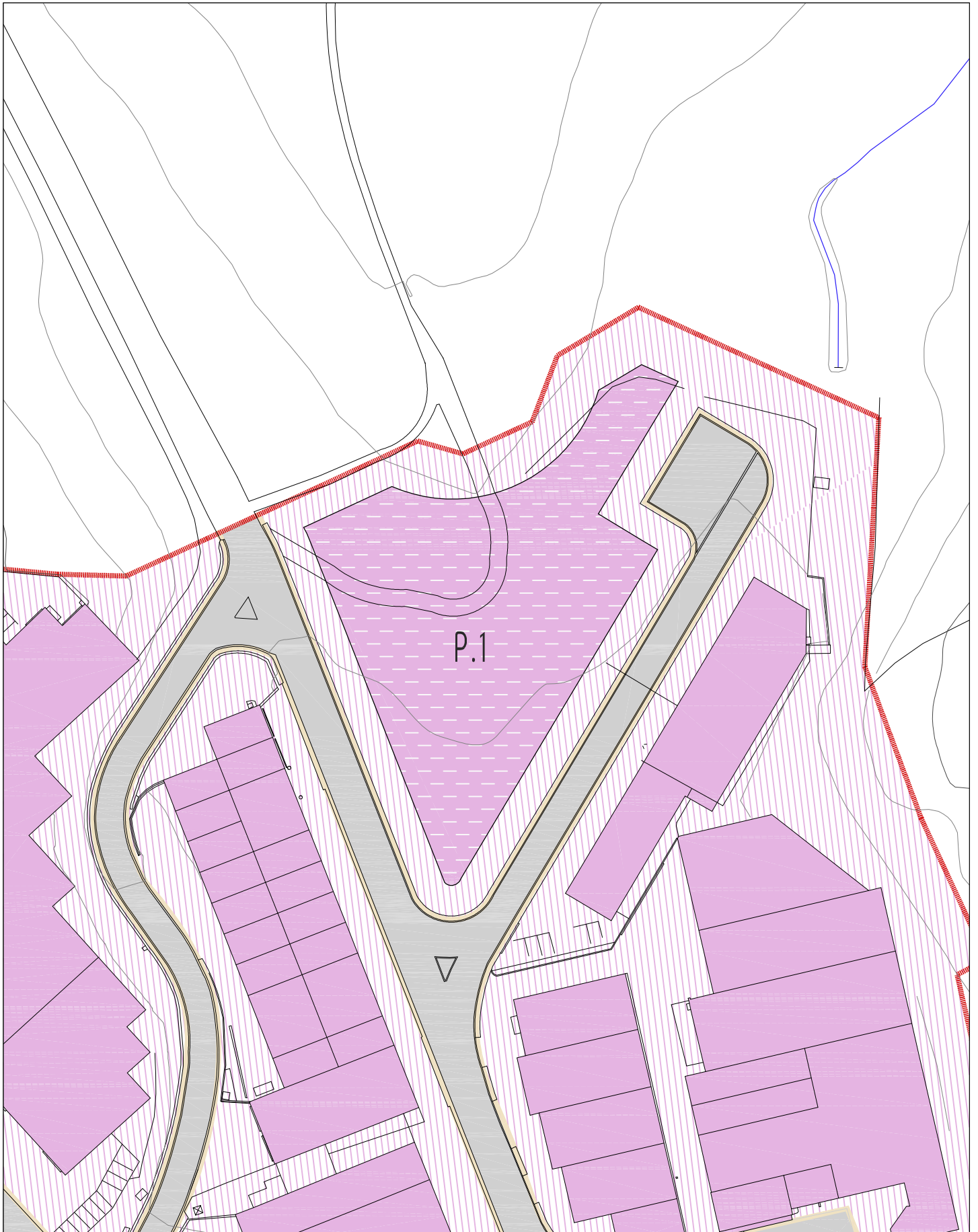
AOU.33

ITTURRIN

ESKALA: 1/2000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA





LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



I.1 INDUSTRI ERABILERA (P.1: 3283 m<sup>2</sup> / 2294 m<sup>2</sup>)  
I.1 USO INDUSTRIAL



EZ ERAIKITAKO PARTZELA  
PARCELA NO EDIFICADA

P.1

2515 m<sup>2</sup>(t)

KALIFIKAZIO XEHATUA  
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

AOU.33

ITTURRIN

ESKALA: 1/500

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

**HIE 34. SALVA****I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek N-1 errepidearekin egiten du muga hegoaldean, Lanbarrengo errotondatik berrehun metro ekialdera dago.

77.975 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

**II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko eta pribatuei dagokienez, industria erabilera finkatuta eta 2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak ezarritako zehaztapenei eutsita.

**III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA****1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua. 1. Jarduera ekonomikoak. Industriadako erabilera Azalera: 54.192 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza bereziak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna

Plan Partzialak zehaztutako du eremu honetako eraikuntza.

2 A lursailean egikaritu beharreko hirigintza eraikigarritasuna: 1.974,70m<sup>2</sup>(t)

A.2. Gehienezko solairu kopurua:

Gaur egungo eraikinen profila eta altuera finkatuko dira, egun dituzten baldintzetan.

Eraiki gabeko lursailak: 2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak zehatuko du, 2003ko urtarrilaren 28an onartutako Arau Subsidiarioen aldaketa garatzen duenak.

B.- Erabilera baldintzak

B.1. Orokorrak:

2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak zehaztutakoak.

1.2. ELSO eremua.1. Hiriko espazio libreak Azalera: 20.265 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

**2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

**3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Ordenazio xehatua zehazteko erregimena 2003ko urriaren 28an behin betiko onartutako Plan Partzialak zehatuko du.

**4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Falta den "2 A" lursaila Plan Orokorra programatzearekin batera garatzea aurreikusten da.

**5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

**6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan zehaztutakoa beteko da.

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

**IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA****1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.a.- 6A lursailaren antolamenduaren ezaugarriak

- Eraikigarritasun fisikoa:

Sestra gainean: 1.519 m<sup>2</sup>(t)

- Solairuarteak: %30

**2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatuak dira.

**3.- Egikaritze erregimena**

3.b. Partzelazio baldintzak

Plan Partzialean zehaztutako partzelazio baldintzak finkatuko dira.

3.c. Urbanizazio baldintzak

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan zehaztutakoa beteko da.

**V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

- Zonabanatze orokorra

- Zonabanatze xehatua

## **HIE 35. GUIASA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau N-1 errepidearen ondoan dago, Gaintxurizketako gainetik hirurehun metrora, errepide horren eta trenbidearen (Topoa) artean.

12.185 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Eremuaren ezaugarri orokorrak errespetatzea proposatzen da, eraikinei eta espazio libre publiko nahiz probatuei dagokienez.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

#### **1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Industriarako erabilera Azalera: 12.185 m<sup>2</sup>**

A.- Eraikuntza baldintza bereziak

##### **A.1. Hirigintza eraikigarritasuna**

Eremuaren eraikigarritasuna eraikinen gaur egungo itxuraren arabera izango da, dagokion baimenarekin, betiere.

##### **A.2. Gehienezko solairu kopurua:**

Gaur egungo eraikinen profilak eta altuerak finkatuko dute eraikigarritasuna.

B.- Erabilera baldintzak

##### **B.1. Orokorrak**

I.1 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra.**

Ez dago inolako aurreikuspenik, eraikinen mugaketa dela eta.

#### **5.- Tokiko sistema sarearen baldintzak eta urbanizazioa**

Ez dute egiturazko izaerarik.

#### **6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Hirigintza Arau Orokorren Zazpigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

#### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

##### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren zonabanatze xehatua III. 1 Zonabanatze xehatua planoan zehaztutakora egokituko da.

##### **2.- Lurzoruaren kategorizazioa**

Eremu honetako lurak hiri lur finkatuak dira.

##### **3.- Egikaritze erregimena**

###### **3.a. Egikaritze baldintzak**

Eraikin finkatuaren ekialdeko eraikina ordenaziotik kanpo dago.

###### **3.b. Partzelazio baldintzak**

Gaur egungo partzelazio baldintzak finkatuko dira.

###### **3.c. Urbanizazio baldintzak**

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

## **HIE 36. GAINXURIZKETA**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu hau udalerraren alderik ekialdekoenean dago; hegoaldean trenbidearekin eta *Itsua Bekoa* eta *Goikoa* baserrien lurrekin egiten du muga; iparraldean GI-2638 errepidetik 200 m-ra horren parean doan linearekin; mendebaldean haltzadia babesteko eremuarekin eta ekialdean, berriz, Abendaño eta Iturrin industrialdeekin.

139.104 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Plan Orokor honetan Lezorako proposatutako lurralde antolamendu ereduaren helburu nagusia da lehen erabilgaitako lurak errekuperatzea, besteak beste, hiria biziberritzeko jardueren bidez, hazkunde ez desarrollistaren behar eta eskaerei erantzuteko eta Zubitxo errekarren arroa pixkanaka bizitegitarako eta ekipamendu komunitarioetarako nahiz horiekin bateragarriak diren industri erabileretarako eremu bihurtzeko.

Bestalde, herriko industria jardueraren muina ekialdera eramatea aurreikusten du antolamendu ereduak, hirigunetik pasatu behar ez izateko; horretarako, zeharkako beste bide ardatz bat planteatzen du, GI-2638 errepidea N-1 eta IA-8 errepideekin lotuko dituen.

Horri begira Algeposa enpresaren jardueraren zati bat beste industria lurzoru batera eramatea aurreikusi da, bizitegi berri bat egin eta hiriguneko ertzetako hegala ez okupatzeko.

Horrekin batera, udalerriko hainbat enpresa industria lurzoru berrietan ezartzeko beharra ikusi da, Eskualdearen Garapenerako elkarte Oarsoaldeak 2009ko urriaren 15ean egindako txostenaren arabera; AMCOR eta MARISKONE dira horietako enpresa batzuk, eta 15.000 m<sup>2</sup> (t) eta 10.000 m<sup>2</sup>(t) behar dituzte, hurrenez hurren. ECHEMAR enpresak ere 10.000 m<sup>2</sup>-ko landa bat eta beste 2.000 m<sup>2</sup>(t) behar ditu.

Beraz, eta lehen aipatutako eskaera horiei erantzuteko, "Gaintxurizketako triangelua" izenekoaren hegoalde-mendebaldeko 13,38 Ha birkalifikatzea aurreikusi da; Gipuzkoako Foru Aldundiarenak dira lur horiek.

Hona hemen helburu nagusiak, labur-labur:

- Beharrezko ekonomia jardueretarako lurzoru sortzea:

- \* Etorkizunean bizitegitarako izango diren lurretan dauden udalerriko enpresak beste leku batera eramateko.
- \* Egun udalerrian dauden hainbat industria jarduera handitzeko eta/edo lekuz aldatzeko.

- Lurzoru kalifikatuen sustapena eta kudeaketa publikoa.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. JE eremua.1.Jarduera ekonomikoak. Industrierako erabilera Azalera: 136.604 m<sup>2</sup>

A.- Eraikuntza baldintza bereziak

A.1. Hirigintza eraikigarritasuna

Sestra gainean: 0.40 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s)

Sestra azpian: antolamenduaren ondoriozko lursail berrietan sestra azpian gehienez ere solairu bat egitearen ondoriozkoa, egin beharreko Plan Partzialak ezarritako baldintzekin.

#### A.2. Gehienezko solairu kopurua

Sestra gainean: BS

Sestra azpian: 1SS

#### B.- Erabilera baldintzak

Erabilera baldintza orokorrak EJ. 1 eremurako ezarritakoak izango dira, Plan honen Arau Orokorrak zehaztutakoak; baldintza bereziei dagokienez, berriz, egin beharreko Plan Partzialak xedatutakoa hartuko da kontuan.

### 1.2. ELSO eremua 2. Hiriko ibaibideak Gutxi gorabeherako azalera: 2.500 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorrak zehaztutakoak izango dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurzoru urbanizagarri sektorizatuak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen inguruko Plan Partzial bat egin eta izapidetuko da, horren ordenazio xehatua zehazteko.

#### **4.- Programatze eta egikaritze erregimen orokorra**

Eremu honek JEI 14 jardun eremu integratu independentea osatzen du, eta Plan Orokor honek zehaztuko ditu horren programatze eta egikaritzea.

Gehienez ere 8 urteko epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean sartzen denetik kontatzen hasita.

#### **5.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Eremu honetako jarduerak Apaizartza eta Batxillerborda errekei eta horien ertzeko haltzadiari eragingo dietenez, horietan hirigintza lanik egitea saihestuko du egin beharreko Plan Partzialak, edozein eraikin erreka horietatik 50 m-ra ezarriko baitu gutxienez.

Eremuaren urbanizazioak eta eremurako sarrerek luraren orografiara egokitu beharko dira, ahal den neurrian, erreken ibarbide eta ibilguak errespetatuta eta horiek betetzea saihestuta. Pantaila begetalak ezarriko dira eremu urbanizatuaren inguruan, epe ertainera horren gaineko eragin atxikitzeko; zuhaitz eta zuhaixka espezie autoktonoak erabiliko dira horretarako.

Espazio libreetarako azalera eremuko lehentasunezko interes komunitarioko habitatak eta Apaizartza erreka bere horretan mantentzeko erabiliko dira.

Hirigintza Arau Orokorraren Seigarren eta Zazpigarren tituluetako ingurumen arloko irizpideak ere eduki beharko ditu Plan Partzialak.

## **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

### **1.- Kalifikazio xehatua**

Eremuaren kalifikazio xehatuaren baldintzak helburu horrekin sustatu beharreko Plan Partzialak zehaztutakoak izango dira.

## 2.- Egikaritze erregimena

### 3.a. Egikaritze baldintzak

Egikaritze baldintzak JEI 7 eremurako egin beharreko Hirigintza Jarduerarako Programak zehaztuko ditu.

### 3.b. Partzelazio baldintzak

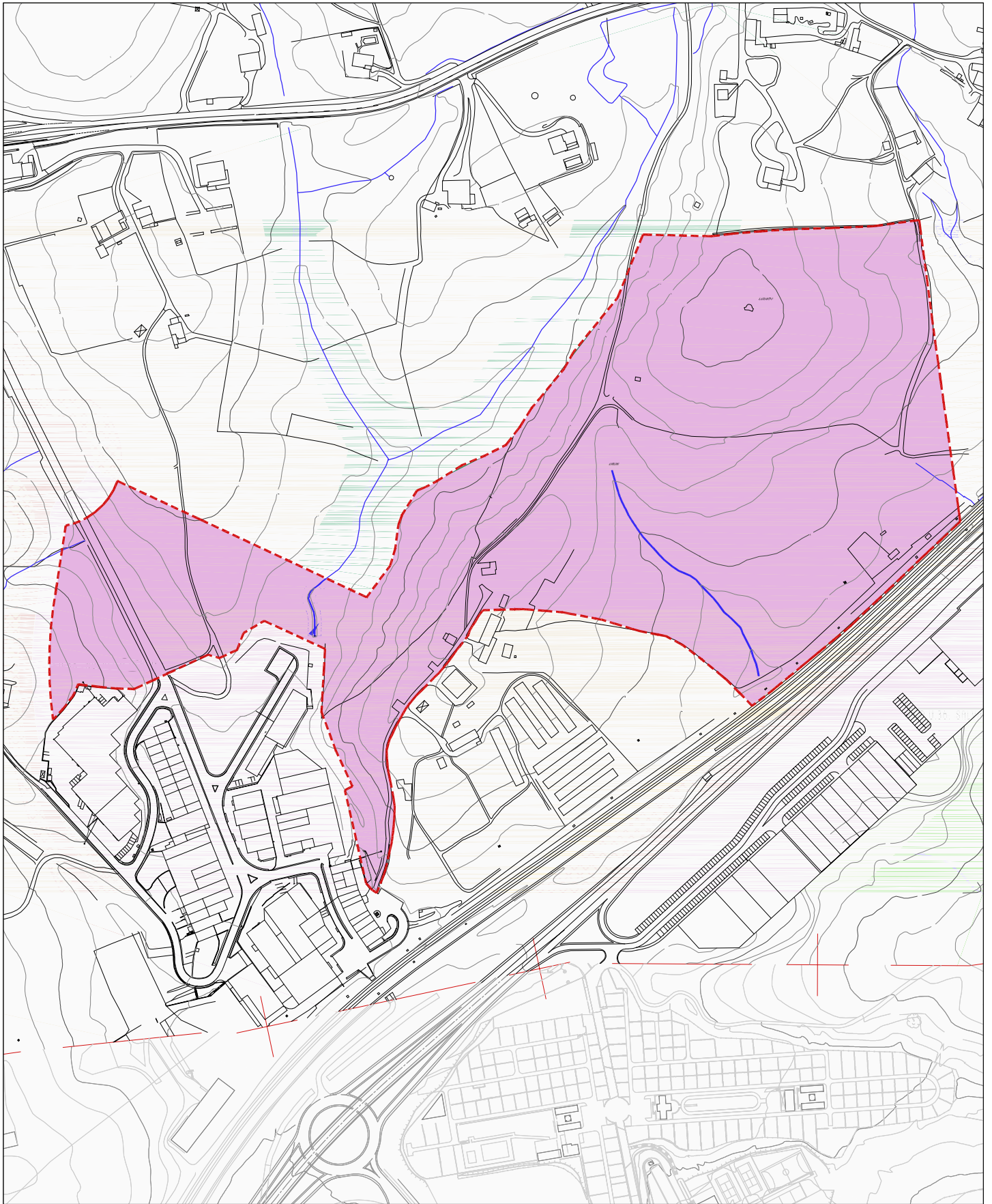
Plangintza xehatuak xedatutakoa beteko da.

### 3.c. Urbanizazio baldintzak

Garatu beharreko urbanizazio proiektuak zehaztutakoa beteko da.

Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa ere beteko da.





LEZO UDALERRIKO MUGA  
LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LEZO



SGEL.2 HIRIGUNEKO UBIDEAK: 2500 m<sup>2</sup>  
SGEL.2 CAUCES FLUVIALES URBANOS



EREMUAREN MUGA  
LÍMITE DEL ÁMBITO



EREMUAREN AZALERA  
SUPERFICIE ÁMBITO



AE.1 INDUSTRI ERABILERA: 136604 m<sup>2</sup>  
AE.1 USO INDUSTRIAL

MUGATZEA. KALIFIKAZIO OROKORRA  
DELIMITACIÓN. CALIFICACIÓN GLOBAL

**AOU.36** GAINTXURIZKETA

ESKALA: 1/4000

LEZOKO UNIBERTSITATEKO UDALA

## **HIE 37. HIRIBIDEAK**

### **I. MUGAKETA ETA AZALERA**

Eremu honek 12.968 m<sup>2</sup>-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta mugak II.1.4 Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa planoan ageri dira.

### **II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ORDENAZIO IRIZPIDEAK**

Pasai Donibanetik eta Portutik datorren zirkulazioa ekiditeko aurreikusitako saihasbidea eta N-1 eta GI-2638 errepideak lotuko dituen trazatu berriak herriko industrialdeetako zirkulazio astuna gutxituko dute, Jaizkibel hiribidea eta Elias Salaberria kalea ibilbide horretatik kanpo utziko dituzte; probintziako errepide horiek hiribide bihurtzea da helburua.

### **III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Kalifikazio orokorra**

Eremuaren zonabanatze orokorra II. 1.2. Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan zehaztutakora egokituko da.

1.1. BSSO eremua. 1.2. Bide sistema orokorra. Hiribidea \_\_\_\_\_ Azalera: 12.968 m<sup>2</sup>

Eraikuntza eta erabilera baldintzak Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

#### **2.- Hirigintza sailkapena**

Eremu honetako lurak hiri lurak dira.

#### **3.- Ordenazio xehatua zehazteko erregimena**

Eremu honen ordenazio xehatua zehazteko erregimena Plan Orokor honek ezarritakoa da.

#### **4.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak**

Eremu honetan ez dago hirigintza ordenazioaren kontrako baldintzarik, ez eta eraikin katalogaturik ere.

### **IV. HIRI ANTOLAMENDU XEHATUA**

#### **1.- Kalifikazio xehatua**

Jarduera proiektu bakoitzean zehaztuko da, Hirigintza Arau Orokorretan ezarritako antolamendu xehatuaren arabera.

### **V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

- Zonabanatze orokorra