# ORDIZIA

## PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK

TESTU BATERATUA
1.999ko Iraila

Hirugarren liburua

**"B. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA**
**Bigarren Zatia. Arau Partikularrak**

Ordiziako Udala
Ayuntamiento de Ordizia

**IDAZKUNTZA-TALDEA[1] :**

IDAZLARIAK:

Santiago Peñalba Garmendia. Arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz. Abokatua
Manu Arruabarrena Florez. Arkitektoa
López y Rojas, S.L. PUBetako Injineruak.
Carmen Segurola Lázaro. Geografoa

EDIZIOA

Juan Ignacio Cortés Arzallus. Delineazioa

ITZULTZAILEA

Idoia Santamaria Urkaregi

[1] Proiektu hau jatorriz gaztelaniaz idatzia da eta ondoren euskarara itzuli da.

**ORDIZIAKO PLANGINTZA ARAU SUBSIDIARIOAK**

# "B. HIRIGINTZA ARAUAK" Dokumentua

Bigarren Zatia. Arau Partikularrak

**AURKIBIDEA:** **Orr.:**

1. HIA "HERRIGUNEA" ..... 1
2. HIA "BARRENA" ..... 3
3. HIA "GARAGARZA" ..... 4
4. HIA "URDANETA" ..... 8
5. HIA "ITURTXO" ..... 11
6. HIA "ARANA" ..... 14
7. HIA APELLANIZ" ..... 18
8. HIA "BUSTUNTZA" ..... 23
9. HIA "MAJORI" ..... 26
10. HIA "HEGO ALTAMIRA" ..... 29
11. HIA "MALLUTZ" ..... 30
12. HIA "UPABI" ..... 32
13. HIA "FLOREAGA" ..... 34
14. HIA "SAN BARTOLOMÉ" ..... 36
15. HIA "TXINDOKI POLIGONOA" ..... 38
16. HIA "IPAR ALTAMIRA" ..... 41
17. HIA "ALKARTE" ..... 42
18. HIA "LA MODELO" ..... 44
19. HIA "FILIPINAS" ..... 48
20. HIA "SANPERIO" ..... 51
21. HIA "AGARRE" ..... 53
22. HIA "SAN JUAN" ..... 55
23. HIA "KANPOSANTUA" ..... 58
24. HIA "IRIARTE" ..... 59
25. HIA "GOIERRIko LHI" ..... 61
26. HIA "LA GRANJA" ..... 62
27. HIA "SUHILTZAILE PARKEA" ..... 64
28. HIA "R.E.N.F.E. TRENBIDEA" ..... 65
29. HIA "N.I. AUTOBIDEA" ..... 67
30. HIA "OIANGU-ALDE" ..... 68
31. HIA "USUNBILLA-GOIA ..... 71

**"1 - HERRIGUNEA" HIA** **(Azalera: 30.215.- m²)**

## I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Ondare arkitektonikoa eta urbanizatua birgaitzeko eta erabiltzeko -batik bat egoitza eta merkataritza erabilera- prozesuei behin-betiko ekitea.
* Arearen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokoak kontsolidatzea, egun dagoen eraikuntzari nahiz bidetzari eta eraikuntzak betetzen ez duen espazioari dagokienean.
* Arearen ertzean trenbide egitura egokitzeko interbentzioak planteatzea, San Bartolomerako behealdeko pasabideari dagokion sekzio osoa errepidera destinatuz eta, geltokiaren zerbitzu gisa, oinezkoentzako soilik izango den pasabide alternatiboa sortzea, bestetik gertu eta paraleloan.
* Arearen ordenazio xehekatua, area honen Birgaikuntza Plan Bereziaren erredakziora eragortzea, zeinak hirigune historikoa Monumentu Multzo eta Zona Arkeologiko deklaratzen dituen espedienteak aintzat hartu beharko dituen.

## II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1. KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.10/1 ZONA** (Egoitza Asentamendu Zaharrak)..... **(Azalera: 29. 450.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  . Gai honi dagokionean Arean xehekapen azterlana egiteko dagoen beharra ikusirik, eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak eta eraikuntzaren forma erregulatzeko parametroak formulatu beharreko Plan Bereziak ezarritakoak izango dira.
  Nolanahi ere, garapen plangintzari dagokion eskumena gaindituko luketen zehaztapenei afektaturik, Plan Berezia zehaztapen horiek definituko dituen Arau Subsidiario hauek osatzeko Dokumentuarekin batera tramitatuko da.

* **E.20/1 ZONA** (Hiri Bide Nagusiaki) ..... **(Azalera: 765.-m²)**

### 2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurraren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatukotzat hala kontsolidatu gabekotzat jotzen den formulatu beharreko Plan Bereziak definituko du.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - BIRGAIKUNTZA PLAN BEREZIA

* Jarduketa programa:
  - BIRGAIKUNTZA PLAN BERERZIA EXEKUTATZEA

* Hirigintza probetxamednua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

**"1" HIA (Jarr.)**

## III. ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak formulatu beharreko Birgaikuntza Plan Bereziak definituko ditu.

**"2 - BARRENA" HIA** **(Azalera: 38.069.- m²)**

## I. ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokoak kontsolidatzea, egun dagoen eraikuntzari nahiz bidetzari eta eraikuntzak betetzen ez duen espazioari dagokienean.

## II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1. KALIFIKAZIO GLOBALA

* **A.20/2 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Lurzatiak)..... **(Azalera: 24.268.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  . Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen da.

* **F.10/2 ZONA** (Espazio Libreak) ..... **(Azalera: 10.762.-m²)**

* **E.20/2 ZONA** (Hiri Bide Nagusiak) ..... **(Azalera: 3.039.-m²)**

### 2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

## III. ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

**"3 - GARAGARZA" HIA** **(Azalera: 19.965.-m²)**

## I. ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, barne-erreformako eta azpieraikitako lurzatiak betetzeko interbentzio puntualak eginez, honela Arearen hirigintza garapena osatzeko.
- Ildo honetan, "3.2 EU" Exekuzio Unitatean aurreikusitako jarduketa aipatu behar da, honek Joaquín Ibarbia kalearen baldintza geometrikoak hobetuko dituelarik.
- "Antselmoren Baratzea" izenaz ezagutzen den espazioa jabari publikora adskribatzea, izaera ez-jarraiko "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitatean barne hartzearen bidez (halaber, lurrak ditu "4 - Urdaneta" eta "7 - Apellaniz" Areetan), zeina Kooperazio sistemaren bidez garatuko den.

## II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1. KALIFIKAZIO GLOBALA

- **A.20/3 ZONA** (Egoitza zona)..... **(Azalera: 19.965.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da.
  - Aurreikusitako eraikuntza berrien kasuan -Arau Partikular honetan espreski definitzen dira eraikuntza hauen lerrokadurak, profila eta altuera-, eraikuntza probetxamendu arautzailea baimendutako gehienezko inguratzaileari dagokiona izango da.

  . Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  - Eraikuntza kontsolidatua:
    - Eraikuntza hauen profila eta altuera kontsolidatzen da.
  - Eraikuntza berria:
    - Eraikuntza profila
      . "a.20.3.1" lurzatian:.....**IV(a)/II**
      . "3.2 EU"an: .....**III(b)**
    - Eraikuntza altuera
      . "a.20.3.1" lurzatian:.....**16.-m.**
      . "3.2 EU"an: .....**12,0.-m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:
  . Gehienezko etxebizitza kopurua:

  - "a.20.3.1" lurzatian: .....**8 etxeb**.

  - "3.2 EU"an: .....**5 etxeb**.

**"3" HIA (Jarr.)**

## 2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatu gabea "3.2 EU" exekuzio-unitatearen kasuan, eta urbanizazio kontsolidatua gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimen orokorra:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - "3/4/7.1 EU", eta "3.2 EU" exekuzio-unitateen ereduzko probetxamendua, kasu bakoitzean, erreferentziazko eremuan aurreikusitako irabazizko probetxamenduaren eta bertan barne harturiko lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da[(1)]
  - Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

# I. ORDENAZIO XEHEKATUA

## 1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.8 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Etxebizitza erabilera:

    . Eraikuntza probetxamendu berria:
      * "a.20.3.1" lurzatian (estimatutakoa): ..... **778 $m^2$(s)**
      * "3.2 EU"an (estimatutakoa):..... **1.120 $m^2$(s)**

    . Etxebizitza berri kopurua:
      * "a.20.3.1" lurzatian:.....**8 etxeb.**
      * "3.2 EU"an: .....**5 etxeb.**

  - Merkataritza erabilera:

    . Eraikuntza probetxamendu berria:
      * "a.20.3.1" lurzatian (estimatua, ezkaratzak ere barne) ..... **202.-$m^2$(s)**

    . Zuzkidurak:
      * Espazio publikoa: .....**1.453.-$m^2$**

(1) Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio ondorio guztietarako.

**"3" HIA (Jarr.)**

## 2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* "a.20.3.1" lurzatian proiektaturiko eraikuntzak ordezkatuko den egungo eraikuntzaren lerrokadurak mantenduko ditu.
  Atiko oina Egutera Bidea kalerako fatxadetan bakarrik izango da atzeraeramana.
* "3.2 EU" exekuzio-unitatean aurreikusitako eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak grafikoki definitzen dira Arau Partikular honen "1. Eraikuntza baldintzak" grafikoan.
* Iturtxo eta Egutera kaleen artean kokaturiko etxadiari dagozkion egoitza eraikinen gehienezko profila **IV(a)/II** izango da.

## 3. HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Mugatutako exekuzio-unitateetan sorturiko espazio publikoak urbanizatuko dira. Batetik Joaquín Ibarbia kalea eta zaharren egoitzaren eta "3.2 EU" exekuzio-unitatean proiektaturiko etxebizitzen arteko emaitzazko espazio publikoa.
  Espazio honetan kokatuko da Egoitzarako sarbide-eskailera eta Area honetan mugatutako "a.30" lurzatirako sarbide gisa ere balioko du, Joaquin Ibarbia kalearen hautabide gisa, zeinak sestrak aldatzen dituen.
  Halaber, "Anselmoren Baratzea" izeneko espazioan sortzen den espazio publikoa urbanizatuko da, ibilgailuen aparkaleku gisa erabili ahal izateko. Espazio honetan zuhaitzak landatuko dira, ahal den neurrian.

## 4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA OROKORRAK

* Kudeaketa eta exekuziorako baldintza orokorrak:
  - 1.453.-$m^2$ko azalera inguruko "Anselmoren Baratzea" izeneko lurrak izaera ez-jarraiko "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitatean barne hartzen dira, zeina Kooperazio sistemaren bidez garatuko den, bertan "7 Apellaniz" eta "4. Urdaneta" Areetako lurrak ere barne hartzen direlarik.
  - Halaber, "3.2 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, 1.265 m² ingurukoa, zeina Arau Partikular honen "II.7" planoan eta "Kudeaketa Baldintzetako" grafikoetan adierazten den. Exekuzio-unitate hau Konpentsazio sistemaren bidez garatuko da.

* Ordenazioz kanpoko eraikuntzak:
  - Ordenazioz kanpokotzat deklaratzen dira Arau Subsidiario hauen II.7 "Garapen, hirigintza kudeaketa eta exekuzio baldintzak" planoan eta Arau Partikular honen grafikoetan grafiaturiko eraikuntzak.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:
  - "3/4/7.1 EU", eta "3.2. EU" exekuzio-unitateei dagozkien urbanizazio kargak unitate hauen lurren jabeek finantzatuko dituzte.

* Exekuzio-epeak:
  - Urbanizazio eta eraikuntza galdakizunak bete eta kudeatzeko epeei dagokienez, honako dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

**"3" HIA (Jarr.)**

**5. GRAFIKOAK**

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 2a.ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2b. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"4 - URDANETA" HIA** **(Azalera:.63.350- m²)**

## I. ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

- Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, barne erreformako eta azpieraikitako lurzatiak betetzeko interbentzio puntualak eginez, honela hauen hirigintza garapena osatzeko.
- Ildo honetan, azpimarragaria da Urdaneta kalean eraikuntzak ordezkatu edo zabaltzeko dagoen aukera, bai eta Hegoaldeko Bidea lotzeko zatia proiektatuko den eremuan, hau ere Arau Partikular honetan jasotzen delarik.
- Horretarako "4.2 DE" eta "4.3 DE" desjabetzapen eremuak mugatzen dira, hauen bidez proiektaturiko bide-konexioa egiteko beharrezko den lurzorua lortuko delarik.
- Toki mailan espazio libre bat lortzea, izaera ez-jarraia duen "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitatean barne hartuz ("3-Garagarza" eta "7-Apellaniz" Areetan ere baditu lurrak), zeina kooperazio sitemaren bidez garatu beharko den.

## I. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1. KALIFIKAZIO GLOBALA

- **A.20/4 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 39.182.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da.
  - Arau Partikular honetan azpieraikitako lurzatientzat eraikuntzen lerrokadurak, profila eta altuera espreski definitzen direnean, hauen eraikuntza probetxamendu arautzailea baimendutako gehienezko inguratzaileari dagokiona izango da.

  . Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  - Eraikuntza kontsolidatuen profila eta altuera kontsolidatzen da, beti ere hauetarako ez badira espreski parametro horiek definitzen.

  - "a. 20.4.1" lurzatian
    - Eraikuntza profila .....**V(a)/II**
    - Eraikuntza altuera .....**19.-m.**

  - Eraikuntza profil eta altueraren erregulazioa Urdaneta kalean.
    - Iparraldea (zenbaki bikoitien fatxada)
      . Eraikuntza profila (Urdaneta kaleko sestratik).....**V(a)/II**
      . Eraikuntza altuera (Urdaneta kaleko sestratik).....**19.-m.**

    - Hegoaldea (zenbaki bakoitien fatxada)
      . Eraikuntza profila (Urdaneta kaleko sestragoian).....**V/II**
      . Eraikuntza altuera (Urdaneta kaleko sestragoian) .....**16.-m.**
      . Urdaneta kaleko sestrapean, eraikuntza atzeko kaleko sestrara egokituko da. Honen azpitik, bi soto eraiki daitezke.
      . Urdaneta kaleko 3 eta 13 zenbakien artean dagoen etxadian kokaturiko eraikuntza, Arau Partikular hauen 2ª grafikoan zehazten diren baldintzetara egokituko da

    - Urdaneta, Nueva eta Diego Rivero kaleen artean kokaturiko etxadiak (Irazustabarrena edo Irurenako etxadia) **V(a)/II** profila eta **19.-m.**ko altuera izango du. Nolanahi ere, atikoaren atzeraemangunea eraikuntzaren perimetro osoan egin beharko da.

**"4" HIA (Jarr.)**

* **E.20/4 ZONA**(Hiri Bide Nagusiak)..... **(Azalera: 9.475.-m²)**

* **F.10/4 ZONA** (Espazio libreak) ..... **(Azalera: 14.693.-m²)**

**2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN OROKORRA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatu gabea "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitatean barne harturiko lurren kasuan eta urbanizazio kontsolidatuarekin gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - -EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitatearen ereduzko probetxamendua bertan aurreikusitako irabazizko probetxamendu osoaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.(1)
  - Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

**I. ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri-area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio, arauzko izaeraz.

**2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

* Eraikuntzaren sestra gaineko eta sestrapeko gehienezko lerrokadurak gaur egongoak izango dira.Hori dela eta, salbuespen bakarra proiektu honetan, zehazki Arau Partikular honetako "Eraikuntza Baldintzak" grafikoetan, zehaztutakoak izango dira.
* Urdaneta kaleko zenbaki bikoitien aldean, eraikuntzaren sestra gaineko sakonera 14 metrokoa izango da, behe-oineko salbuespenarekin.Azkeneko honek, eta sestrapeko eraikuntzak lurzati eraikigarri guztia okupatu dezakete.
* Zenbaki pareen alde honetan bertan, atikoaren atzeraemangunea Urdaneta kalera zabalduriko fatxadan bakarrik egin beharko da.

(1) Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"4" HIA (Jarr.)**

### 3. HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Hegoaldeko Bidea exekutatzearen emaitzazko espazio publikoak urbanizatuko dira, bai eta "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitateari dagokion eta Area horretan proiektatu den espazio librea ere.

### 4. HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuziorako baldintza orokorrak:

  - Areako 1.038 $m^2$ inguruko lur bat izaera ez-jarraia duen "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitatean barne hartzen da, zeina Konpentsazio sistemaren bidez garatu beharko den. Unitate horretan "3. Garagarza" eta "7. Apellaniz" Areetako lurrak ere barne hartzen dira.
  - "4.2 DE" eta "4.3 DE" desjabetzapen eremuak –5 $m^2$ eta 1.677 $m^2$ ingurukoak hurrenez hurren-, mugatzen dira, Hegoaldeko Bidea egiteko beharrezko diren lurrak lortu ahal izateko.

* Ordenazioz kanpoko eraikuntzak eta erabilerak:

  - Ordenazioz kanpokotzat deklaratzen dira II.7 "Garapen, hirigintza kudeaketa eta exekuzio baldintzak" planoan grafiaturiko eraikuntzak.
    Guztiak mugatutako desjabetzapen eremuetan barne harturik daude.
  - Halaber, ordenazioz kanpokotzat deklaratzen da Urdaneta kalean dagoen "erregaia hornitzeko unitatearen" erabilera.

* Urbanizazio kargak finanatzatzeko baldintzak:

  - "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitateari dagozkion urbanizazio kargak bertako lurren jabeei dagozkie.
  - Hegoaldeko Bidea eraikitzeko gastuak Ordiziako Udalari dagozkio.

* Exekuzio-epeak:
  - Kudeaketarako eta urbanizazio eta eraikuntza beharkizunak betetzeko epeak direla eta, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

### 5. GRAFIKOAK

* 1a. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 1b. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 2a. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2b. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2c. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 3. JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"5 - ITURTXO" HIA** **(Azalera: 14.009.-m²)**

## I. ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, erreformatzeko edo azpieraikitako lurzatiak betetzeko interbentzio puntualak eginez, honela arearen hirigintza garapena osatzeko.
* Arana eta Sanperio kaleen arteko eraikuntza ordezkatzea, Sanperio kaleko 4. zenbakiko lurzatian eraikuntza berria egitea eta Arana, Araba eta Victor Mendizabal kaleen artean kokaturiko orubean alturan eraikitzea aurreikusten da.
* Aurreikusitako eraikuntza guztiak konpentsazio sistemaren bidez garatu beharko diren exekuzio-unitateen emaitza dira.

## II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1. KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/5 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 12.902.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

  * Probetxamendu kontsolidatua.
  * Eraikuntza probetxamendu arautzailea egungo eraikuntza kontsolidatuen formaren emaitzazkoa izango da.

  * Probetxamendu berria:
    - "5.1 EU", "5.2 EU" eta "5.3 EU" exekuzio-unitateetan, eraikuntza probetxamendua baimendutako gehienezko inguratzailearen emaitza izango da, Arau Partikular honetan eta II.8 Planoan definitutako profil, altuera eta lerrokadurek mugatuta.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Egun dauden eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen da.
  * "5.1 EU"an:
    . Eraikuntza profila:..... **V/I**
    . Eraikuntza altuera:..... **14,70.-m.**

  * "5.2 EU"an:
    . Eraikuntza profila (Arana kalerako fatxada):..... **IV(a)/II**
    . Eraikuntza altuera:..... **16,00.-m.**

  * "5.3 EU"an:
    . Eraikuntza profila:..... **IV(a)/II**
    . Eraikuntza altuera**: .....16,00.-m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Gehienezko etxebizitza kopurua:
  * "5.1 EU"an: ..... **8 etxeb.**

**"5" HIA (Jarr.)**

* "5.2 EU"an: .....**14 etxeb.**
* "5.3 EU"an: .....**14 etxeb.**

***** **E.20/5 ZONA** (Hiri Bide Nagusiak) ..... **(Azalera: 1.107.-m²)**

**2. GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea mugatutako exekuzio-unitateetan barne harturiko lurren kasuan eta urbanizazio kontsolidatuarekin gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitateen ereduzko probetxamendua bertan aurreikusitako irabazizko probetxamendu osoaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.(1)
  - Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

**III. ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1. KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio, arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Erxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendu berria:
      * "5.1 EU"an (estimatua):..... **840.-m²(s)**
      * "5.2 EU"an (estimatua):..... **1.260.-m² (s)**
      * "5.3 EU"an (estimatua):..... **1.290.-m² (s)**

    · Etxebizitza berri kopurua:
      * "5.1 EU"an : ..... **8 etxeb.**
      * "5.2 EU"an : ..... **14 etxeb.**
      * "5.3 EU"an : ..... **14 etxeb.**

  - Merkataritza erabilera:

(1) Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"5" HIA (Jarr.)**

- Eraikuntza probetxamendu berria:
  - "5.2 EU"an (estimatua, ezkaratzeak ere barne) ..... **270.-m$^2$(s)**
  - "5.3 EU"an (estimatua, ezkaratzeak ere barne) ..... **360.-m² (s)**

**2. ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

"5.1 EU", "5.2 EU" eta "5.3 EU" exekuzio-unitateetan aurreikusitako eraikuntza berrirako baldintzak Arau Partikular honen grafikoetan zehazten dira.

* Erabilera publikoko zortasuna ezartzen da "5.2 EU" exekuzio-unitatean proiektaturiko eraikuntzaren karrerapean.

**3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* "5.2 EU" eta "5.3 EU" exekuzio-unitateetako emaitzazko espazio publikoak berrurbanizatzea.

**4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK**

* Kudeaketa baldintzak:
  - "5.1 EU" (731 m² inguru), "5.2 EU" (1.386 m² inguru) eta "5.3 EU" (389 m² inguru) exekuzio-unitateak mugatzen dira, zeinak Konpentsazio sistemaren bidez garatuko diren.

* Urbanizazio obra proiektuak formulatzeko baldintzak:
  - "5.1" eta "5.3" EU etan ez da beharrezkoa izango Plangintza Erreglamenduaren 67. Artikuluan araututako urbanizazio proiekturik.(Arau Orokorren 2.5.1.2 artikulua)

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:
  - "5.2 EU" eta "5.3 EU" exekuzio-unitateetan aurreikusitako urbanizazio obren kargak unitate horretako lurren jabeei dagozkie.

* Exekuzio-epeak:
  - Kudeaketarako eta urbanizazio eta eraikuntza beharkizunak betetzeko epeak direla eta, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

**5.- GRAFIKOAK**

* 1. KUDEAKETAK BALDINTZAK ..... 1/1000 Eskala
* 2a. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2b. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2c. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"6 - ARANA" HIA** **(Azalera: 32.784.-m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokoak kontsolidatzea, egun dagoen eraikuntzari nahiz bidetzari eta eraikuntzak betetzen ez duen espazioari dagokienean.
* Ez dira aurreikusten oinplano berriko eraikuntza garapenak, egun dauden eraikuntzak ordezkatzea izan ezik; hauen artean, Filipinas kaleko 6. zenbakiko eraikinarena eta kale bereko 1. zenbakiko eraikinarena dira azpimarragarrienak. Azken eraikin hau mugatutako "6.2 EU" exekuzio-unitatean barne harturik dago.
* Halaber, eta ibilgailuen zirkulaziorako proposatutako eskema berriari erantzunez, Arana eta Filipinas kaleen arteko bidegurutzea aldatzea eta azken kale honetatik Gudarien Etorbidea bitarteko zatia berrurbanizatzea aurreikusten da, honela biak bateragarri egin ahal izateko.
  Hau lortu asmoz, Area horretan kokaturiko Ikastolaren lurzatia afektatzen duen desjabetzapen eremua mugatzen da –"6.1 DE"-.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/6 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 23.651.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Probetxamendu kontsolidatua:
    - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.
  * Probetxamendu berria:
    - "6.2 EU" exekuzio-unitatean eta "a.20.6.1" eta "a.20.6.2" lurzatietan, eraikuntza probetxamendua baimendutako gehienezko inguratzailearen emaitzazkoa izango da, Arau Partikular honetan eta II.8 planoan definituriko profil, altuera eta lerrokadurek mugatuta.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Egungo1eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen da, "6.2 EU" exekuzio-unitatean eta "a.20.6.3" eta "a.20.6.2" lurzatietan barne harturikoak izan ezik, hauetarako parametro berriak zehazten direlarik segidan:
  * "6.2 EU" exekuzio-unitatean (Filipinas kalea, 1. zbk.)
    . Eraikuntza profila (Arana kalerako fatxada):.....**IV(a)/II**
    . Eraikuntza altuera (Arana kalerako fatxada): .....**15.-m.**
  * "a.20.6.1" lurzatian (Filipinas kalea, 6):
    . Eraikuntza profila (Filipinas kalerako fatxada):.....**V(a)/II**
    . Eraikuntza altuera (Filipinas kalerako fatxada):.....**19,00 m.**
  * "a.20.6.2" lurzatian (Filipinas kalea, 2):
    . Eraikuntza profila eta altuera eraikin mugakidearen berak izango dira, honen beheko teilategaleraino

**"6" HIA (Jarr.)**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Gehienezko etxebizitza kopurua:
  * "6.2 EU" exekuzio-unitatean:: ..... **10 etxeb.**
  * "a.20.6.1" lurzatian : ..... **8 etxeb.**

***** **A.30/6 ZONA** (Garapen Baxuko Egoitza Zona) ..... **(Azalera: 7.642.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Egungo eraikuntzen eraikuntza profila eta altuera kontsolidatzen dira.

***** **E.20/6 ZONA** (Hiri Bide Nagusiak) ..... **(Azalera: 1.491.-m²)**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
- HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
- EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
- "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
- Indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

**III.- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio, arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

- Etxebizitza erabilera:
  * "6.2 EU" exekuzio-unitatean (estimatua):..... **948.- m²(s)**
  * "a.20.6.1" lurzatian (estimatua): ..... **748.-m²(s)**

**"6" HIA (Jarr.)**

· Etxebizitza berri kopurua:
  * "6.2 EU" exekuzio-unitatean: ..... **10 etxeb.**
  * "a.20.6.1" lurzatian: ..... **8 etxeb.**

- Merkataritza erabilera:

  · Eraikuntza probetxamendu berria:
    * "6.2 EU" exekuzio-unitatean (estimatua, ezkaratzeak barne): ..... **342.-$m^2$(s)**
    * "a.20.6.1" lurzatian (estimatua, ezkaratzeak barne): ..... **160.-$m^2$(s)**

**2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

* Filipinas kaleko 6. zenbakiko eraikuntza –"a.20.6.1" lurzatia- bost oin, atiko eta erdisotodun 19,00 metroko altuerako eraikuntza batez ordezkatu ahal izango da, altuera hori Filipinas kalearen aldeko fatxadan harturik.

  Eraikuntza berriak errespetatu beharreko profila, altuera eta lerrokadurak Arau Partikular honetan zehazten dira grafikoki.

* "6.2 EU" exekuzio-unitatean eta "a.20.6.1" lurzatian, atikoaren atzeraemangunea eraikinen ageriko fatxadetan bakarrik baimenduko da.

**3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* Arana kaleak Filipinas kalearekin bat egiten duen zatiaren aldaketa, "18. La Modelo" Arean aurreikusitako bide berriaren jarraipen gisa.

* Filipinas kaleko azken zatia berrurbanizatzea, ibilgailuen zirkulazioa eta oinezkoena bateratuko dituzten irizpideetan oinarrituriko gainazaleko tratamenduari jarraiki.

* "6.2 EU" exekuzio-unitatearen garapenaren ondoriozko oinezkoentzako espazio publikoa urbanizatzea.

**4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK**

* Kudeaketa baldintzak:

  - Proiektu honen II.7 planoan eta Arau Partikular honen "2. Kudeaketa baldintzak" planoan grafikoki definitzen diren "6.1 DE" desjabetzapen eremua (481 m² inguruko azalera) eta "6.2 EU" Exekuzio Unitatea (377 m² inguruko azalera) mugatzen dira. Azken hau Konpentsazio Sistemaren bidez garatuko da.

* Urbanizazio obra proiektuak formulatzeko baldintzak:

  - "6.2" EU etan ez da beharrezkoa izango Plangintza Erreglamenduaren 67. Artikuluan araututako urbanizazio proiekturik.(Arau Orokorren 2.5.1.2 artikulua)

**"6" HIA (Jarr.)**

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Filipinas eta Arana kaleen berrurbanizazioa Ordiziako Udalak finantzatuko du.
  - "6.2 EU" Exekuzio Unitatearen garapenaren ondoriozko oinezkoentzako espazio publikoaren urbanizazioa unitate horretako lurren jabeek finantzatuko dute.

* Exekuzio-epeak:

  - Ez da eperik ezartzen administrazioari esleitutako urbanizazio-obrak exekutatzeko.
  - Jabe partikularrek urbanizazio eta eraikuntza galdakizunak betetzeko eta kudeatzeko epeei dagokienean, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

**5.- GRAFIKOAK**

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 2. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"7 - APELLANIZ" HIA** **(Azalera: .21.898- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Hirigunetik eta ibaitik gertu egoteak nahiz finka pribatu garrantzitsuetan dauden zona lorategidunek ematen dizkioten ingurugiro eta paisaje baldintza bereziak kontuan harturik, Apellaniz Area oso esanguratsua da Ordiziako hiri multzoan.
* Izan ere, ezaugarri berezi horiek aintzat harturik proposatu da Area horretarako eraikuntza garapena baina proiektaturiko erabileraren intentsitateari muga batzuk jarriz, honela aipaturiko berdegune ia guztiak mantendu ahal izateko eta hauek erabilera eta jabari publikorako eskuratu ahal izateko.
* Ildo honetan, bi exekuzio-unitate mugatzea planteatzen da, denen artean 184 etxebizitza proiektatzen direlarik bertan, hauetatik 31 Babes Ofizialeko erregimenpekoak izango direlarik.
* Aipaturiko exekuzio-unitetaeetako batek, "3/4/7.1 EU", izaera ez-jarraia du eta "3-Garagarza" eta "4-Urdaneta" Areetan ere lurrak ditu.
* Halaber, jabari publikora pasako litzateke 6.150.-$m^2$ko azalerako lurra, tokiko izaerako espazio libre gisa erabilitzeko.
* Gainera, ibaiaren ertzean bide bat eraikitzea aurreikusten da eta honekin batera oinezkoentzako pasealeku bat, zeinak "La Modelo" Area mugakidean aurrikusitako pasealekuarekin bat egingo lukeen.
  Ildo honetan eta Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak planteatutako irizpide eta jarraibideen arabera, Area erdian dauden ezpondak eta zuhaiztia babestu eta mantendu beharko dira.
* Lehengoa osatuz, ibaiaren eskuinaldearekin lotuko duen oinezkoentzako pasabidea eraikitzea ere aurreikusten da, Nafarroako Etorbideko 5. eta 6. zenbakien altueran.
* Azkenik, Filipinas kalea Area honetan zabaltzea aurreikusten da, honela kalearen beste aldean tamaina egokiko espaloia eraikitzeko beharrezkoa den espazioa lortuko delarik.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/7 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 19.493.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Probetxamendu berria:
  - "3/4/7.1 EU"an:
  . "a.20.7.1" lurzatia..... **3.900.- $m^2$(s)**
  . "a.20.7.2" lurzatia..... **3.850.- $m^2$(s)**
  . "a.20.7.3" lurzatia..... **3.250.- $m^2$(s)**
  . "a.20.7.4" lurzatia..... **5.000.- m² (s)**
  - "7.2 EU" exekuzio-unitatean:
  . Eraikuntza probetxamendua baimendutako gehienezko inguratzailearen emaitzazkoa izango da, Arau Partikular honetan eta "II.8 planoan definitutako profila, altuera eta lerrokadurek mugatuta.

**"7" HIA (Jarr.)**

· Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

* Eraikuntza profila:
  - "3/4/7.1 EU"an:
    . "a.20.7.1" lurzatia ..... **V(a)/II**
    . "a.20.7.2" lurzatia ..... **V/II**
    . "a.20.7.3" lurzatia ..... **V/II**
    . "a.20.7.4" lurzatia ..... **V/II**

  - "7.2 EU"an: ..... **V/II**

* Eraikuntza altuera:
  - "3/4/7.1 EU"an:
    . "a.20.7.1" lurzatia ..... **19.-m.**
    . "a.20.7.2" lurzatia ..... **16.-m.**
    . "a.20.7.3" lurzatia ..... **16,5.-m.**
    . "a.20.7.4" lurzatia ..... **16,5.- m.**
  - "7.2 EU"an: ..... **16,5.-m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

· Gehienezko etxebizitza kopurua:
* "3/4/7.1 EU"an:
  - "a.20.7.1" lurzatia ..... 32 etxeb.
  - "a.20.7.2" lurzatia ..... 38 etxeb.
  - "a.20.7.3" lurzatia ..... 32 etxeb.
  - "a.20.7.4" lurzatia ..... **50 etxeb.**
  - Guztira "3/4/7.1 EU"an: ..... **152 etxeb.**
* "7.2 EU:an ..... **32 etxeb.**
* Etxeb. kopurua guztira ..... **184 etxeb.**

. "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitatean, aurreikusitako etxebizitza kopuruaren %20 Babes Ofizialeko Erregimenera destinatuko da.

***** **E.20/7 ZONA** (Hiri Bide Nagusiak) ..... **(Azalera: 2.405.-m²)**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea mugatutako exekuzio-unitateetan barne harturiko lurren kasuan, eta urbanizazio kontsolidatuarekin gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

**"7" HIA (Jarr.)**

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitateen ereduzko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako irabazizko probetxamenduaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.(1)
  - Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendu berria (datu orientagarriak):

  - "3/4/7.1 EU"an:
    . "a.20.7.1" lurzatia ..... **3.200.- m$^2$ (s)**
    . "a.20.7.2" lurzatia ..... **3.850.- m$^2$ (s)**
    . "a.20.7.3" lurzatia ..... **3.250.- m$^2$ (s)**
    . "a.20.7.4" lurzatian ..... **5.000.- m² (s)**
  - "7.2 EU"an: ..... **3.060.-m$^2$ (s)**

    · Etxebizitza berri kopurua:

  * "3/4/7.1 EU"an:
    - "a.20.7.1" lurzatia ..... 32 etxeb.
    - "a.20.7.2" lurzatia ..... 38 etxeb.
    - "a.20.7.3" lurzatia ..... 32 etxeb.
    - "a.20.7.4" lurzatia ..... **50 etxeb.**
    - Guztira "3/4/7.1 EU"an: ..... **152 etxeb.**
  * "7.2 EU:an ..... **32 etxeb.**
  * Guztira etxeb. berri kopurua: ..... **184 etxeb.**

  * Babes Ofizialeko erregimeari lotuak:
    - "3/4/7.1 EU"an : ..... **31 etxeb.**

(1) Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"7" HIA (Jarr.)**

- Merkataritza erabilera (datu orientagarriak. Etxebizitzetarako sarbideak ere barne)

  · Eraikuntza probetxamendu berria:
  - "3/4/7.1 EU"an :
    . "a.20.7.1" lurzatia.....700.- $m^2$(s)
  - Guztira "3/4/7.1 EU"an :..... **700.- $m^2$(s)**
  - "7.2 EU"an : ..... **765.-$m^2$(s)**

- Zuzkidurak:

  . Espazio librea "f.10"..... **6.150.-$m^2$(s)**

**2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

* Eraikuntza berriak errespetatu beharreko profila, altuera eta lerrokadurak Arau Partikular honetan zehazten dira grafikoki.

* Nolanahi ere, "a.20.7.1" lurzatiari buruzko Xehekapen Azterlana formulatzeko aukera eskaintzen da, bertan planteatutako eraikuntzaren lerrokadurak eta inguruan proiektaturiko bidearen trazadura, ezaugarriak eta abar birdoitzeko.

**3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* Oinezkoentzako pasabidea eraikitzea ibaiaren gainean, Apellaniz Area Bustuntzarekin lotuz.
* Mugatutako exekuzio-unitateen emaitzazko espazio publikoak urbanizatzea; hauen artean, ibai ertzeko bidea (pasealekua ere barne) eta gaur egungo Orexa eta Faus orubeei dagokien espazio librea dira azpimarragarrienak.
Ildo honetan, beharrezkoa da lorategi horietan okupatuko ez den zatia ahal den neurrian bere jatorrizko ezaugarriak errespetatuz mantentzea, gai honetan eskumena duen udal departamentuak garrantzitsuentzat jotzen dituen zuhaitz bakan edo multzoak bereziki.

**4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK**

* Kudeaketa baldintzak:

- Ondoko azalerako lurrak mugatzen dira: 17.072 $m^2$ko azalerakoa, "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitate ez-jarraiari dagokiona; eta 1.622 $m^2$ inguruko azalerako "7.2 EU" exekuzio-unitatea. Guzti hauek proiektu honen II.7 planoan eta Arau Partikular honen "Kudeaketa baldintzak" planoan definitzen dira grafikoki.
  Lehen esan bezala,"3/4/7.1 EU" exekuzio-unitateak izaera ez-jarraia du eta "3-Garagarza" eta "4-Urdaneta" Hirigintza Interbentziorako Areetan ere baditu lurrak.
  "3.4/7.1 EU" exekuzio-unitatea kooperazio-sistemaren bidez garatuko da eta "7.2 EU" exekuzio-unitatea konpentsazio-sistemaren bidez.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

- Oinezkoentzako pasabidearen eraikuntza "3/4/7.1 EU" exekuzio-unitateko lurren jabeek finantzatu beharko dute.

**"7" HIA (Jarr.)**

- Mugatutako exekuzio-unitateen emaitzazko espazio publikoen berrurbanizazioa bertako lurren jabeen esku geratuko da.

* Exekuzio-epeak:

- Kudeaketarako eta urbanizazio eta eraikuntza beharkizunak betetzeko epeak direla eta, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

**5.- GRAFIKOAK**

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 2a. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2b. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2c. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2d. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"8 - BUSTUNTZA" HIA** **(Azalera: 78.994.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak eta ingurugirokokak mantentzea, egungo eraikuntzari nahiz bidetzari eta eraikuntzak betetzen ez duen espazioari dagokienean.
* Nolanahi ere, eta ibilgailuentzako proposatutako eskema berriari erantzunez, Nafarroako Hiribidea luzatzea aurreikusten da, San Juaneko garapen berrien eta hiri-arearen arteko lotura hobea lortzeko, proiektatutako zubi berriaren bidez.
* Bestalde, Bustuntza baserriaren inguruaren hirigintza garapenerako oinarrizko baldintzak ere definitzen dira, baserriaren eraikuntza bera ere barne hartuz.
* Helburu honetan, konpentsazio sistemaren bidez garatu beharreko exekuzio-unitate mugatzea planteatzen da, baserriaren inguruan.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/8 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 77.433.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * "8.1 EU"an:
    - Eraikuntza profila:..... **IV/II**
    - Eraikuntza altuera:..... (+141,5 sestratik) **12,0 m.**
  * Areako gainerako lurretan:
    - Kontsolidatutako eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

***** **E.20/8 ZONA** (Hiri Bide Nagusiak) ..... **(Azalera: 1.561.-m²)**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea Plan Bereziaren eremuan barne harturiko lurren kasuan, eta urbanizazio kontsolidatuarekin gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera Areako gainerako lurretan.

**"8" HIA (Jarr.)**

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitateen ereduzko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako irabazizko probetxamenduaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.[1]
  - Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendu berria
    (Datu orientagarria. Buztuntza baserriaren eraikitako azalera):
    * "8.1 EU"an: ..... **1.404.- $m^2$(t)**
    · Etxebizitza berri kopurua:
    * "8.1 EU"an: ..... **15 etxeb.**

### 2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* Dagoen eraikuntza ordezkatu ezkero, "8.1" Exekuzio unitatean proiektatutako eraikuntzaren lerrodurak eta sestrak Xehekapen Azterlan baten bidez zehaztuko dira.
* Kasu horretan, mugarekiko 5 metroko tartea errespetatuko da inguru guztian.

### 3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Nafarroako Hiribidea luzatzea ibai gainean proiektaturiko zubi berriarekin lotzen den puntura arte.
* "8.1 EU" exekuzio-unitatearen garapenaren ondoriozko oinezkoentzako espazio publikoa urbanizatzea.

### 4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa baldintzak:

  - Proiektu honen II.7 planoan eta Arau Partikular honen "Kudeaketa baldintzak" planoan grafikoki definitzen den "8.1 EU" Exekuzio Unitatea (1.830 m² inguruko azalera) mugatzen dira. Azken hau Konpentsazio Sistemaren bidez garatuko da.

[1] Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"8" HIA (Jarr.)**

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:
  - Nafarroako Hiribidearen luzapena Ordiziako Udalak finantzatuko du.
  - Mugatutako "8.1" exekuzio-unitateen emaitzazko espazio publikoen berrurbanizazioa bertako lurren jabeen esku geratuko da.

* Exekuzio-epeak:
  - Ez da eperik ezartzen administrazioari esleitutako urbanizazio obrak exekutatzeko.
  - Kudeaketarako eta urbanizazio eta eraikuntza beharkizunak betetzeko epeak direla eta, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

## 5.- GRAFIKOAK

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala

**"9 - MAJORI" HIA** **(Azalera: 58.694.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, egungo eraikuntza, bidetza sistema eta espazio libreak kontsolidatuz.

* Arearen ekialdeko muturrean bakarrik aurreikusten da probetxamendu berrien ezarpena, mugatutako exekuzio-unitate berri baten garapenaren bidez. Exekuzio-unitate honetan 6 etxebizitza familiabakar adosatu kokatzeko aukera ematen da, honela Arearen hirigintza garapena osatzeko.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

*** A.20/9 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 32.023.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

*** A.30/9 ZONA** (Garapen Baxuko Egoitza Zona) ..... **(Azalera: 24.848.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.
  * Probetxamendu berria:
  - "9.1 EU" exekuzio-unitateari esleitua:
  . "a.30.9.1" lurzatia:..... **1.100.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.
  * Probetxamendu berria ("9.1 EU"):
  - "a.30.9.1" lurzatian:
  . Eraikuntza profila : ..... **II(b)/I**
  . Eraikuntza altuera (Teilategal horizontalak):..... **8.- m.**

**"9" HIA (Jarr.)**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Etxebizitza kopurua mugatutako EUan:
  * "a.30.9.1" Lurzatian. ..... **6 etxeb.**

***** **E.20/6 ZONA** (Hiri Bide Nagusiak) ..... **(Azalera: 1.823.-m²)**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea mugatutako exekuzio-unitatean barne harturiko lurren kasuan, eta urbanizazio kontsolidatuarekin gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitatearen ereduzko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako irabazizko probetxamenduaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.[1]
  - Gainerako kasuetan indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

**III.- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendu berria:
    * "a.30.9.1" lurzatiak: ..... **1.100.-m$^2$(s)**
    · Etxebizitza berri kopurua (datu informatzailea)
    * "a.30.9.1" lurzatiak: ..... **6 etxeb.**

[1] Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"9" HIA (Jarr.)**

**2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

* Proiektaturiko eraikuntzaren sestra gaineko eta sestrapeko gehienezko lerrokadurak Arau Partikular honetan barne harturiko "1. Eraikuntza baldintzak" grafikoan adierazten dira.

* Nolanahi ere, "9.1 EU" exekuzio-unitateko "a.30.9.1" garapen berriko lurzatietako eraikuntzen lerrokadurak eta sestrak zehaztuko dituen Xehekapen Azterlana formulatu beharko da.

**3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* "9.1 EU" exekuzio-unitatearen emaitzazko espazio libreak eta bidetza urbanizatuko da (aparkalekuak, espaloiak, errepideak, pasealekuak eta abar).

**4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK**

* Kudeaketa eta exekuziorako baldintza orokorrak:

  - 3.141 $m^2$ inguruko azalerako "9.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, zeina konpentsazio sistemaren bidez garatu beharko den.
    Proiektu honen "II.7" planoan eta Arau Partikular honen "Kudeaketa baldintzak" grafikoan mugatzen da.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - "9.1 EU" exekuzio-unitateari dagozkion urbanizazio kargak bertako lurren jabeek finantzatuko dituzte.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketarako eta urbanizazio eta eraikuntza beharkizunak betetzeko epeak direla eta, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

**5.- GRAFIKOAK**

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 2. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"10 – HEGO ALTAMIRA" HIA** **(Azalera: 64.449.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, egungo bertako eraikuntzari nahiz bidetzari eta eraikuntzak betetzen ez duen espazioari dagokienean.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/10 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera:64.449 .-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

**"11 - MALLUTZ" HIA** **(Azalera: 55.399.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, egungo eraikuntza, bidetza eta espazio libreak kontsolidatuz.
* Eremuko eraikuntzari dagokion ingurua berrurbanizatzea, Industrialdearen sustapenari dagokiona alde batera utzirik.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **B.10/11 ZONA** (Industri zona arrunta)..... **(Azalera: 55.399.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

**"11" HIA (Jarr.)**

**2.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* Arearen ekialdeko muturrean Industrialdearen sustaketaren aurretik zeuden eraikuntzei dagokien ingurua berrurbanizatzea, lurzoru publikoa eta lurzati pribatua fisikoki mugatuz eta hauetako bakoitza eremuan baldintza funtzional eta ingurugiroko baldintza egokiak lortu ahal izateko eran tratatuz.

**4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK**

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Arearen ekialdeko muturreko emaitzazko espazio publikoaren berrurbanizazioa Ordiziako Udalak finantzatuko du.

**"12 – UPABI" HIA** **(Azalera: 42.061.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Lurralde honetarako aurreikusitako industri kalifikazioa kontsolidatzea, indarrean den plangintzak 12 HGA izenaz izendatzen duen eremuaren mugak oinarrian mantenduz.
* Arearen ordenazioa Plan Berezi baten erredakzio eta formulazioara eragortzea, CAFen lurren ordenazio xehekatua enpresak berak izan ditzakeen behar eta aldaketetara egokitu ahal izateko.
* Eremuaren probetxamendu baldintzak zehaztea.
* Ibaiertzeko pasealeku bat ordenatzea Malkaskoko zubiaren eta trenbidearen artean, sestra egokituz, honela pasealekuak jarraipena izan dezan trenbidearen trazaduraren azpitik.
* Malkaskoko zubia zabaltzea.
* Desjabetzapen eremu bat mugatzea, Laskaibarreko errepidea proposatutako N.1etiko sarbide berriarekin lotzeko beharrezko diren lurrak lortu ahal izateko.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **B.10/12 ZONA** (Industri Zona Arrunta)..... **(Azalera: 40.057.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikigarritasuna: ..... **0,45.- m²(s)/m²**
  Laskaibarreko errepidean oinarri hartzen duten lurzatietan dauden probetxamenduak kontsolidatzen dira.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

  * Eraikuntza profila: ..... **II/I**
  * Eraikuntza altuera: ..... **10,00 m.**
  * Nolanahi ere, lehendik dagoen eta ezarritako profil eta altuera handiagoa duen eraikuntza kontsolidatzen da.
  * Bereziki, Laskaibarreko errepidean oinarri hartzen duten lurzatiei dagokien eraikuntza kontsolidatzen da, gaur egungo eraikuntzaren formari jarraituz.

***** **E.10/12 ZONA** (Errepideak) ..... **(Azalera: 2.004.-m²)**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatukotzat ala gabekotzat jotzea guztiz nahiz partzialki, formulatu beharreko Plan Bereziak definituko du.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - PLAN BEREZIA

**"12" HIA (Jarr.)**

* Jarduketa programa:
  - "PLAN BEREZIAREN EXEKUZIOA"

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

**3.- PLANGINTZA OROKORREKO LERRUNA DUTEN ORDENAZIO XEHEKATUKO ZEHAZTAPENAK**

***** Plan Bereziak II.6 planoan grafiatzen den bidetzari dagokion zonakatze xehekatua erregulatu beharko du ordenazioan, proiektaturiko ibaiertzeko pasealekua ere barne, honen birdoikuntzaren kaltetan izan gabe.
* Plan Bereziak espazio librera destinatuko den 3.000 m²ko gutxieneko azalerako lurra ordenatu beharko du.

**III.- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak tramitatu beharreko Plan Bereziaren zehaztapenei egokituko zaizkie, Plan horren esparrutik kanpo izaera arautzailez definitzen direlarik proiektu honen II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezartzen diren zehaztapenak.

**2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

* Grafikoki definitzen dira II.8 planoan, Plan Bereziaren menpe geratzen ez den eremuari dagozkionak.

**3.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZAK**

* Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

  - "12.1 DE" desjabetzapen eremua mugatzen da (1.323 m²ko azalera-hedadura), Laskaibarreko errepidea proposatutako N.1etiko sarbide berriarekin lotzeko beharrezko diren lurrak lortu ahal izateko.

  - Gainerako kasuetan, formulatu beharreko Plan Bereziak ezartzen duenari jarraituko zaio.

**5.- GRAFIKOAK**

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala

**"13 - FLOREAGA" HIA** **(Azalera: 9.753.-m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Egungo eraikuntza eta tipologia kontsolidatzea, area egoitza erabilerara destinatuz nagusiki.

* Halaber, eraikuntzen arteko espazio hutsak betetzea aurreikusten da, egungoen antzeko hiru "bloke" exekutatuz lehen indarrean zegoen plangintzaren zehaztapenei jarraiki.

  Ildo honetan, azkenaldian aipaturiko irizpideei erantzuten dien ekimen publikoko proiektu bat garatu da. Honek Proiektu honetan ezarritako eraikuntza baldintzak ere betetzen ditu.

* Berriki exekutatutako urbanizazioa kontsolidatzea.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/13 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 9.753.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  . Kontsolidatutako probetxamendua:
    * Arauzko eraikuntza probetxamendua eraikuntza kontsolidatuen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  . Probetxamendu berria:
    * "20.13.1" lurzatian ..... **3.452.-m² (s)**

  . Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.
      - "a.20.13.1" lurzatian:
        . Eraikuntza profila: ..... **IV/I**
        . Eraikuntza altuera: ..... **13,50.-m.**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jaraituko zaio.

**"13" HIA (Jarr.)**

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak proiektu honen II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:

    . Eraikuntza probetxamendu berria:
      * "a.20" lurzatiak ..... **3.452.-m²(s)**

### 2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK

* Proiektaturiko eraikuntzaren sestragaineko eta sestrapeko gehienezko lerrokadurak Arau Partikular honetan barne harturiko "1. Eraikuntza baldintzak" grafikoan isladatzen dira.

### 3.- GRAFIKOAK

* 1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ..... 1/500 Eskala

**"14 –SAN BARTOLOMÉ" HIA** **(Azalera: 45.426.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Areak sarbide mailan dituen gabezia nabarmenek arazo ugari sortzen dituzte bere hirigintza garapenerako, arearen baldintza topografikoak egokiak diren arren eta hirigunetik oso gertu kokaturik egon arren.
* Nolanahi ere, arearen berrordenazio orokorra ahalbidetzen da gaur egungo garapena oinarri harturik, zeina ordenazio xehekaturako baldintza berriak definituko dituen Barne Erreformarako Plan Berezira eragortzen den.
* Ildo honetan, azpimarragarria da proposamenak Arearako ezarritako erabileraren erregimen orokorrarekin bateragarri ez diren jarduerak baimentzen dituela eta hauek bateraezintasun maila bereko jarduerekin ordezkatzea ere baimentzen duela, egokiago diren areetara lekualdatzea eta bertan kokatzea ahalbidetuko duen Plan Berezia formulatu bitartean.
* Kontuan izan beharreko beste ordenazio helburu batzuk: arearen mugetan trenbide azpiegitura egokitzeko beharrezko diren interbentzioak, San Bartolomerako behealdeko pasabideari dagokion sekzioa errepidera destinatuz eta horren ordez oinezkoentzako soilik izango den beste pasabide bat sortuz, lehengoaren paraleloan eta lehengotik gertu, geltokiaren zerbitzu gisa, eta mendebalderago kokaturiko zubia birmoldatzeko obrei ekitea, Oria ibaiaren bi aldeetan oinezkoentzako pasabidea bermatuko duten bi bao osagarri eraikitzea aurreikusiz.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/14 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 45.426.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    * Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Arean dagoen etxebizitza kopurua kontsolidatzen da.
  . Barne Erreformarako Plan Berezia erredaktatu eta onetsi bitartean, Arean dauden erabilerak kontsolidatzen dira, egoitza erabileraren kalifikazioarekin bat ez datozenak ere barne, eta era bereko beste erabilera batzuekin ordezkatzea ere baimentzen da, beti ere lehengo erabilerek baino bateraezintasun-maila handiagoa ez badute.
  Nolanahi ere, Plan Berezian definitu beharreko erabilera baldintzek Zona honetako egoitza erabilerako kalifikazio orokorrera egokitu beharko dute.

**"14" HIA (Jarr.)**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatukotzat ala gabekotzat jotzea guztiz edo partzialki, formulatu beharreko Plan Bereziak definituko du.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - BARNE ERREFORMARAKO PLAN BEREZIA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.
  - Plan Berezia formulatzeko epea HIRU URTEKOA izango da, Arau Subsidiario hauen behin-betiko onespenetik aurrera zenbatzen hasita.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legeriak eta formulatu beharreko Plan Bereziak ezartzen dutenari jarraituko zaio.

**III.- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak idatzi beharreko Plan Bereziak zehazten dituenak izango dira. Plan horrek arau partikular honek biltzen dituen xedapenak garatuko ditu.

**"15 – TXINDOKI POLIGONOA" HIA** **(Azalera: 73.635.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, bertako eraikuntza nahiz industri erabilera kontsolidatuz, aldi berean gaur egun hutsik dauden lurzatien okupazioa proposatzen delarik.
* Irizpide honi jarraiki, konpentsazio sistemaren bidez garatu beharko diren hiru exekuzio-unitate mugatzen dira, unitate hauetan erabilera industrialerako 15.522 $m^2$(s)ko eraikuntza probetxamendua aurreikusten delarik.
* Halaber, ibaiertzeko pasealekua lortzea proposatzen da industri eraikuntzen atzealdean. Pasealeku hau, beti narriadura fisikoaren eta ingurugirokoaren menpe dagoen zona bat duin bihurtzeaz gain, errepidearen hautabide izan liteke Ordizia-Zaldibia arteko ibilbidea egiten duten oinezkoentzat.
* Honetarako beharrezko diren lurrak lortu asmoz, bi desjabetzapen eremu mugatzen dira Arearen zati kontsolidatuetan, honen jarraipena exekuzio-unitateetan bermatuta dagoela ulertuz, bertan planteatzen diren lagapenen bidez.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **B.10/15 ZONA** (Industri Zona arrunta) ..... **(Azalera: 57.631.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  - Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
    - Egungo eraikuntza:
      . Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.
    - Probetxamendu berria:
      . "15.1 EU" exekuzio-unitatean, eraikuntza probetxamendu arautzailea baimendutako gehienezko inguratzailearen emaitzazkoa izango da, Arau Partikular honetan eta II.8 planoan definitutako profil, altuera eta lerrokadurek mugatuta.
      - "15.3 EU"an: ..... **3.000.-$m^2$(s)**
      - "15.5 EU"an: ..... **6.000.-$m^2$(s)**

  - Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    * Eraikuntza profila: ..... **II/I**
    * Eraikuntza altuera: ..... **10,00.-m.**

    * Izaera orokorrez Arearako ezarri diren parametroak gainditzen dituzten gaur egungo eraikuntzen probetxamendua eta forma kontsolidatzen dira.

    * Gehienezko eraikuntza okupazioa "15.5 EU"an.: ..... **5.000 $m^2$**.
    * Eraikuntzaren gehienezko aurrealde jarraia "15.5 EU"an: ..... **90.- ml**.

**"15" HIA (Jarr.)**

***** **E.10/15 ZONA** (Errepideak ) ..... **(Azalera: 16.004.-m²)**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
- HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea mugatutako exekuzio-unitateetan barne harturiko lurren kasuan, eta urbanizazio kotsolidatuarekin gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
- EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
- "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
- Mugatutako exekuzio-unitateen ereduzko probetxamendua bertan aurreikusitako irabazizko probetxamendu osoaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.(1)
- Gainerako kasuetan indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

**III.- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz

* Ordenazioaren ezaugarriak

- Industri erabilera:

· Eraikuntza probetxamendu berria:
  * "15.1 EU"an (estimatua):..... **1.396.-m$^2$(s)**
  * "15.3 EU"an: ..... **3.000.-m$^2$(s)**
  * "15.5 EU"an: ..... **6.000.-m$^2$(s)**

**2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

"15.1 EU", "15.3 EU" eta "15.5 EU" exekuzio-unitateetan aurreikusitako eraikuntza berrirako baldintzak grafikoki zehazten Arau Partikular honi dagozkion grafikoetan.

(1) Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"15" HIA (Jarr.)**

**3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* Mugatutako exekuzio-unitateen emaitzazko espazio libreak urbanizatzea.
* Aurreikusitako desjabetzapen eremuen emaitzazko ibaiertzeko pasealekua urbanizatzea.

**4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK**

* Kudeaketa baldintzak

  - "15.1 EU" (4.725 $m^2$), "15.3 EU" (4.781 $m^2$) eta "15.5 EU" (19.294 $m^2$) exekuzio-unitateak mugatzen dira, zeinak konpentsazio sistemaren bidez garatu beharko diren.
  - Halaber, "15.2 DE" (1.069 $m^2$) eta "15.4 DE" (1.151 $m^2$) desjabetzapen eremuak mugatzen dira.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Mugatutako exekuzio-unitateen emaitzazko espazio publikoen urbanizazioa lur hauen jabeek finantzatuko dute.
  - Proiektaturiko ibaiertzeko pasealekuaren urbanizazioa Ordiziako Udalak finantzatuko du.

* Exekuzio-epeak:

  - Ez da eperik ezartzen administrazioari esleitutako obrak exekutatzeko.

  - Kudeaketarako eta urbanizazio eta eraikuntza beharkizunak betetzeko epeak direla eta, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

**5.- GRAFIKOAK**

* 1a. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 1b. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 2a. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2b. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2c. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"16 – IPAR ALTAMIRA" HIA** **(Azalera: 56.942.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak kontsolidatzea, egungo ekipamendu erabilerak mantenduz, bertan ez delarik jarduketa berririk aurreikusten, egungo instalazioak mantentzea eta osatzea izan ezik.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **G.10/16 ZONA** (Ekipamendu Komunitarioa) ..... **(Azalera: 56.942.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:
  · Egungo eraikuntza probetxamendua kontsolidatzen da.
  Egungo eraikuntzen eta gainerako instalazioen aldaketak, zabaltzeak edo ordezkatzeak Hirigintza Arau Orokorrek ekipamendurako lurzatietarako ezarritakoari jarraiki egingo dira.

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatuarekin.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

**"17 – ALKARTE" HIA** **(Azalera: 30.420.- m²)**
(Aramako Udal Mugarteko 5.070 $m^2$ osagarri)

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Lurralde honetarako aurreikusitako industri kalifikazioa kontsolidatzea, egun indarrean dagoen plangintzaren arabera 5. Sektore izendaturikoaren egungo mugak neurri handi batean mantenduz.
* Arearen ordenazioa, Aramako udalerriari dagozkion Amundarain errekaren meandro zaharraren eta bertako Arau Subsidiarioek lurzoru urbanizagarri gisa definitzen dituen lurrak (2. Sektorea: 5.070 m²) barne hartuko dituen Plan Partziala erredaktatu eta tramitatzearen menpe utziko da. Guzti hau eremuko hirigintza interbentziorako aurreikuspenak eta beharrak Aramako Udalarekin hitzartu beharko direla aintzat harturik eta, hortaz, bertako udal plangintza egokitzea nahitaezkoa izango dela kontuan harturik.
* Eremuaren hurbilerraztasun baldintzak definitzea.
* Garapen berrien probetxamendu baldintzak zehaztea, errepideko zerbitzuen erabilerak ahalbidetuz, hornitegi, ostalaritza eta hotel erabilerak bereziki.
* Ibaiertzean pasealeku bat ordenatzea.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **B.10/17 ZONA** (Industri Zona Arrunta)..... **(Azalera: 29.998.- m²)**
(Aramako Udal Mugarteko 5.070 $m^2$ osagarri)

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikigarritasuna ..... **0,45.- m²(s)/m²**

  · Zonako eraikuntza probetxamendua (Ordizari buruzko datu orientagarria):..... **13.499 .- m²(s)**

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

    * Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
      - Eraikuntza profila:..... **III/I**
      - Eraikuntza altuera:..... **12,00 m.**

***** **E.10/17 ZONA** (Errepideak) ..... **(Azalera: 422.-m²)**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - LURZORU URBANIZAGARRIA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - PLAN PARTZIALA. Aramako gaur egungo 2. Sektoreari dagokion lurraldea ere barne hartu beharko du.

**"17" HIA (Jarr.)**

* Jarduketa programa:
  - "PLAN PARTZIALAREN EXEKUZIOA"

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Banaketa-area: Area honek, Aramari dagokion lurraldea ere barne, "LU.1 BA" banaketa-area osatzen du.
  - Ereduzko probetxamendua:..... **0,445 m²(s) (B.10)/m²**

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak Plan Partzialak jasotzen dituen xedapenetara egokituko dira, arau partikular honetan ezarritako arautegia garatzeko.

**"18 – LA MODELO" HIA** **(Azalera: .12.741- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* 1.998ko urtarrilean formulatutako Arau Subsidiarioen Aldaketarako dokumentuan (tramite bidean. Behin-behineko onespena 1.998ko otsailaren 26an) barne harturiko irizpide orokorrak kontsolidatzea.
* Aldaketa hori Arau Subsidiario hauek Berrikusteko Aurrelaburpenean aurreikusitako plangintzaren irizpide, helburu eta soluzioak aintzat harturik erredaktatu zen, aurrelaburpen hori 1.997ko abenduaren 18an Ordiziako Udalak osoko bilkuran onetsi zuelarik.
* Halaber, dokumentu horrek 1.997ko uztailaren 23an Udalaren eta lurzoruaren titularren artean sinatutako Hirigintza Hitzarmenaren edukiari erantzuten dio.
* Helburu nagusiak ondoko hauek dira: Arearen hiri-garapena, bide-maila perimetrala luzatu eta osatuz eta egoitza lurzatietan bi etxebizitza eraikin eraikiz. Lurzati hauetan 134 etxebizitza kokatu ahal izango dira gehienez, hauetatik 32 Babes Ofizialeko erregimenari loturik geratuko liratekeelarik.
* Helburu hau lortu asmoz, konpentsazio sistemaren bidez garatu beharreko exekuzio-unitate bat mugatzen da, zeina bat datorren Hirigintza Interbentziorako Areareri dagokion eremuarekin.
* Ibaia ubideratzea Arearen hegoekialde muturrean eta ibaiertzeko pasealekua egitea, ekintza hauek eremutik igarotzen den saneamendu-sare orokorraren eraikuntzarekin koordinatu beharko direlarik.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/18 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 12.741.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

  - Eraikuntza probetxamendua guztira:..... **16.800.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

  * "a.20.18.1" lurzatian:
    . Eraikuntza profila:..... **V/II**
    . Eraikuntza altuera:(+143,0 sestra kotatik aurrera)..... **15,20 m.**

  * "a.20.18.2" lurzatian:
    . Eraikuntza profila:..... **V(a)/II**
    . Eraikuntza altuera:( :(+143,0 sestra kotatik aurrera) ..... **18,10 m.**
    . Fatxada altuera:( :(+143,0 sestra kotatik aurrera) ..... **15,20 m.**

**"18" HIA (Jarr.)**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Gehienezko etxebizitza kopurua:.....**134.- etxeb.**

  . Baimendutako beste erabilera batzuk:
  * "Gozogintzako lantegi" edo antzeko erabilera ezartzea baimentzen da "a.20.18.1" lurzatiaren sotoaren lehen oinean, kanpoalderako fatxada duen zatian eta gehienez 700 $m^2$(s) azalerarekin.

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitatearen ereduzko probetxamendua bertan aurreikusitako irabazizko probetxamendu osoaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.[1]

**III.- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:
    · a.20.18.1" lurzatia:
      * Eraikuntza probetxamendua.....**10.000.-$m^2$(s)**
      * Etxeb. kopurua .....**96 etxeb.**
    · a.20.18.2" lurzatia:
      * Eraikuntza probetxamendua.....**4.400.-$m^2$(s)**
      * Etxeb. kopurua .....**38 etxeb.**
    . Guztira:
      * Eraikuntza probetxamendua.....**14.400.-$m^2$(s)**
      * Etxeb. kopurua .....**134 etxeb.**

[1] Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"18" HIA (Jarr.)**

- Hirugarren sektoreko erabilera (merkataritza erabilera behe-oinean):
  - a.20.18.1" lurzatia:
    - Eraikuntza probetxamendua:..... **1.850.-$m^2$(s)**
  - "a.20.18.2" lurzatia:
    - Eraikuntza probetxamendua..... **550.-$m^2$(s)**
  - Hirugarren sektoreko erabilera guztira:
    - Eraikuntza probetxamendua..... **2.400.-$m^2$(s)**[(1)]

- Zuzkidurak:
  - Ekipamendu komunitarioko erabilerara destinatuko da eraikinaren behe-oinean kokaturiko eta gutxienez 230 $m^2$(s)ko azalera izango duen lokal bat.

**2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

* Area honi dagokion eremurako formulatutako Arau Subsidiarioen Aldaketarako Proiektuan (tramite bidean. Behin-behineko onespena, 1998ko otsailaren 26an) barne harturiko lerrun honetako zehaztapenen menpe geratuko dira baldintza hauek.

* Dagokion erabilera pribatuko zortasuna formalizatuko da proiektaturiko bi eraikinak banatzen dituen kalearen lurpean, bi eraikin hauetarako aparkaleku-oinak lortuko dituen lurpeko pasabidea eraiki ahal izateko (1 Grafikoa).

**3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* Proposaturiko ordenazioaren emaitzazko titulartasun publiko nahiz pribatuko espazio guztiak urbanizatzea, Arau Partikular honetan barne harturiko "Kudeaketa baldintzak" planoan definitzen diren exekuzio-unitatetik kanpoko lurrak ere barne.

**4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK**

* Kudeaketa eta exekuziorako baldintza orokorrak:

  - "18.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, zeina bat datorren Arearen eremuarekin eta, hortaz, 12.741 $m^2$ dituen. Exekuzio-unitate hau konpentsazio sistemaren bidez garatu beharko da.

* Urbanizazio-obren proiektuak formulatzeko baldintzak:

  - Hirigintza tramitazioa burutu beharko duen Urbanizazio-proiektu bakar bat formulatuko da, aurreikusitako urbanizazio obra guztietarako.

* Urbanizazio-obrak garatzeko baldintzak:

  - Urbanizazio-obren exekuzioa beharrezko jotzen diren faseetan egin ahal izango da, gaur egungo erabilerak lekualdatu eta berriz arean kokatzeko lanak bateragarri egiteko.

(1) Etxeetarako sarbide diren ezkaratzeak eta ekipamendurako lokalaren 230 m²(s) barne hartzen ditu.

**"18" HIA (Jarr.)**

* Eraikuntza exekutatzeko baldintzak:

  Nolanahi ere, urbanizazio fase bakoitzean barne harturiko eraikuntza berriak erabiltzen hasteko, nahitaezkoa izango da bakoitzari dagozkion urbanizazio-obrak amaituta egotea.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  Exekutatu beharreko urbanizazio-obren kostu guztia exekuzio unitateko lurren jabeek finantzatuko dituzte.

* Ordenazioz kanpoko eraikuntzak:

  Ordenazioz kanpokotzat deklaratzen dira mugatutako exekuzio-unitatearen eremuan gaur egun dauden eraikuntza guztiak.

* Exekuzio-epeak:

  Mugatutako exekuzio-unitateari dagozkion oinarri, estatutu eta konpentsazio proiektuen formulazioa eta aurkezpena Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpide orokorrei egokituko zaizkie.

**5.- GRAFIKOAK**

* 1. JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK ..... 1/1000 Eskala

**"19 – FILIPINAS" HIA** **(Azalera: 16.368.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak eta ingurgirokoak kontsolidatzea, eraikuntza-jarduketa berriak aurreikusten ez direlarik, Filipinas kaleko 11. zenbakian eta 17B zenbakian dauden eraikinak ordezkatzea eta kale bereko 5. zenbakiko eraikina eraistea izan ezik. Eraikin hau eraisteak Zabale Bidea eta Filipinas kalearen arteko bidegurutzea hobetuko du.
* Helburu hau lortu asmoz, konpentsazio-sistemaren bidez garatu beharko den izaera ez-jarraiko "19.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da, bertan guztira 48 etxebizitza bilduko dituzten bi eraikin eraikitzea aurreikusten delarik.
* Arearen ordenazioaren beste helburuetako bat oinezkoentzako espaloi egokia egitea da bidearen alde honetan.
  Jarduketa hau hertsiki loturik dago Apellaniz Arean aurreikusitako interbentzioarekin. Izan ere, Area horretan lortuko den bidetzara destinaturiko banda zabaltzeak aipaturiko espaloi hori eraikitzea ahalbidetzen du Filipinas Arearen mugan.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/19 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 16.368.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen egungo formaren emaitzazkoa izango da.
  * Probetxamendu berria:
  - "19.1 EU" exekuzio-unitateari esleitua:
  . Eraikuntza probetxamendua baimendutako gehienezko inguratzailearen emaitzazkoa izango da, Arau Partikular honetan eta II.8 planoan definitutako profilak, altuerak eta lerrokadurek mugatuta.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen dira.
  * Probetxamendu berria:
  - "19.1 EU"an:
  . Eraikuntza profila: .....**V(a)/I**
  . Eraikuntza altuera: .....**19.-m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Etxebizitza kopurua "19.1 EU"an: .....**20 etxeb.**

**"19" HIA (Jarr.)**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidaturik gabea mugatutako exekuzio-unitatean barne harturiko lurren kasuan eta urbanizazio kontsolidatuarekin gainerako kasuetan.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Mugatutako exekuzio-unitatearen ereduzko probetxamendua bertan aurreikusitako irabazizko probetxamendu osoaren eta bertako lur konputagarrien azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da.(1)
  - Exekuzio-unitate horretan ez dute titularren aldeko hirigintza probetxamendurik sortuko, dagokion kudeaketa-proiektuaren formulazioan egun dauden eraikinetako batean probetxamendua sortu zutela ziurtatu eta frogatzen den lurrek.
  - Gainerako kasuetan indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

**III.- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak

  - Etxebizitza erabilera:

    · Eraikuntza probetxamendu berria
    - "19.1 EU"an (estimatua) : ..... **2.000.-$m^2$(s)**
    · Etxebizitza berri kopurua:
    - "19.1 EU"an: ..... **20 etxeb.**

**2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK**

* Eraikuntza berriak errespetatu beharreko profila, altuera eta lerrokadurak Arau Partikular honetan zehazten dira grafikoki.

**3.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* Mugatutako exekuzio-unitatearen emaitzazko espazio publikoa urbanizatzea.

(1) Ondorio guztietarako, Proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan ezarritakoari jarraituko zaio.

**"19" HIA (Jarr.)**

## 4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa baldintzak:

  - Konpentsazio sistemaren bidez garatu beharko den "19.1 EU" exekuzio-unitatea mugatzen da (4.948 m² inguru). Unitate hau grafikoki definitzen da Proiektu honen II.7 planoan eta Arau Partikular honen "Kudeaketa baldintzak" grafikoan.
    Lehen esan bezala, "19.1 EU" exekuzio-unitateak izaera ez-jarraia du, nahiz eta berau osatzen duten bi lurrak "19. Filipinas" HIAri dagozkion.

* Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

  - Mugatutako exekuzio-unitatearen emaitzazko espazio publikoak berrurbanizatzea unitate horretako lurren jabeek finantzatuko dute.

* Exekuzio-epeak:

  - Kudeaketarako eta urbanizazio eta eraikuntza beharkizunak betetzeko epeak direla eta, proiektu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

## 5.- GRAFIKOAK

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala
* 2a. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 2b. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala
* 3. ZONAKATZE XEHEKATUA ..... 1/1000 Eskala

**"20 – SANPERIO" HIA** **(Azalera: 19.958.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Arearen ezaugarri orokorrak mantentzea, egungo eraikuntza, bidetza sistema eta espazio libreak kontsolidatuz.
* Probetxamendu berriak Arearen mendabeldeko muturrean bakarrik aurreikusten dira, gaur egungo "Txoko-Alai" etxea ordezkatzearen ondorioz, ekintza hau Arau Partikular honetan baimendu eta erregulatzen delarik.
* Arearako sarbideak oso nabarmen hobetuko dira San Juan Arean aurreikusitako bidearen bidez, izan ere bide honek area hau inguratuko baitu Floreaga Arean hasten den unetik.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.30/20 ZONA** (Garapen Baxuko Egoitza Zona) ..... **(Azalera: 19.958.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Eraikuntza probetxamendu arautzailea eraikuntzen gaur egungo formaren emaitzazkoa izango da.
  * Probetxamendu berria:
  - "a.30.20.1" lurzatiari esleitua (Txoko-Alai): ..... **360.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Kontsolidatutako probetxamendua:
  - Egungo eraikuntzen profila eta altuera kontsolidatzen da.
  * Probetxamendu berria:
  - "a.30.20.1" lurzatian (Txoko-Alai):
  . Eraikuntza profila: ..... **II(b)/I**
  . Eraikuntza altuera: ..... **9,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  . Etxebizitza kopurua "a.30.20.1" lurzatian (Txoko-Alai): ..... **2 etxeb.**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatuarekin.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

**"20" HIA (Jarr.)**

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Kasu orotan indarrean den legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Etxebizitza erabilera:
    · Probetxamendu berria: ..... **360.-$m^2$(s)**
    . Etxebizitza berri kopurua: ..... **2 etxeb.**

### 2.- ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZA PARTIKULARRAK

* "a.30.20.1" lurzatiko eraikuntzen sestra gaineko eta sestrapeko gehienezko lerrokadurak Arau Partikular honen "1. Eraikuntza baldintzak" grafikoan adierazten dira.

### 3.- GRAFIKOAK

* 1. ZONAKATZE XEHEKATUA ..... 1/500 Eskala
* 2. ERAIKUNTZA BALDINTZAK..... 1/500 Eskala

**"21 –AGARRE" HIA** **(Azalera:50.826.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Lurralde honen industri kalifikazioa kontsolidatzea, egun indarrean dauden Arau Subsidiarioek 1. Sektore izendatzen dutenaren mugak mantenduz neurri handi batean.
* N-1etiko hurbilerraztasun baldintzak definitzea.
* Arearen ordenazioa aurreikustea honen mugakide diren industri areen garapenari dagokienean: Upabi eta Mallutz.
* Ibaiertzeko pasealeku bat ordenatzea.
* Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako Area hau dagokion Plan Partziala erredaktatu eta tramitatzearen bidez garatuko da.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **B.10/21 ZONA** (Industi Zona Arrunta)..... **(Azalera:50.826.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikigarritasuna: ..... **0,45.- m²(s)/m²**

  · Zonako eraikuntza probetxamendua (datu orientagarria): ..... **22.872.- m²(s)**

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

    * Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
      - Eraikuntza profila:..... **II/I**
      - Eraikuntza altuera:..... **8,00 m.**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - LURZORU URBANIZAGARRIA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - PLAN PARTZIALA

* Jarduketa programa:
  - "PLAN PARTZIALAREN EXEKUZIOA"

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Banaketa-area: Area honek "LU.2" BA banaketa-area osatzen du.
  - Ereduzko probetxamendua:..... **0,450 m²(s) (B.10)/m²**

**"21" HIA (Jarr.)**

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak dagokion Plan Partzialak jasotzen dituen xedapenetara egokituko dira, arau partikular honetan ezarritako arautegia garatzeko.

### 2.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

***** Plan Bereziak aurreikusitako garapen berria ordenatzeko –pieza udalerriaren hiri-arean barne hartzea ahalbidetzen dutenak eta, bereziki, planteatzen diren oinarrizko bidetza elementuak, hau da, N-1erako sarbideak, ibaiertzeko pasealekua eta Mallutzekin lotunea- beharrezko diren urbanizazio-obrak definituko ditu.

**"22 – SAN JUAN" HIA** **(Azalera:107.770.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Lurralde hau hiri garapenean barne hartzea, bertan udalerriaren egoitza garapen berria ordenatzea proposatuz.
* San Juan auzoa udalerriko hiri-jarraituari lotzea, horretarako ondokoak planteatzen direlarik: Oria ibai gainean zubi bat exekutatzea, honela auzoa Bustuntzarekin lotzeko; Filipinas kalea auzo honetaraino luzatzeko proposamena birmoldatzea; eta auzo hau Otatzatik Sanperiorekin lotuko duen goiko lotune-bide bat ordenatzea.
* Garapen berriak mugakide diren areetako ordenazioari egokitzea (Floreaga, Iriarte eta Kanposantua).
* Neurri handi batean egoitza tipologia irekiari ekitea –halaber, mendi-hegalaren goialdean etxebizitza familiabakar adosatuen garapenak ere aurreikusiz-, hektarea bakoitzeko 40 etxebizitzatik beherako erabilera-intentsitatez, ordenatutako etxebizitza unitateen %75 babes ofizialeko erregimenera edo honi asimilatutako erregimenera destinatuz.
* Tokiko espazio libreetara destinatuko den eremu bat kokatzea Zabale baserriaren ondoko aldean, honela baserriak ingurunean duen presentzia indartuz.
* RENFErenak diren eta mugatutako Trenbide Sistema Orokorreko lurretatik independenteak diren lurreen eremuan (hauetan, hirigintza zehaztapenak tramitatu beharreko Plan Partzialaren ondorio izango dira), aipaturiko trenbide sare horretan geraleku bat kokatzeko lurzoru-erreserba aurreikusi beharko duen Plan Partziala planteatzea.
* Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako Area hau dagokion Plan Partziala erredaktatu eta tramitatzearen bidez garatuko da. Plan horrek proiektaturiko ordenazioa trenbide sare berriak Nafarroako Korridoreari dagokionean dituen aurreikuspenekin bateragarria dela justifikatu beharko du.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **A.20/22 ZONA** (Eraikuntza Irekiko Egoitza Zona)..... **(Azalera: 104.530.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikigarritasuna: .....**0,45.- m²(s)/m²**

  · Zonako eraikuntza probetxamendua (orientagarria)..... **47.038.- m²(s)**

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

  * Itsasondorako errepidearen ekialdean:
    - Eraikuntza profila:.....**IV(a)/II**
    - Eraikuntza altuera:.....**17,00 m.**
  * Floreaga eta Sanperioren arteko lotura-kalearen mendebaldean:
    - Tipologia: ..... **a.30**
    - Eraikuntza profila:..... **III/I**
    - Eraikuntza altuera:.....**9,50 m.**
  * Bi bideen artean:
    - Eraikuntza profila:.....**IV/II**

**"22" HIA (Jarr.)**

- Eraikuntza altuera:..... **14,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Gehienezko etxebizitza kopurua:..... **400 etxeb.**
  · Babes ofizialeko erregimenari lotetsitako gutxieneko etxebizitza kopurua: ..... **300 etxeb.**
  . Hirugarren sektoreko erabilerara destinaturiko gutxieneko azalera:..... **3.000.- m²(s)**

***** **E.10 /22 ZONA** (Errepideak) ..... **(Azalera: 1.319.-m**

***** **E.20 /22 ZONA** (Hiri Bide Nagusiak) ..... **(Azalera: 1.921.-m²)**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - LURZORU URBANIZAGARRIA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - PLAN PARTZIALA (Ekimena: Ordiziako Udala)

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Banaketa-area: Areak "LU.3" BA banaketa-area osatzen du.
  - Ereduzko probetxamendua:..... **0,436 m²(s)A.20/m²**

* Jarduketa programa:
  - "PLAN PARTZIALAREN EXEKUZIOA"
  - Dagokion Plan Partziala formulatzeko epea (behin-betiko onespena ere barne) BI URTEkoa izango da, Arau Subsidiario hauek behin-betiko onesten diren unetik zenbatuta.

**3.- PLANGINTZA OROKORREKO LERRUNA DUTEN ORDENAZIO XEHEKATUKO ZEHAZTAPENAK**

***** Plan Partzialak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan grafiatzen den bidetzari dagokion zonakatze xehekatua barne hartu beharko du bere ordenazioan, unean uneko birdoikuntzaren kaltetan izan gabe, birdoikuntza hori ondoko elementuetan zehazten delarik:
  - Floreaga-Sanperio bidea.
  - Filipinas kalea luzatzea.
  - Bustuntzarako zubia.

***** Halaber, Plan Partzialak Zabale baserriaren aurrean espazio libreen zuzkidura kokatzea barne hartu beharko du bere ordenazioan.

**"22" HIA (Jarr.)**

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak Plan Partzialak jasotzen dituen xedapenetara egokituko dira, Arau Partikular honetan ezarritako arautegia garatzeko.

### 2.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Aurreikusitako garapen berria ordenatzeko –pieza udalerriaren hiri-arean barne hartzea ahalbidetzen dutenak eta, bereziki, plangintza orokorrak beren ordenazio xehekatua inposatzen duten bidetza elementuak ere barne (Otatzatik bidea, Filipinas kalea luzatzea eta Bustuntzarako zubia)- beharrezko diren urbanizazio-obrek ordenaturiko probetxamenduei esleitutako kargak osatuko dituzte.

**"23 – KANPOSANTUA" HIA** **(Azalera:8.332.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Egungo ekipamendu zuzkidura kontsolidatzea gaur egun dituen ezaugarriekin, arearen barne birmoldaketaren kaltetan izan gabe.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **G.10/23 ZONA** (Eqkipamendu Komunitarioa) ..... **(Azalera:8.332.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Egungo eraikuntza kontsolidatzen da, erabilera bereizgarriarekin erlazionaturiko panteoi, nitxo eta gainerako instalazioen eraikuntza berriak exekutatzea baimentzen delarik.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

  - Eraikuntza altuera: ..... **5,00 m.**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak:

  - Kanposantua: ..... **8.332 m²**

**"24 – IRIARTE" HIA** **(Azalera:12.048.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Egungo eraikuntza eta tipologia kontsolidatzea, area hau egoitza erabilerara destinatuz nagusiki.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

*** A.30/24 ZONA** (Garapen Baxuko Egoitza Zona) ..... **(Azalera:10.764.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikigarritasuna: .....**0,30.- m²(s)/m²**
  (Hala ere, beren egungo probetxamendu baldintzetan kontsolidatzen dira eraikigarritasun hori gainditzen duten gaur egungo eraikuntzak –Iriarte etxea-).

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

  * Eraikuntza profila: ..... **III/I**
  * Eraikuntza altuera: ..... **11,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Gehienezko etxebizitza kopurua:.....**4 (2 lurzati bakoitzeko)**
  . Etxebizitzetarako eta eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretarako arriskua, molestiak edo deserosotasunak sortzen ez dituzten industri erabilerak ezartzea baimentzen da.
  Industri erabilera horietara destinaturiko gehienezko azalera 700 $m^2$(s) izango da eta erabilera hauek baimendu eta ezartzeko nahitaezkoa izango da neurri zuzentzaile egokiak hartzea.

- Lurzatiketa baldintza partikularrak:

  . Egungo lurzatiketa baldintzak kontsolidatzen dira.

*** E.10/24 ZONA** (Errepideak) ..... **(Azalera:1.284.-m²)**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatuarekin.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

**"24" HIA (Jarr.)**

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko zaio.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

* Ordenazioaren ezaugarriak (datu orientagarria):

  - Kontsolidatutako eraikuntza probetxamendua: ..... 3.800 m²(s)

**"25 – GOIERRI ko LHI" HIA** **(Azalera:31.355.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Gaur egun ekipamendu komunitariora destinaturik dagoen area mugatzea, lurralde honetarako eskolara destinaturiko kalifikazio hori kontsolidatuz.
* Area hiri-lurzoru gisa sailkatzea.
* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak zehaztea.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

* **G.10/25 ZONA** (Ekipamendu komunitarioa)..... **(Azalera:31.355.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Egungo eraikuntza probetxamendua kontsolidatzen da.
  Egungo eraikuntzen eta gainerako instalazioen aldaketak, zabaltzeak edo ordezkatzeak Hirigintza Arau Orokorrek ekipamenduko lurzatietarako ezarritakoari jarraiki egingo dira.

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

**"26 – LA GRANJA" HIA** **(Azalera: 8.841.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Egungo eraikuntzak eta erabilerak kontsolidatzea, area industri erabilerara destinatuz nagusiki.
* Bi exekuzio-unitate mugatzea, Area honetan aurreikusitako bidetza exekutatzeko beharrezkoa den lurzorua lortu ahal izateko.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **B.10/26 ZONA** (Industri Zona Arrunta)..... **(Azalera: 8.841.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikuntza probetxamendua:
  * Egungo eraikuntzak beren probetxamendu baldintzetan kontsolidatzen dira, mugatutako lurzatien barruan probetxamendu hori berrordena daitekeelarik.

  · Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

  * Eraikuntza profila:..... **III/I**
  * Eraikuntza altuera:..... **12,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

  · Egungo egoitza eta hirugarren sektoreko erabilerak kontsolidatzen dira.
  . Espreski baimentzen dira hotel eta ostalaritza erabilerak.

- Lurzatiketa baldintza partikularrak:

  . Egungo lurzatiketa baldintzak kontsolidatzen dira, dokumentu honetan ezarritako zonakatze xehekatuko zehaztapenak egokituz.

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA. Urbanizazio kontsolidatuarekin.

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Indarrean dagoen legeriak ezarritakoari jarraituko zaio.

**"26" HIA (Jarr.)**

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

### 4.- HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EXEKUZIORAKO BALDINTZA JURIDIKOAK

* Kudeaketa eta exekuziorako baldintza orokorrak:

  - "26.1 EU" (3.494 m²ko azalera) eta "26.2 EU" (5.335 m²ko azalera) exekuzio-unitateak mugatzen dira, zeinak proiektu honen II.7 planoan eta Arau Partikular honen "Kudeaketa baldintzak" grafikoan adierazten diren grafikoki.

### 3.- GRAFIKOAK

* 1. KUDEAKETA BALDINTZAK..... 1/1000 Eskala

**"27 – SUHILTZAILE PARKEA" HIA** **(Azalera: 17.167.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Lurralde honetarako indarrean dagoen udalaz gaindiko ekipamendu lomunitarioko kalifikazioa kontsolidatzea, Suhiltzaile Parkera destinatuz bereziki.
* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak zehaztea.
* Altamira La Granjarekin lotzen duen mendi-hegaleko pasealekua kontsolidatzea.
* Area hiri-lurzoru gisa sailkatzea.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **G.10/27 ZONA** (Ekipamendu Komunitarioa) ..... **(Azalera: 17.167.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  . Lurzati eraikigarriaren gehienezko okupazioa:.....**5.170.- m²**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

**"28 –R.E.N.F.E. TRENBIDEA " HIA** **(Azalera: 32.646.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Trenbide-sareak Ordiziako hiri-areatik igarotzean duen trazadura kontsolidatzea, trenbide-sarearen Sistema Orokorrean barne hartuz.
* Azpiegitura hori mugakide den hiri-areara egokitzeko interbentzioak planteatzea, ondokoei ekinez: San Bartolomerako beheko pasabideari dagokion sekzio osoa errepidera destinatzea, honen paraleloan eta honetatik gertu beste pasabide bat sortzea, oinezkoentzako soilik, geltokiaren zerbitzu gisa, horretarako erredaktatutako proiektua oinarri hartuz; eta mendebalderago kokaturiko zubia birmoldatzeko obretan Oria ibaiaren bi aldeetan gutxienez oinezkoentzako pasabidea bermatuko duen bi bao osagarri egiteko aurreikuspenari ekitea.
* Halaber, Sistema Orokor horretan gaur egungo geltokia eta honen ingurunea kontsolidatzea, aldez aurretik zegoen azpigeltokia ere barne hartuz, geltoki intermodala bihurtzeko aukera emanez. Hala eginez gero, aparkaleku zuzkidura osagarria ordenatu beharko da bertan, eremuaren Plan Partzial bat tramitatzearen bidez.
* Sarea geraleku baten ezarpenari egokitzea, San Juan arearen garapena dela eta.
* Area hau izaera ez-jarraiko azalerako hiri-lurzoru gisa sailkatzea, Oria ibaiak lau aldiz eteten baitu.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **E.30/28 ZONA** (Trenbide-sarea) ..... **(Azalera: 32.646.-m²)**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA
    Geltoki intermodala sustatu nahi izanez gero, honek galdatuko dituen aparkaleku zuzkidura beharrei erantzungo dien Plan Berezia tramitatu beharko da.

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz, eta aipatu den plan bereziaren ondorioz berriro egokitu ahal izango dira.

**"28" HIA (Jarr.)**

**2.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK**

* Trenbide azpiegitura mugakide den hiri-areari egokitzea, San Bartolomerako beheko pasabideari dagokion sekzio osoa errepidera destinatuz, honen paraleloan eta honetatik gertu beste pasabide bat sortuz, oinezkoentzako soilik, geltokiaren zerbitzu gisa, horretarako erredaktatu zen eta Udalaran esku dagoen proiektua oinarri hartuz.
* Mendebalderago kokaturiko zubia birmoldatzeko obretan Oria ibaiaren bi aldeetan gutxienez oinezkoentzako pasabidea bermatuko duen bi bao osagarri egiteko aurreikuspena barne hartzea.

**"29 – AUTOVIA N.I." HIA** **(Azalera: 103.561.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* N-1 errepidea kontsolidatzea, Bidesare Sistema Orokorrean barne hartuz Ordiziatik egiten duen ibilbide guztian zehar, bertarako sarbideei dagozkien elementuak ere barne hartuz.
* Beasain-Lazkao-Ordizia multzotik hiri-arearako hurbilerraztasunari buruzko azterketa orokorraren menpe uztea egun udalerrian dauden bi loturen birmoldaketa eta berrordenazioaren definizio xehekatua.
* Area hau izaera ez-jarraiko azalerako hiri-lurzoru gisa sailkatzea, Oria ibaiak lau aldiz eteten baitu.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **E.10/29 ZONA** (Errepideak) ..... **(Azalera:103.561.-m²)**

### 2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA

* Lurzoruaren sailkapena:
  - HIRI LURZORUA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
  - EXEKUZIO ZUZENA

* Jarduketa programa:
  - "EXEKUZIOAN" Arau Subsidiarioen behin-betiko onespenetik aurrera.

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Arearen zonakatze xehekatuko baldintzak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan ezarritakoari egokituko zaizkio arauzko izaeraz.

**"30 – OIANGU-ALDE" HIA** **(Azalera: 150.087.- m²)**

## I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

* Lurralde hau hiri garapenean barne hartzea, bertan lanbide heziketako ikastetxearekin erlazionaturiko industri erabilera bereziko jardueretarako area bat ordenatzea proposatuz, "Zerbitzu-aldea"ra destinatuz lehentasunez.
* Jarduketa hori garapen baxuko egoitza eskaintzarekin osatzea.
* Oiangu parkearen jarraian, espazio libreetara destinaturiko azalera zabala ordenatzea, bertan kokatzen delarik aipaturiko parkean barne harturik ez dagoen "Oriatik esekitako terraza.
* N-1etiko hurbilerraztasun baldintzak zehaztea.
* Eskola zuzkidurara destinaturiko lurzoru erreserba lortzea, Goierriko Lanbide Heziketako Ikastetxearen jarraian, ikastetxe honek zabaltzeko izan ditzakeen beharrak asetu asmoz.
* Proposatutako egoitza eraikuntzaren lagungarri izango litzatekeen bideari soluzioa ematea, Oiangu parkerako sarbide izango den bidetzaren trazadura berria lortzeko asmoarekin bateragarri eginik.
* Interbentzio horretan, egungo eraikuntzak ingurune hurbilean integratu behar direla aintzat hartzea.
* Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako Area hau dagokion Plan Partziala erredaktatu eta tramitatzearen bidez garatuko da.

## II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

### 1.- KALIFIKAZIO GLOBALA

***** **B.20/30 ZONA** (Industri Zona Berezia) ..... **(Azalera: 45.159.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikigarritasuna: ..... **0,45.- m²**

  · Zonako eraikuntza probetxamendua (orientagarria): ..... **20.321.- m²(s)**

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

  * Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
    - Eraikuntza profila:..... **III/II**
    - Eraikuntza altuera:..... **12,00 m.**

***** **ZONA A.30/30** (Garapen Baxuko Egoitza Zona) ..... **(Azalera: 104.928.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  · Zonako eraikigarritasuna: ..... **0,12.- m²**

  · Zonako eraikuntza probetxamendua (orientagarria): ..... **12.591.- m²(s)**

**"30" HIA (Jarr.)**

· Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
- Eraikuntza profila: ..... **III/I**
- Eraikuntza altuera: ..... **9,00 m.**

- Erabilera baldintza partikularrak:

. 54 etxebizitzara mugatzen da zona honetan ordenatu beharreko gehienezko etxebizitza kopurua.
· Aurreikusitako eraikuntza probetxamendu guztia salmenta libreko erregimenekoa izango da.

- Lurzatiketa baldintzak:

. Egoitza lurzatiaren gutxieneko azalera..... **750 m²**
. Bidearen pareko egoitza lurzatiaren gutxieneko aldea: ..... **25 m.**

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
- LURZORU URBANIZAGARRIA

* Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
- PLAN PARTZIALA

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
- Banaketa-area: Areak "LU.4" BA banaketa-area osatzen du.
- Ereduzko probetxamendua:..... **0,387 m²(s) (B.10)/m²**

* Jarduketa programa:
- "PLAN PARTZIALAREN EXEKUZIOA"
- Dagokion Plan Partziala formulatzeko epea (behin-betiko onespena ere barne) BI URTEkoa izango da, Arau Subsidiario hauek behin-betiko onesten diren unetik zenbatuta.

**3.- PLANGINTZA OROKORREKO LERRUNA DUTEN ORDENAZIO XEHEKATUKO ZEHAZTAPENAK**

***** Plan Partzialak II.6 "Zonakatze Xehekatua (Hiri Area)" planoan grafiatzen den bidetzari dagokion zonakatze xehekatua barne hartu beharko du, ondoko elementuei dagokien birdoikuntzaren kaltetan izan gabe:
· N-1 errepiderako sarbidea.
· Oiangu parkearekin lotunea.

***** Halaber, Plan Partzialak aipaturiko Zonakatze Xehekatuko planoan grafiatzen diren espazio libreen kokapena ere arautu beharko du.

***** Plan Partzialak eskola zuzkidurarako lurzoru erreserba kokatuko du gaur egungo Lanbide Heziketako Ikastetxearen jarraian, horretarako gutxienez 8.000 m²(s)ko azalera ordenatuz, zeina aipaturiko planoan grafiatzen den.

**"30" HIA (Jarr.)**

## III.- ORDENAZIO XEHEKATUA

### 1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA

* Areako Zonakatze Xehekatuko baldintzak dagokion Planak jasotzen dituen xedapenetara egokituko dira, Arau Partikular honetan ezarritako arautegia eta, batez ere, Plangintza Orokorraren Mailarekin lehendik ezarritako Ordenazio Xehekatuko Xedapenak garatzeko.

### 2.- HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK ETA URBANIZAZIO OBRAK

* Aurreikusitako garapen berria ordenatzeko –pieza udalerriaren hiri-arean barne hartzea ahalbidetzen dutenak eta, bereziki, plangintza orokorrak beren ordenazio xehekatua inposatzen duten bidetza elementuak ere barne (N-1erako sarbideak eta Oiangu Parkearekin lotunea)- beharrezko diren urbanizazio-obrek ordenaturiko probetxamenduei esleitutako kargak osatuko dituzte.

**"31 – USUNBILA-GOIA" HIA** **(Azalera: 66.567.- m²)**

**I.- ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

* Tamaina handiko eta eskualde mailako industri lurzoru zuzkidura prestatzea, lurzoruaren garapena ekimen publikoak gara dezan.
* Garapen berria egungo ezarpenekin eta exekuzio bidean daudenekin bateratzea, udaleko hiri-lurzoruaren jarraipen gisa, egoitza/lantokiaren arteko mugikortasunaren ondoriozko gastuak murriztuz.
* Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako Area hau dagokion Plan Partzialaren erredakzio eta tramitazioaren bidez garatuko da.

**II.- HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA**

**1.- KALIFIKAZIO GLOBALA**

*** B.10/31 ZONA** (Industri arrunta)..... **(Azalera: 66.567.-m²)**

- Eraikuntza baldintza partikularrak:

  . Zonako eraikigarritasuna: .....**0,45.- m²(s)/m²**

  . Zonako eraikuntza probetxamendua (estimatua)..... **29.955.-m²(s)**

  . Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:
  * Eraikuntzaren gehienezko okupazioa .....**Zonako azaleraren %25**

  . Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:
  * Eraikuntza profila: ..... **III/II**
  * Eraikuntza altuera: .....**18,00 m.**
  (Bi parametro hauek eraikuntzaren oinarri den sestra maila baxuenetik zenbatuta)

**2.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ERREGIMEN JURIDIKOA**

* Lurzoruaren sailkapena:
  - LURZORU URBANIZAGARRIA

* Plangintza garatu eta exekutatzeko erregimena:
  - PLAN PARTZIALA

* Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:
  - Banaketa-area: Area honek "LU 5" banaketa-area osatzen du.
  - Ereduzko probetxamendua:..... **0,45 m²(s) (B.10)/m²**

* Jarduketa programa:
  - "PLAN PARTZIALAREN EXEKUZIOA"
  - Dagokion Plan Partziala formulatu eta behin-betiko onesteko epea SEI URTEKOA izango da Arau Subsidiario hauen behin-betiko onespenetik zenbatzen hasita.

**"31" HIA (Jarr.)**

**III:- ORDENAZIO XEHEKATUA**

**1.- KALIFIKAZIO XEHEKATUA**

* Areako Zonakatze Xehekatuko baldintzak Arau Partikular honetan ezarritako araudia garatzeko formulatzen den Plan Partzialak jasoko dituen zehaztapenei jarraituko zaizkie.

**2.- URBANIZAZIO OBRAK ETA HIRI ZERBITZUEN AZPIEGITURAK**

* Plan Partzialak aurreikusitako garapen berria ordenatzeko beharrezkoak diren urbanizazio-obrak definituko ditu, pieza udaleko hiri-arean barne hartzea ahalbidetzen dutenak eta, bereziki, ibiligailu nahiz oinezkoentzako sarbide egokiak lortzeko beharrezkoak diren bide elementuak ere barne.

  Ildo honetan, Plan Partzialak ibilgailu eta oinezkoentzako sarbide nagusia ordenatuko du Zaldibiako errepidetik. Halaber, beste bide-lotune bat ere definitu ahal izango du "9. Majori" Areatik, bide hau oinezkoentzako eta ibilgailu arinentzako bakarrik murriztuz.

Donostia-San Sebastián, 1.999ko Iraila

SANTIAGO PEÑALBA MIKEL IRIONDO MANU ARRUABARRENA