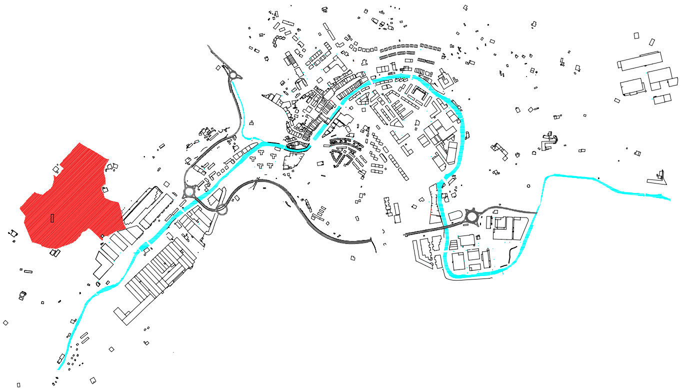
AREAKO HIRIGINTZA FITXA		26.- “OINARTXO”	
DATU OROKORRAK			
SAILKAPENA	LURZORU URBANIZAGARRIA	GUZTIZKO AZALERA	146.200 m2.
KALIFIKAZIOA	JARDUERA EKONOMIKOAK	AZALERA NETOA	146.200 m2.



SISTEMA OROKORRAK		
IBAI-IBILBUEN SISTEMA OROKORRA	E-3	0 m2.
KOMUNIKABIDEEN SISTEMA OROKORRA	D	0 m2.
ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	E-1	0 m2.
EKIPAMENDUEN SISTEMA OROKORRA	F	0 m2.
JARDUERA EKONOMIKOAK	B-1	146.200 m2.
GUZTIZKO AZALERA		146.200 m2.

BARNE HARTZEN DITUEN LEHENGO AREAK	ERAGINDAKO AZALERA M2.		JARDUERA MOTA	OKUPAZIOA OINEAN		
				EGUN	HAZKUNTZA	GUZTIRA
AREA 59.- OINARTXO	GUZTIRA	146.200	GARAPEN BERRIA	0	44.000	44.000
GUZTIRA				0	44.000	44.000

HUSTIAPENAK	
ERAIKINAREN OKUPAZIOA PLANTAN	44.000 m2.
TARTEKO SOLAIRURIK GABEKO ERAIKIGARRITASUNA	68.000 m2.
TARTEKO SALAIRUEKIN ERAIKIGARRITASUNA (50%)	88.400 m2.
OKUPAZIOAREN PORTZENTAIA OINEAN	0,30 m2./m2.

GUTXI GORA BEHERAKO EKIPAMENDUAK													
HEZKUNTZA		OSASUNA		GIZARTE KULTURA		ADMINISTRAZIOA		ERLIJIOA		KIROLA		BESTE BATZUK	
PARTZ.	ERAIK.	PARTZ	ERAIK.	PARTZ	ERAIK.	PARTZ	ERAIK.	PARTZ	ERAIK.	PARTZ	ERAIK.	PARTZ	ERAIK.
				1.500						3.000		1.500	

ESPAZIO PUBLIKOAK (PLAN PARTZIALEAN ZEHAZTUKO DIRENAK)						
ERREPIDEAK	APARKALEKUAK		ESPALOIAK ENPARANTZAK	LORATEGIAK	BIDEGORRIA	PLATAFORMA TRANBIA
m2.		m2.	m2.	15.000 m2.	m2.	m2.

LUR URBANIZAGARRIA

HELBURUAK

- Onartutako Plan Partzial bat dauka, hala ere, Egino Berri 27. Sektorearen sailkapenak Sektorearen jarraian dauden lurzoruetan, barne errepideen berrantolaketa bat bultzatzen du, 27. Sektorerako sarrera hobetzeko. Honekin eraikigarritasun handiago bat ahalbidetzen da 26. Sektorean, sarrera berriak eragiten duen urbanizazio kostuen handitzea, era batean konpentsatuaz. Ondorio gisa, Plan Partzial baten idazketa komenigarria litzateke baldintza berriei egokituz.

- Fitxan agertzen den antolamendua orientagarria da, Plan Partzialak ez ditu gaindituko inola ere, ezarritako 88.400 m2-tako eraikigarritasun maximoa.

INGURUMEN BALDINTZAK

- KUTSATUTAKO LURRAK: Derrigorrezkoa da lurraren kalitatearen azterketa egitea Otsailaren 4eko 1/2005 legeak zehazten duen bezala. Area honetan dauden kutsatutako lurren mugimenduetarako lizentzia edo baimentzea ingurugiro organoak aurretik deklaratuko duen lurraren kalitatearen menpe egongo da
- Garapen planeamenduak kontutan izan beharko ditu honako irizpide hauek:
    - Errespetua eta integrazioa eusko landaredi autoktonoaren entitate orbanei.
    - Zolagarriak eta iragazkorrak diren areen mugaketa. Oinezkoentzako espazioetan eta ibilgailuen sarreretan euriari iragazkaitza den materialaren erabilpena planteatuko da.
    - Eraikinak lurzoru lauenetan kokatzea komeni da eta zuhaitzen landaredia mantzentzea malda handieneko zonetan.
- Urbanizazio proiektuak ingurumen eta paisaiaren errestaurazioaren programa bat eramango du. Proiektu honek azterketa bat eduki beharko du, obra eta osatze jardueren gauzatzeak areatan sortzen duen eragina zehaztuz: instalazio lagungarriak, hondakindegi edo sorrera berriko zabortegiak, obretan erabiliko diren materialen ateratzea, gainazaleko "eskorrentia"ko uren drenaierako sarea, obrarentzako sarrerak eta errepide irekiak… Errestaurazio Programa honen barruan, jardueraren paisai integraziorako neurriak agertuko dira. Era berezi batean, "eskorrentia"-ko uren drenaierako sare berriaren gauzatzea, orografíarekiko sektorearen integrazioa (ezponda etzanak, ezponden egonkortasunerako teknika biziak) eta ibai-ibilbuen ertzak, errestaurazioan erabiliko diren zuhaitzen deskribapena...
- El proyecto de urbanización contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística. Este proyecto deberá recoger un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc. Este Programa de restauración incluirá las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración del sector en relación con la orografía (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, la descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración...

ERAIKINEN BALDINTZAK

Ebaketak:
Behe oina: Altuera 10,00 m.
Behe oina+1: Altuera 20 m.
Behe+2 (ekipamenduak): Altuera 15,00 m.
Behe oina+2 (ofizinak): Altuera 15,00 m.
Udaletxeak altuerak aldatu ahal izango ditu produkzio beharrengatik edo beste egoera batengatik.

Hornikuntza minimoak:
Zona berdea: 15.000 m2.
Kirol parkea: 2%
Merkataritza ekipamendua: 1% (pribatua izan daiteke)
Gizarte ekipamendua: 1%.
Aparkaleku kopurua: eraikitako 100 m2 bakoitzeko bat.

PLANEAMENDU ETA JARDUERA BALDINTZAK

Jarduera sistema: kontzertazioa.
Plan Partzial bat, Urbanizatze Proiektu bat, Estatutuak edo Kontzertazio Oinarriak, Birpartzelazio proiektua eta Urbanizatze jarduera Programa idatziko dira.
Garapena 1go bosturtean aurreikusten da.

Sektorearen gauzatzearen aurretik jabeengatik, udaletxeak erabakiko balu beharrezkoa dela urbanizazio obra guztia edo zati bat, edo ekipamenduen zati bat eraikitzea, doako lagapenaren bidez eskuratu ahal izango da horretarako zegoen lurra edo nahitaezko desjabetzaren sistemaz, subsidiarioki. Oraingo Araugintzaren onespenak Lurzoruaren Hirigintza-erregimenaren eta Balorazioari buruzko apirilaren 23ko 6/98 legeak 33. artikuluan aurreikusitako efektuak eragingo ditu. Behin lurrak eskuratuta, udaletxeak obren kostuak eramango ditu. Eragileek udaletxeari bueltatuko diote zegozkien urbanizatze gastuak, hala nola lurrengatik ordaindu zezaketen balioespena, kobratze datara eguneratuak.

Udaletxeari eraikigarritasunaren 10% laga beharko zaio.

EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Plan partzialak gutxienez, ekipamenduentzako, Lurraren legeak derrigortzen duen, erabilera eta eremu publikoa duten, espazio libreen sistema emango dio sektoreari. Areako eragileek ordaindu beharko dituzte jarduera mugen barruan aurkitzen diren urbanizatze obra guztien exekuzioa eta kanpoko azpiegiturarekiko loturak; mugen barruan aurkitzen den errepidea izan ezik, sekotearki atxikitako sistema orokorra delako.

Kasu guztietan, eta adostasuna agertuz Jarduera ekonomikoentzako eta Merkataritza Ekipamenduentzako Lurzoru Publikoaren sorrerarako Lurraldeko Sektoreko Planean agertzen denarekin, ekipamendu berrien dimentsionamendua hurrengo parametroen bidez finkatuko da: Lautatako plataformaren azalera neto maximoa: 40.000 m2 eta Sabai eraikigarriaren azalera maximoa: 13.000 m2.