



**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA**

**A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA**

FEBRERO 2023 / 2023ko OTSAILA

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



Vista aérea general
Aireko Irudia Orokorra



Vista aérea general
Aireko Irudia Orokorra



Vista plaza urbana con equipamiento y comercio
Hiri-plazako irudia, ekipamendu eta merkataritzarekin



Vista plaza ajardinada superior – 1
Goiko lorategi-plazaren irudia - 1



Vista plaza ajardinada superior – 2
Goiko lorategi-plazaren irudia - 2



Vista plaza ajardinada superior – 3
Goiko lorategi-plazaren irudia - 3



Vista plaza ajardinada superior – 4
Goiko lorategi-plazaren irudia - 4

PLANO DE ORDENACIÓN – ORDENAZIOAREN PLANOA

NUEVA ORDENACION INTEGRADA

Formalización de una nueva pieza urbana que resuelve adecuadamente la transición desde la parte alta de la antigua cantera (AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO) a la parte baja junto al apeadero de Renfe.

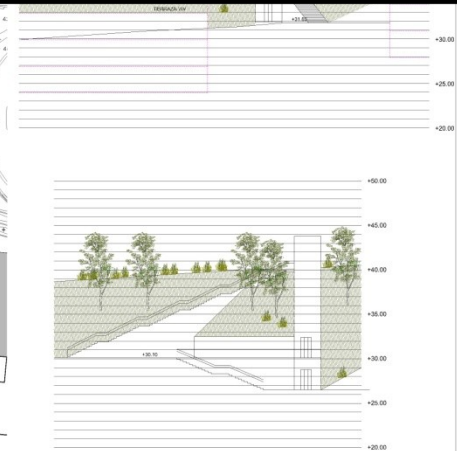
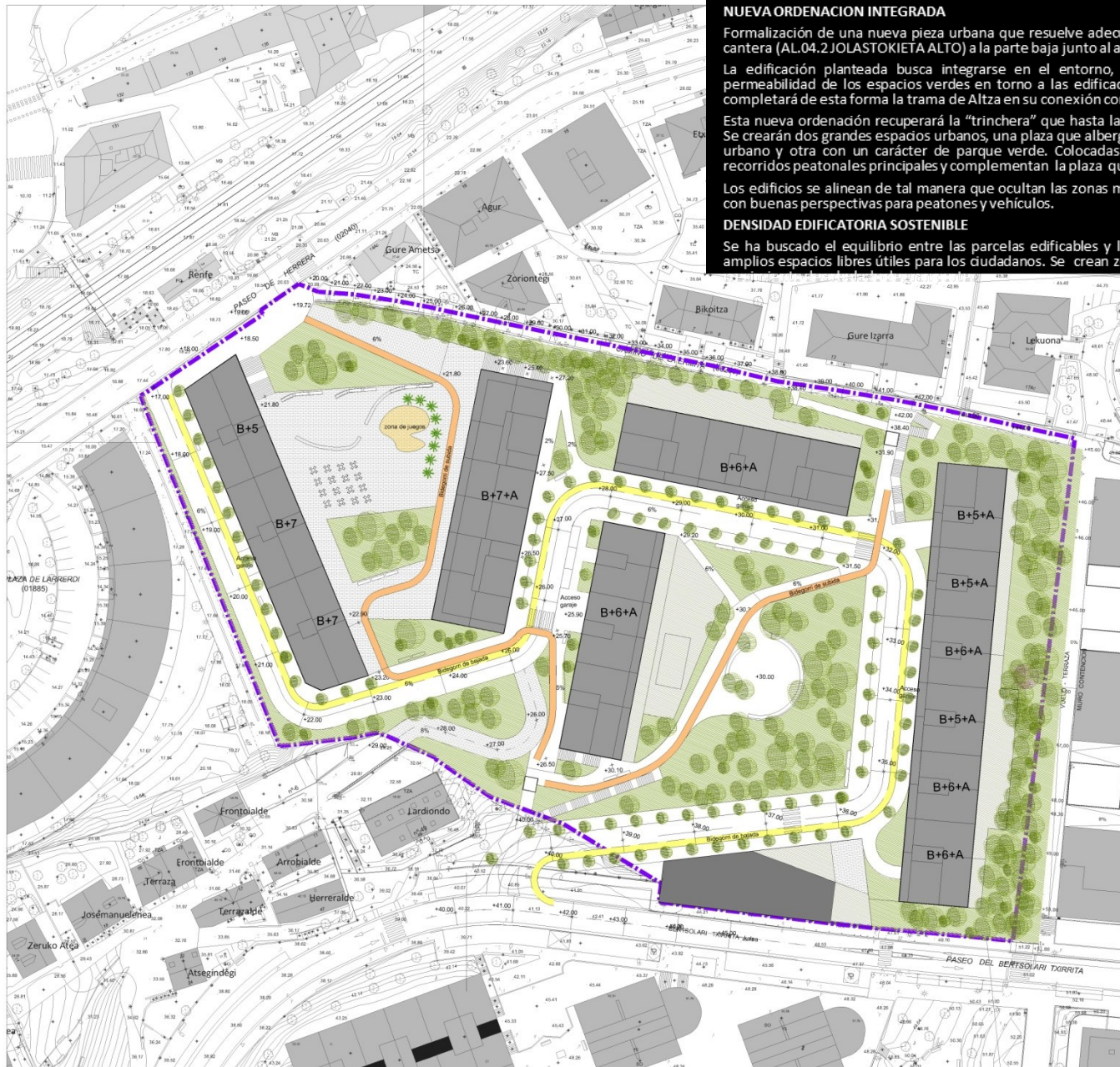
La edificación planteada busca integrarse en el entorno, evitando la generación de fronteras, permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales. Se completará de esta forma la trama de Altxa en su conexión con el barrio de Herrera.

Esta nueva ordenación recuperará la "trinchera" que hasta la actualidad han ocupado diversas actividades industriales. Se crearán dos grandes espacios urbanos, una plaza que alberga las dotaciones y los locales comerciales de carácter más urbano y otra con un carácter de parque verde. Colocadas a distintas cotas intermedias serán atravesadas por los recorridos peatonales principales y complementan la plaza que se dispone en el ámbito colindante "AL.04 LARDI ALDE".

Los edificios se alinean de tal manera que ocultan las zonas más deterioradas y crean nuevos espacios bien rematados, con buenas perspectivas para peatones y vehículos.

DENSIDAD EDIFICATORIA SOSTENIBLE

Se ha buscado el equilibrio entre las parcelas edificables y los Espacios Libres. La densidad edificatoria busca liberar amplios espacios libres útiles para los ciudadanos. Se crean zonas verdes sin edificabilidad bajo rasante, permitiendo el



MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.

REFERIDO AL ÁMBITO

A.U. "AL.05 JOLASTOKIETA"

Y TERRENOS DE ERREGENEA

A.U. "AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA

ETA ERREGENEAOK LURRARI

buruzko

H.A.P. Oaren ALDAKETA

FEBRERO 2023 / 2023ko OTSAILA

II. Proyecto / II. Proiektua

PLANO II.4 PLANAO

PLANTA DE ORDENACIÓN

ORDENAZIO OINPLANOA

ESCALA / ESKALA 1/500

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatuak



NUEVO VIAL VERTEBRADOR

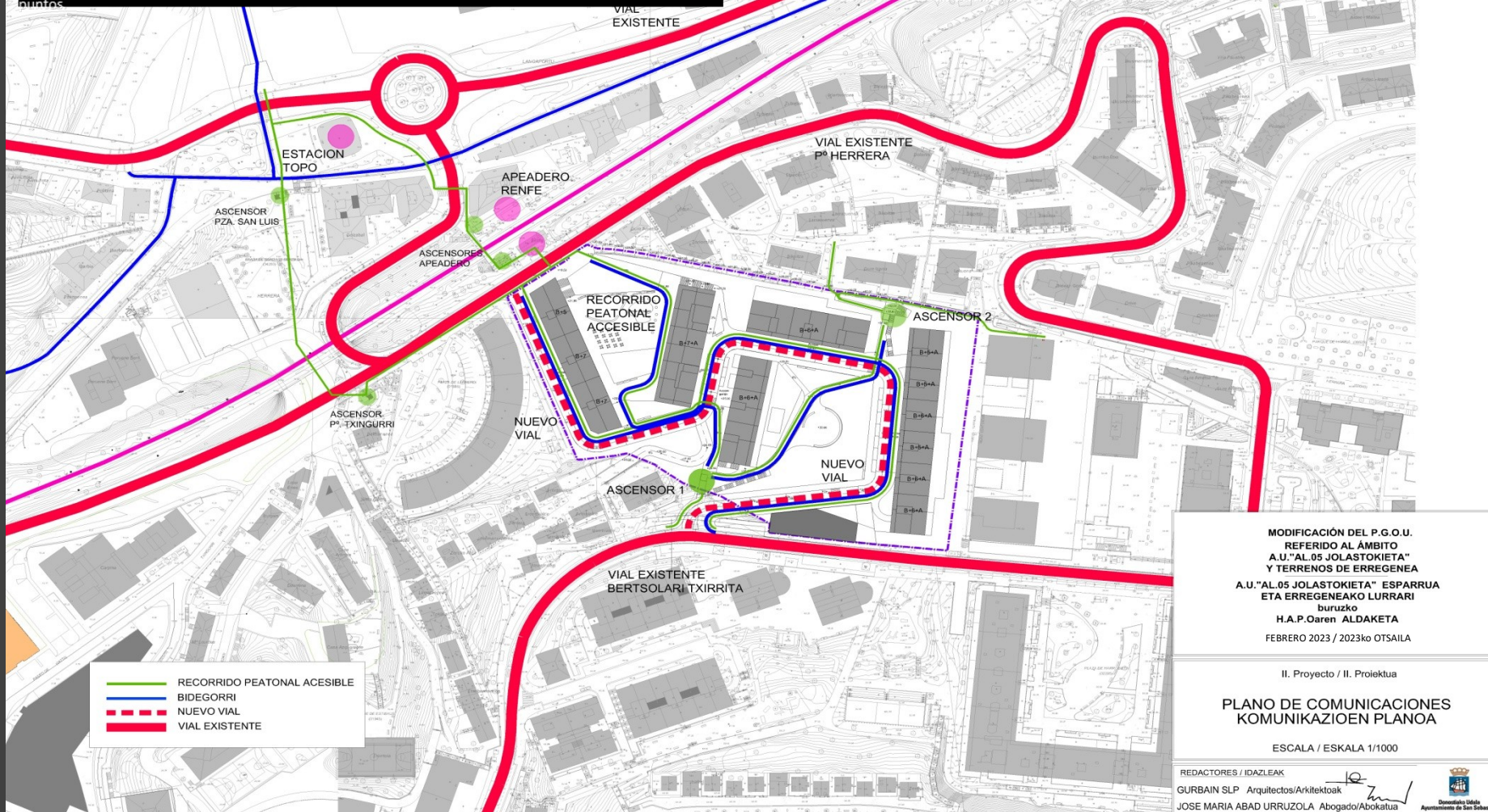
Un nuevo viario con una pendiente del 6% resuelve los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno, y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestione el barrio. El viario rodado discurrir rodeando los bloques de viviendas salvando el desnivel que existe entre la cota +41.00 de Txirriri Bertsolari Pasealekua a la cota +18.00 de Herrera Pasealekua con una pendiente máxima de 6%.

Esta red viaria será de baja velocidad y pocos aparcamientos que contribuya a mejorar la calidad de vida de los peatones y del ámbito en general.

NUEVOS RECORRIDOS PEATONALES ACCESIBLES, BIDEGORRIS Y DOS ASCENSORES

Adecuado diseño de una red peatonal accesible y otra de bidegorris que facilite el acceso al ámbito de Altza desde la zona del apeadero de Renfe, a través de plazas y espacios urbanos amables, verdes y tranquilos.

La propuesta conlleva asimismo la disposición de dos ascensores, que buscan acortar y aumentar los recorridos accesibles a la parte alta del barrio desde las paradas del tren de cercanías y el metro en la parte baja del barrio. Se consigue mejorar la movilidad de las personas y mejorar la accesibilidad de las viviendas del barrio desde más puntos.



PLANO DE COMUNICACIONES KOMUNIKAZIOEN PLANOA

MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA
FEBRERO 2023 / 2023ko OTSAILA

II. Proyecto / II. Projektua

PLANO DE COMUNICACIONES
KOMUNIKAZIOEN PLANOA

ESCALA / ESKALA 1/1000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua



ENTORNO DE ESPACIOS VERDES - BERDEGUNEEN INGURUNEA

NUEVAS ZONAS VERDES

Previsión de la superficie destinada a S.G.E.L. "F.10" que cumpla la dotación asociada al incremento de densidad residencial y aumente las zonas verdes del barrio. Facilitará la unión entre espacios verdes y la interconexión entre ellos.

Dos grandes zonas verdes: una plaza verde dentro del propio ámbito (1.570 m²) y otra (5.600 m²) en terrenos externos, en Erregenea, que contribuya a aumentar las zonas verdes de propiedad municipal.



MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA

FEBRERO 2023 / 2023ko OTSAILA

II. Proyecto / II. Proiektua

ENTORNO DE ESPACIOS VERDES
BERDEGUNEEN INGURUNEA

ESCALA / ESKALA 1/1000

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URZUZOLA Abogado/Abokatua





**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U.
REFERIDO AL ÁMBITO
A.U."AL.05 JOLASTOKIETA"
Y TERRENOS DE ERREGENEA**

**A.U."AL.05 JOLASTOKIETA" ESPARRUA
ETA ERREGENEAKO LURRARI
buruzko
H.A.P.Oaren ALDAKETA**

FEBRERO 2023 / 2023ko OTSAILA

REDACTORES / IDAZLEAK

GURBAIN SLP Arquitectos/Arkitektoak

JOSE MARIA ABAD URRUZOLA Abogado/Abokatua

1 SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

- El ámbito urbanístico “AL.05 JOLASTOKIETA” está ubicado al Norte del barrio de ALTZA. Se corresponde básicamente con la cantera de Jolastokieta con excepción de su frente Este que se incorporó al ámbito “AL.04 LARDI ALDE”. Tiene una superficie de 22.336 m².
- A efectos de comunicación, estos ámbitos se apoyan en los viales internos de Herrera Pasealekua, Jolastokieta Kalea, Txirrita Bertsolari Pasealekua y la red ferroviaria de ADIF con su apeadero. Se encuentra próxima, a su vez, a la carretera N-1 y la red ferroviaria de Euskotren con su correspondiente apeadero.
- Se corresponde básicamente con el núcleo Oeste del Área “AL.06 JOLASTOKIETA” delimitado en el Plan General de 1995, y que sufrió una modificación en 2008, calificándose el lado Este (Pescafría) como residencial y manteniendo la calificación industrial del lado Oeste.

2 CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

- Culminar el proceso de recalificación de la cantera de Jolastokieta, completando los desarrollos residenciales del área colindante “LARDI-ALDE”, formulado en sendas modificaciones del PGOU de 1995, en los años 2003 y 2008, para lo que se plantean los siguientes objetivos:

CAMBIO DE USO DE INDUSTRIAL A RESIDENCIAL

- Transformación integral del ámbito eliminando los usos industriales preexistentes así como el edificio residencial, sustituyéndolos por el de vivienda “a.30” que se complementan con los de terciario y equipamiento.
- Se contempla un programa residencial de 36.500 m²/t, de los que el 40% del incremento de edificabilidad residencial, se vincula al régimen de VPP (20% VPS y 20% VTM). Además se prevé un programa terciario en planta baja de 887m²/t y 1.900 m²/t de usos auxiliares sobre rasante.

NUEVA ORDENACION INTEGRADA

- Formalización de una nueva pieza urbana que resuelve adecuadamente la transición desde la parte alta de la antigua cantera (AL.04.2 JOLASTOKIETA ALTO) a la parte baja junto al apeadero de Renfe.
- La edificación planteada busca integrarse en el entorno, evitando la generación de fronteras, permitiendo una permeabilidad de los espacios verdes en torno a las edificaciones, los espacios libres y los itinerarios peatonales. Se completará de esta forma la trama de Altza en su conexión con el barrio de Herrera.
- Esta nueva ordenación recuperará la “trinchera” que hasta la actualidad han ocupado diversas actividades industriales. Se crearán dos grandes espacios urbanos, una plaza que alberga las dotaciones y los locales comerciales de carácter más urbano y otra con un carácter de parque verde. Colocadas a distintas cotas intermedias serán atravesadas por los recorridos peatonales principales y complementan la plaza que se dispone en el ámbito colindante “AL.04 LARDI ALDE”.
- Los edificios se alinean de tal manera que ocultan las zonas más deterioradas y crean nuevos espacios bien rematados, con buenas perspectivas para peatones y vehículos.

DENSIDAD EDIFICATORIA SOSTENIBLE

- Se ha buscado el equilibrio entre las parcelas edificables y los Espacios Libres. La densidad edificatoria busca liberar amplios espacios libres útiles para los ciudadanos. Se crean zonas verdes sin edificabilidad bajo rasante, permitiendo el crecimiento de arbolado de gran porte.

NUEVO VIAL VERTEBRADOR

- Un nuevo viario con una pendiente del 6% resuelve los problemas de accesibilidad rodada que se dan en el entorno, y generar nuevos trazados de circulación que recorte y descongestionen el barrio. El viario rodado discurre rodeando los bloques de viviendas salvando el desnivel que existe entre la cota +41.00 de Txirrita Bertsolari Pasealekua a la cota +18.00 de Herrera Pasealekua con una pendiente máxima de 6%.
- Esta red viaria será de baja velocidad y pocos aparcamientos que contribuya a mejorar la calidad de vida de los peatones y del ámbito en general.

NUEVOS RECORRIDOS PEATONALES ACCESIBLES, BIDEGORRIS Y DOS ASCENSORES

- Adecuado diseño de una red peatonal accesible y otra de bidegorris que facilite el acceso al ámbito de Altza desde la zona del apeadero de Renfe, a través de plazas y espacios urbanos amables, verdes y tranquilos.
- La propuesta conlleva asimismo la disposición de dos ascensores, que buscan acortar y aumentar los recorridos accesibles a la parte alta del barrio desde las paradas del tren de cercanías y el metro en la parte baja del barrio. Se consigue mejorar la movilidad de las personas y mejorar la accesibilidad de las viviendas del barrio desde más puntos.

NUEVAS ZONAS VERDES

- Previsión de la superficie destinada a S.G.E.L. “F.10” que cumpla la dotación asociada al incremento de densidad residencial y aumente las zonas verdes del barrio. Facilitará la unión entre espacios verdes y la interconexión entre ellos.
- Dos grandes zonas verdes: una plaza verde dentro del propio ámbito (1.570 m²) y otra (5.600 m²) en terrenos externos, en Erregenea, que contribuye a aumentar las zonas verdes de propiedad municipal.

NUEVOS EQUIPAMIENTOS

- Se proponen 4.997m² de locales de Equipamiento Comunitarios para uso y disfrute del barrio de Altza situados en la plaza inferior junto al apeadero de Renfe que contribuyan a la socialización y completar necesidades del barrio.
- Parcela de 750m² destinada a Alojamientos Dotacionales, que puedan resolver necesidades de vivienda de jóvenes o personas mayores del barrio.

NUEVOS LOCALES COMERCIALES

- Se prevén 887m² de locales destinados al pequeño comercio situados junto a los nuevos equipamientos en la plaza inferior, de modo que sirva también para facilitar las compras diarias del nuevo barrio.

NUEVO TANQUE DE TORMENTAS

- Se construirá un tanque de tormentas que recogerá el saneamiento de una gran parte de la cuenca de Altza evitando las inundaciones en la parte baja del barrio. Se continuará con las obras ya realizadas en el ámbito colindante “AL.04 LARDI ALDE” con este mismo fin. De esta forma se culminará la red de saneamiento de esta zona hasta el momento inacabada y problemática.

III.-	<u>CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</u>		
•			
1.-	CARACTERÍSTICAS GENERALES		
•	SUPERFICIE DEL ÁMBITO	22.336 m²	
•	ZONIFICACIÓN GLOBAL		
•	Zona “A.30”/AL.05 (Residencial de Edificación Abierta)		7.384 m²
•	Zona “F.10/AL.05 (Sistema General Espacios Libres)	1.570 m²	
•	Zona “G.00/AL.05 (Sistema General Equipamiento)	715 m²	
•	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA		
•	TOTAL (USOS PRINCIPALES)		39.087 m²(t)
•	Edificabilidad zonal	1,95 m²(t)/m²	
•	Nuevo desarrollo	39.087 m²(t)	
•	Edificabilidad previamente materializada (fuera de ordenación)		21.669,20 m²(t)
•	USO RESIDENCIAL	36.500 m²(t)	
•	Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	736 m²(t)	
•	Nuevo desarrollo	35.764 m²(t)	
•	USO INDUSTRIAL		
•	Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	20.650,20 m²(t)	
•	USO TERCARIO	887 m²(T)	
•	Existente con anterioridad y que se declara fuera de ordenación	283 m²(t)	
•	Nuevo desarrollo	887 m²(t)	
•	USOS AUXILIARES SOBRE RASANTE		1.900 m²(t)
•	Nuevo desarrollo	1.900 m²(t)	
•	EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE		
•	USO DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (TITULARIDAD PÚBLICA)	4.997 m²(t)	
•	Nuevo desarrollo	4.997 m²(t)	

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	m²/t
a. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL		
“a.30” Parcelas residenciales de Edificación abierta		
a.30.1	1.737	7.153 (residencial) 887 (comercial) 200 (aux.)
a.30.2	1.063	7.153 (residencial)
a.30.3	1.321	5.678 (residencial) 627 (aux.)
a.30.4	1.188	6.134 (residencial) 463 (aux.)
a.30.5	2.075	10.382 (residencial) 610 (aux.)
TOTAL “a.30” PARCELAS DE USO RESIDENCIAL	7.384	36.500 (residencial) 887 (comercial) 1.900 (aux.)
e. SISTEMA DE COMUNICACIONES		
e.10 Red de comunicación viaria	5.224	
e.40 Aparcamiento	141	
TOTAL e. SISTEMA DE COMUNICACIONES	5.365	
f. ESPACIOS LIBRES		
f.10.2 Espacios libres	5.437	
f.10.3 Espacios libres	385	
f.20.4 Espacios libres	1.480	
TOTAL f. ESPACIOS LIBRES	7.302	
F. 10 SISTEMA GENERAL		
f.10.1 Espacios libres	1.570	
f.10.5 Espacios libres (exterior). Erregenea	5.600	
TOTAL F.10 SISTEMA GENERAL	7.170	
G. SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO OMUNTARIO		
g.00.1 Parcela equipamiento comunitario	715	
TOTAL G. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	715	
g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
g.00.2 Parcela equipamiento comunitario (Local)	(bajo f.10.2 (1.663)	2.949 (parc. Equip.)
(+15,5+18,5+22,5 y +26)		670 (parc. a.30.1I) 1.378 (parc. A.30.2.)
TOTAL g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		4.997
TOTAL SUPERFICIE ÁMBITO	22.336 (*)	

1. AZALERA ETA MUGAKETA

- «AL.05 JOLASTOKIETA» hirigintza-eremua ALTZA auzoaren iparraldean dago. Funtsean, Jolastokietako harrobiari dagokio, ekialdeko aldea izan ezik —«AL.04 LARDI ALDE» eremura sartu zen—. 22.336 m²-ko azalera du.
- Komunikazioari dagokionez, eremu horiek Herrera pasealekuaren, Jolastokietako kalearen, Txirrita Bertsolariaren pasealekuaren eta ADIFen trenbide-sarearen (geralekua) barne-bideetan sostengatzen dira. Era berean, N-1 errepide eta Euskotrenen trenbide-saretik —dagokion galelekuarekin— gertu dago.
- Funtsean, 1995eko Plan Orokorrean mugatutako «AL.06 JOLASTOKIETA» eremuaren mendebaldeko nukleoari dagokio. 2008an aldaketa bat izan zuen: ekialdea (Pescafria) bizitegirako kalifikatu zen, eta mendebaldearen kalifikazio industrialari eutsi zitzaion.

2. ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Jolastokietako harrobia birkalifikatzeko prozesua amaitzea, «LARDI-ALDE» eremu mugakidearen bizitegi-garapenak osatuz. Bizitegi-garapen hori 1995eko HAPOn bi aldaketatan egin zen, 2003. eta 2008. urteetan. Horretarako, honako helburu hauek planteatzen dira:

INDUSTRIA-ERABILERATIK BIZITEGI-ERABILERARA ALDATZEA

- Eremua osorik eraldatzea, eta, horretarako, lehendik zeuden industria-erabilerak kentzea, bai eta bizitegi-eraikina ere, eta, horien ordez, «a.30» etxebizitza-erabilera jartzea; erabilera tertziariokoein eta ekipamenduekin osatzen dira.
- 36.500 m²/t-ko bizitegi-programa bat aurreikusten da, eta, horietatik, bizitegi-eraikigarritasunaren hazkunderaren % 40 BPE-en araubidearekin lotzen da (% 20 BPE eta % 20 UET). Gainera, programa tertziario bat aurreikusten da beheko solairuan, 887 m²/t-koa, eta sestra gaineko erabilera osagarrietarako 1.900 m²/t.

ANTOLAMENDU INTEGRATU BERRIA

- Hiri-pieza berri bat formalizatzea, harrobi zaharren goialdetik (AL.04.2 JOLASTOKIETAALTO) behealderainoko —Renferen galelekuaren ondoan— trantsizioa behar bezala konpontzen duena.
- Proposatutako eraikina ingurunean integratzea da helburua, mugak sortu gabe, eta eraikinen, espazio libreen eta oinezkoen ibilbideen inguruan berdeguneen iragazkortasuna ahalbidetuz. Horrela, Altza auzoaren eta Herrera auzoaren arteko bilbea osatuko da.
- Antolamendu berri horren ondorioz, «lubakia» berreskuratuko da, zeina gaur egun arte hainbat industria-jarduerak hartu duten. Bi hiri-espazio handi sortuko dira: alde batetik, plaza bat, hiri-zaera handiagoa duten zuzkidurak eta merkataritza-lokalak dituen; eta, bestetik, parke berde bat duen plaza bat. Tarteko kota desberdinetan egongo dira, oinezkoen bide nagusiek zeharkatuko dituzte eta «AL.04 LARDI ALDE» eremu mugakidean dagoen plaza osatuko dute.
- Eraikinak eremu hondatuak ezkutatuko eta berriak sortzeko moduan daude lerrotatuta. Hala, ondo errematatutako espazioak sortzen dituzte, eta oinezkoentzako eta ibilgailuentzako ikuspegi onak uzten dituzte.

ERAIKUNTZA-DENTSITATE JASANGARRIA

- Lursail eraikigarrien eta espazio libreen arteko oreka bilatu da. Eraikuntza-dentsitatearen helburua da erabilgarriak diren espazio libre handiak herritarrentzat utzea. Sestra azpiko eraikigarritasunik gabeko berdeguneak sortzen dira, eta horrek tamaina handiko zuhaitzak hazteko aukera ematen du.

BIDE EGITURATZAILE BERRIA

- % 6ko maldako bide berri batek inguruko ibilgailuen irisgarritasun-arazoak konpontzen ditu, eta auzoan zirkulazio-trazadura berriak sortzen ditu. Horri esker, auzoko leku batetik bestera azkarrago joateko aukera egongo da, eta trafikoa arinagoa izango da. Ibilgailuetarako bideak etxebizitza-blokeak inguratzen ditu, eta Txirrita Bertsolariaren pasealekuko +41.00 kotaren eta Herrera pasealekuko +18.00 kotaren arteko desnibela gainditzeko; gehieneko maldak % 6koa da.
- Bide-sare hori abiadura txikiagoa izango da eta aparkaleku gutxi izango ditu. Horrek, oinezkoen eta, oro har, eremuaren bizi-kalitatea hobetzen lagunduko du.

BERRIKUNTZAK: OINEZKOENTZAKO IBILBIDE IRISGARRIAK, BIDEGORRIAK ETA BI IGOGAILU

- Renferen galelekutik Altzako eremura sartzea erraztuko duten oinezkoentzako sare eta bidegorrien sare irisgarrien diseinu egokia, plaza eta hiri-espazio atsegin, berde eta lasaien bidez.
- Proposamenak, halaber, bi igogailu jartzea eskatzen du, auzoaren behealdean dauden aldiriko trenaren eta metroaren geltokietatik auzoaren goialdera iristeko moduko ibilbideak edukitzeko, bertara igotzeko modu gehiago egon daitezkeen eta bidea laburragoa izan dadin. Hala, pertsonen mugikortasuna hobetzea eta auzoko etxebizitzaren irisgarritasuna puntu gehiagotatik hobetzea lortzen da.

BERDEGUNE BERRIAK

- «F.10» Espazio Libreen Sistema Orokorra zuzendutako azaleraren aurreikuspena, bizitegidentsitatea handitzearekin lotutako zuzkidura beteko duena eta auzoko berdeguneak handituko dituena. Berdeguneen arteko batasuna eta interkonexioa erraztuko ditu.
- Bi berdegune handi: plaza berde bat eremuaren barruan (1.570 m²) eta beste bat (5.600 m²) kanpoko lurretan, Erregenean. Azken horrek udal-jabetzako berdeguneak handitzen laguntzen du.

EKIPAMENDU BERRIAK

- Komunitatearen ekipamenduetarako 4.997 m² lokaletara bideratzea proposatzen da, Altza auzoaren erabilerarako eta gozamenerako. Beheko plazan egongo dira, Renferen galelekuaren alboan. Sozializatze eta auzoko beharrak asetzeko erabiliko dira lokal horiek.
- Zuzkidura-bizitokietarako 750 m²-ko lursaila, auzoko gazteen edo adinekoen etxebizitza-beharrei erantzun ahal izateko.

MERKATARITZA-LOKAL BERRIAK

- Saltoki txikietarako lokaletarako 887 m² aurreikusten dira; horiek beheko plazako ekipamendu berrien alboan egongo dira, auzo berriko biztanleen eguneroko erosketak errazteko.

EKAITZ-TANGA BERRIA

- Ekaitz-tanga bat eraikiko da Altzako arroaren zati handi baten saneamendua biltzeko, eta horrek auzoaren behealdean uholdeak egotea ekidingo du. «AL.04 LARDI ALDE» eremu mugakidean helburu berarekin dagoeneko egin diren obrek jarraituko da. Horrela, amaitu

III.- ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAUOLA

1.- **EZAUGARRI OROKORRAK**

•	EREMUAREN AZALERA	22.336 m²
•	ZONAKATZE GLOBALA	
•	"A.30"/AL.05 Eremua (Eraikuntza irekiko bizitegi-guneak)	7.384 m²
•	"F.10"/AL.05 Eremua (Espazio libreen sistema orokorra)	1.570 m²
•	"G.00"/AL.05 (Ekipamenduen sistema orokorra)	715 m²
•	HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA	
•	GUZTIRA (ERABILERA NAGUSIAK)	39.087 m²t
•	Zonako eraikigarritasuna	1,95 m ² t/m ²
•	Garapen berria	39.087 m ² t
•	Aldez aurretik gauzatutako eraikigarritasuna (antolamendutik kanpo) 21.669,20 m ² t	
•	BIZITEGI ERABILERA	36.500 m²t
•	Lehendik zegoena eta antolamenduz kanpotzat jotzen dena	736 m ² t
•	Garapen berria	35.764 m ² t
•	INDUSTRIA ERABILERA	
•	Lehendik zegoena eta antolamenduz kanpotzat jotzen dena	20.650,20 m ² t
•	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	887 m²T
•	Lehendik zegoena eta antolamenduz kanpotzat jotzen dena	283 m ² t
•	Garapen berria	887 m ² t
•	SESTRA GAINEKO ERABILERA OSAGARRIAK	1.900 m²t
•	Garapen berria	1.900 m ² t
•	ERAIKIGARRITASUN FISIkoa SESTRA GAINEAN	
•	EKIPAMENDU KOMUNITARIOEN ERABILERA (TITULARTASUN PUBLIKOA)	4.997 m²t
•	Garapen berria	4.997 m ² t

ERABILERA XEHATUKO EREMUAK	AZALERA m ²	m ² t
a. BIZITEGI-ERABILERAko LURZATIAK		
"a.30" Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatiak		
a.30.1	1.737	7.153 (bizitegi) 887(merkataritza) 200 (os.)
	1.063	7.153 (bizitegi)
a.30.3	1.321	5.678 (bizitegi) 627 (os.)
a.30.4	1.188	6.134 (bizitegi) 463 (os.)
a.30.5	2.075	10.382 (bizitegi) 610 (os.)
GUZTIRA "a.30" BIZITEGI-ERABILERAko LURZATIAK	7.384	36.500 (bizitegi) 887(merkataritza) 1.900(os.)
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA		
e.10 Bide komunikazioko sarea	5.224	
e.40 Aparkalekuak	141	
GUZTIRA e. KOMUNIKAZIO SISTEMA	5.365	
f. ESPAZIO LIBREAK		
f.10.2 Espazio libreak	5.437	
f.10.3 Espazio libreak	385	
f.20.4 Espazio libreak	1.480	
GUZTIRA f. ESPAZIO LIBREAK	7.302	
f. 10 SISTEMA OROKORRA		
f.10.1 Espazio libreak	1.570	
f.10.5 Espazio libreak (kanpoaldeak). Erregenea	5.600	
GUZTIRA F.10 SISTEMA OROKORRA	7.170	
g. KOMUNITATEAREN EKIPAMENDURAKO SISTEMA OROKORRA		
g.00.1 Komunitatearen ekipamendurako partzela	715	
GUZTIRA g. KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUA	715	
g. KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUA		
g.00.2 Komunitatearen ekipamendurako partzela (Lokala)	(behe f.10.2 (1.663)	2.949 (partz. Ekip.) 670 (partz. a.30.1) 1.378 (partz. a.30.2.)
(+15,5+18,5+22,5 y +26)		
GUZTIRA g. KOMUNITATEAREN EKIPAMENDUA		4.997
EREMUKO AZALERA	22.336 (*)	