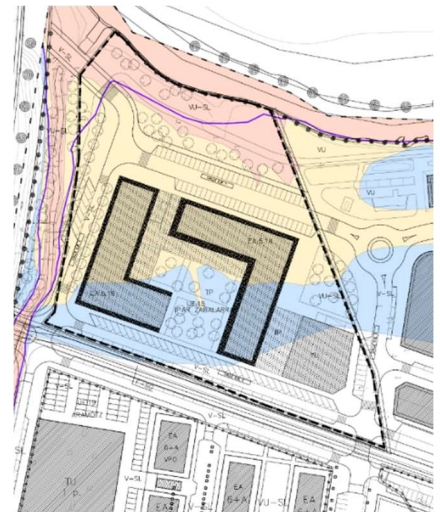


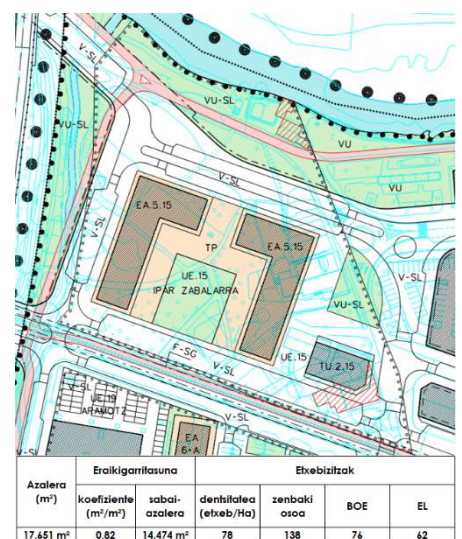
**DURANGOKO "IPARZABALARRA" EU-15 EGIKARITZE UNITATEAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA****EGIKARITZE LABURPENA****1. XEDEA.**

Lurralde antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 5.3 artikuluan xedatutakoaren arabera (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluekin bat datorrena), jendaurrean jarri behar diren hirigintza-plan guztiek aldatu diren zehaztapenen eta esparrua eta irismena adierazten duen egikaritze laburpena jaso behar dute.

Honako plan berezi honen xedea da antolamendu xehatua aldatzea, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoa indarrean sartu ondoren. Plan horren arabera eraikuntzaren zati handi bat 100 urteko itzulera denborako uholde-arriskuaren orbanaren barruan geratzen da (kolore horia), eta, horrez gain, urbanizazioaren sestrek nabarmen aldatzen zuten urpean gera zitekeen eremuko egungo topografia.

**2. EGUNGO PLANGINTZA.**

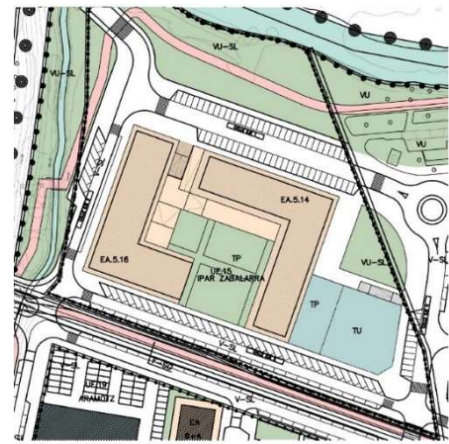
Egungo plangintza Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hasierako onarpena eman arte indarrean dauden Udal Plangintzako Arau Subsidiarioetatik eratorria da. Iparzabalarra UE-15 egikaritze-unitatea hiri-lurzoru gisa definitu zen, antolamendu xehatuarekin, hirigintza-parametro orokorrekin, eta grafikoki definituta hegoaldean irekitako L erako bi blokerekin, eta erabilera bereko Estanislao Labayruko lerrokaduren luzapenaren ondoriozko bloke tertziario batekin. Bloke tertziario horretan, beheko solairuko ustiapenari lotutako 2 etxebizitza ahalbidetzen ziren, eta L eran irekitako eraikinean, berriz, babes ofizialeko 76 etxebizitza eta sustapen libreko 60 etxebizitza.



2008ko urtarilean, unitateari buruzko gogoeta espezifikago baten ondorioz, antolamendu hori doitu eta garatu egin zen, bolumentriari, lerrokadurei eta sestrei zegokienez. Orobat, erabilera xehatuak eta partzelazioak zehaztu ziren. Ekialdeko blokean etxebizitza libreak ezarri ziren, eta mendebaldekoan, babes ofizialekoak.

Blokeak birdimentsionatu egin ziren, etxebizitza motari hobeto egokitzen zitzaion irtenbide tipologiko bat ahalbidetzeko, eta garajeetako sarbideak eta baterako funtzionamendurako zortasuna ezarri zen.

Bidegintza zertxobait aldatu zen aurretiazko akats batzuk zuzentzeko eta konfigurazio berrira egokitzeko. Hala ere, oinarritzko gidalerroak mantendu ziren, besteak beste, eremutik kanpo egindako esku-hartze garrantzitsua nabarmendu behar da, Zabalarra kalea eta biribilgunea berrantolatzeke; izan ere, aparkalekuari, goi-tentsioko linea bati eta Bruss enpresaren transformazio-zentroari eragiten zien.



| XEHEZASUN AZTERLANAREN FITXA XEHATUA |                      |                      |                     |
|--------------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
|                                      | BOE                  | Etxeb. Librea        | Hirugarren sektorea |
| Etxebizitza kopurua                  | 76 etxeb.            | 62 etxeb.            | -                   |
| Eraikigarritasuna                    | 6.842 m <sup>2</sup> | 7.020 m <sup>2</sup> | 614 m <sup>2</sup>  |
| Hondoa                               | 16 m                 | 14 m                 | -                   |
| Tipologia                            | EA                   | EA                   | -                   |
| Solairu kopurua                      | 5 (PB+4)             | 5 (PB+4)             | -                   |

### 3. PROPOSATURIKO ALDAKETA.

Plan Hidrologikoa indarrean sartzean, zeinaren 40. artikuluan ezartzen baita 100 urterako uraldien mugaketa-lerrora arte ezin izango dela eraikuntza-erabilerarik ezarri, eta arauaren terminologiaren arabera "landalurzoruaren oinarritzko egoeran" dagoen eremua denez, antolamendu xehatua osorik birplanteatu behar da, eta, horretarako, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren tresna hautatu da.

Antolamendu berriak proposatzen du eraikuntza uholde-arriskuko orbanek ahalbidetzen duten eremuan ezartzea.

Bidegintza Egikaritze Unitatearen mugaketaren eremura egokitzen da, egungo biribilgunea aprobetxatuz eta Zabalarra kalea birdefinituz, Bruss Federal enpresaren aparkalekua eta transformazio-zentroa saihestu ahal izateko.

Plan Berezia

- Unitatearen mugaketak Arau Subsidiarioetan ezarritako **17.651 m<sup>2</sup>-ko** azalera hartzen du, eta, hiri-ingurunearekin bat datozen azalerekin, **19.416 m<sup>2</sup>** hartzen du guztira.
- Eraikigarritasuna sortzen duen azalera unitatearen mugaketari dagokiona da (17.651 m<sup>2</sup>). Horri **0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** koefizientea aplikatzen zaio, eta, ondorioz, **14.474 m<sup>2</sup>-ko** hirigintza-eraikigarritasuna du.
- Eraikigarritasun hori honela banatzen da: **14.040 m<sup>2</sup>** bizitegi-erabilerarako, eta **434 m<sup>2</sup>** Hirugarren sektoreko erabilerarako.

- Lurzoruaren Legearen 80.2 artikulua ezartzen du babes publikoko araubideren bati (BPE) atxikitako etxebizitzaren gutxieneko zenbatekoa, bizitegi-erakuntzaren % 40tik –% 20 gutxienez gizarte-babeseko etxebizitzetarako (GBE) eta % 20 udal-erregimeneko etxebizitza tasatuetarako (UET)– % 5 handituko da etxebizitza tasatuen kasuan, eta **2.808 m<sup>2</sup> izango du GBErako (%20)** eta **3.510 m<sup>2</sup> UETrako (% 25)**, guztira, **6.318 m<sup>2</sup>**-ko eraikigarritasuna, hau da, bizitegi-eraikigarritasunaren **% 45**.
  - Arau Subsidiarioek markatzen duten etxebizitza kopuruaren arau izaeraren arabera, guztira 134 etxebizitza definitzen dira: **30 GBE + 34 UET = 64 BPE eta 70 etxebizitza libre**.
  - Proposatutako eraikuntza 100 urteko orban libratzen duen lursailean dago, unitatearen hegoaldean, trenbidearen antzinako trazaduraren ondoan, guztira 3.550 m<sup>2</sup>-ko azalera duen partzela batean, eraikuntza irekiaren tipologiarekin, gehieneko lerrokaduren artean kokapen librearekin, gehie
  - nez 3 soto solairu, ataripe irekirako beheko solairua (hirugarren sektorerakoan eta etxebizitzaren espazio osagarri komunetan izan ezik) eta 7 goi solairu gehi atzeraemaniko atikoa, 3 azpi-partzelatan banatua.
    - o A partzela, 70 etxebizitza librerako eta beheko solairuan 3. sektoreko erabilerrako .....2.136 m<sup>2</sup>.
    - o B partzela, 34 udal-etxebizitza tasatuetarako .....871 m<sup>2</sup>.
    - o C partzela, Gizarte babeseko 30 etxebizitzetarako. ....543 m<sup>2</sup>.
1. sotorako sarbidea komuna da, eta A partzelari lotuta dago, B partzelaren alde, lehenengo sotoaren mailan. Partzela horrek, aldi berean, C partzelarako sarbidea emango du. Babes publikoko bi partzela horiek, partzelen beraien konfigurazioa kontuan hartuta, sotoa modu koordinatuan diseinatu beharko dute, gutxienez 3 solairutan, aparkaleku kopurua bermatzeko.
- A partzelaren hirugarren sektorerako erabilera Zabalarra kalerantz kokatuko da.
- **BIDEGINTZA**ren oinarria, batik bat, dauden bideak dira, horiek arautzen baitute unitatearen antolamendua. Egungo errepidearen trazaketa berrantolatu eta bidegorri batekin osatuko da. Larrinagatxu errearen gaineko egungo zubian ez da esku hartuko; gainazaleko tratamendua baino ez da konponduko.
  - **BERDEGUNEAK** eremuaren iparraldean daude, uholde-arriskuaren orbanak baldintzatuta, eta paisaia-elementu baliotsuak integratzen dituzte, hala nola Larrinagatxu erreka eta Ibaizabal ibaia. Gainera, Lurraldearen Arloko Plana aplikatuz trenaren tunelaren gainean dagoen Trenbide Sistema Orokorren azalerarekin osatzen dira, erabilera mugak direla eta lorategi-azalera bihurtuko dena. Horrek guztiak 10.472 m<sup>2</sup> + 1.885 m<sup>2</sup> = 12.357 m<sup>2</sup>-ko azalera osatzen du, eremuari gutxieneko estandarrak baino askoz azalera handiagoa ematen diona, Aramotzeko parkearen eta Ambrosio Meabeko erriberako pasealekuaren arteko lotura osatuz eta artikulatuz.

#### 4. ONDORIOAK.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak Arau Subsidiarioek eremurako aurreikusten zituzten helburu orokorrak lortzeko aukera ematen du, eta Plan Hidrologikoa indarrean jartzearen ondorioz sortutako aurreko antolamenduaren eraikiezintasuna gaitzen da.

Antolamendu-irizpideak gaur egungo interesetara eta orain arte indarrean sartu diren arau-eskakizunetara eguneratzen dira, eta, horren ondorioz, eremu libreen eta berdeguneen kopuru handiagoa ematen du antolamenduak, zonaldearen bizitegi-izaera osatzen eta indartzen dutenak.

Atxikirik doan planoan grafikoki erakusten da Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren laburpena.

Durango, 2023ko urriaren 23an.

  
Arkitektoa,

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZI ESPARRUKO AZALERA:  
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN P.E.O.U.: 19.416 m<sup>2</sup>.

- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZI ESPARRUKO MUGAKETA  
LÍMITE DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
ORDEZKO ARAUETAN ZEHATZUTAKO MUGAKETA  
LÍMITE UE DEFINIDO EN NORMAS SUBSIDIARIAS.....17.651 m<sup>2</sup>
- EREMU LIBRE ETA BERDEGUNEAK/  
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....10.472 m<sup>2</sup>
- BIDEGINTZA/  
VIALIDAD PRINCIPAL.....3.509 m<sup>2</sup>.
- TRENBIDE SISTEMA OROKORRA/  
SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.....1.885 m<sup>2</sup>.
- ETXEBIZITZA LIBRE KOLEKTIBOA/  
VIVIENDA LIBRE COLECTIVA
- UDAL-ERREGIMENENKO ETXEBIZITZA TASATUA/  
VIVIENDA TASADA DE RÉGIMEN MUNICIPAL
- GIZARTE BABESEKO ETXEBIZITZA  
VIVIENDA DE PROTECCIÓN SOCIAL
- BALIZKO ERAIKINA. /  
BLOQUE ORIENTATIVO.
- BALIZKO ERAIKINA. ATIKOA/  
BLOQUE ORIENTATIVO. ÁTIKO
- APARKALEKUKO SARRERA/  
ACCESO APARCAMIENTO
- BEHE PLANTAN ATARIEPA/  
SOPORTAL EN PLANTA BAJA
- SESTRA GAINENKO GEHIENENKO LERROKADURA/  
ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
- PARTZELA PRIBATUAREN IDENTIFIKAZIOA/  
IDENTIFICACIÓN PARCELA PRIVADA
- SESTRAK/  
RASANTES

| Partzela/<br>Parcela | Partzelaren<br>azalera/<br>Superficie<br>de parcela | Sestra azpiko<br>gehieneko okupazioa/<br>Ocupación máxima<br>bajo rasante | Sestra gaineko<br>gehieneko okupazioa/<br>Ocupación máxima<br>sobre rasante | Solaia<br>kopurua/<br>Número de<br>plantas | Sestra azpiko<br>eraikigaritasuna<br>/ Edificabilidad<br>bajo rasante | Sestra gaineko<br>eraikigaritasuna<br>/ Edificabilidad<br>sobre rasante | Erabilera/<br>Uso                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| A                    | 2.136 m <sup>2</sup>                                | 2.136 m <sup>2</sup>                                                      | 1.628 m <sup>2</sup>                                                        | 3 S + 8 + A                                | 6.408 m <sup>2</sup>                                                  | 7.722 m <sup>2</sup>                                                    | 70 Etxebizitza libre/<br>70 Viviendas libres                                  |
| B                    | 871 m <sup>2</sup>                                  | 871 m <sup>2</sup>                                                        | 508 m <sup>2</sup>                                                          | 3 S + 8 + A                                | 2.613 m <sup>2</sup>                                                  | 434 m <sup>2</sup>                                                      | Hirugarren sektorea<br>/ Sector terciario                                     |
| C                    | 543 m <sup>2</sup>                                  | 543 m <sup>2</sup>                                                        | 456 m <sup>2</sup>                                                          | 3 S + 8 + A                                | 1.629 m <sup>2</sup>                                                  | 2.808 m <sup>2</sup>                                                    | 34 Udal-erregimeneko<br>etxebizitza tasatuak<br>/34 viviendas tasadas         |
|                      |                                                     |                                                                           |                                                                             |                                            |                                                                       |                                                                         | 30 Giarzte babeseko<br>etxebizitzak /<br>30 viviendas de<br>protección social |

- TRENBIDE-TRAZADURA /  
TRAZADO DEL TREN.
- TRENBIDEA. JABARRI PUBLIKOA/  
TREN. DOMINIO PÚBLICO.
- TRENBIDEA. ZORTASUNA/  
TREN. SERVIDUMBRE.

