

## 56 - ZERRAJERA

## 1. HELBURUAK:

- 1 Babestutako etxebizitzaren gunea finkatzea, garatzeko geratzen den lurzatian etxebizitza eraikin berria jasotzeko aukera berretsiz.
- 2 "Aprendices" eraikinari bai finkatzeko eta bai ordezkatzeko aukera ematea, bertan jarduera ekonomikoak ezartzeko bidea zabalduz.
- 3 "Telefonica" eraikinari jarduera ekonomikoak garatzeko aukera ematea.

## 2. EGITURAZKO ANTOLAMENDUA:

LURZORUAREN SAILKAPENA:	Hirilurra
ESPARRUAREN AZALERA:	60.908 m <sup>2</sup>
ERABILERA OROKORRA:	Etxebizitza
SISTEMA OROKOR PUBLIKOAK:	Esparruaren barruan gelditzen diren: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deba ibaiaren zatia</li> <li>- Bide-sare nagusian sartuta dagoen Nafarroa etorbidearen zatia</li> <li>- Deba bialarako bidegorriaren zatia</li> <li>- Geltoki zaharra (gaur egun Lanbide-ren egoitza)</li> </ul>
ERAIKIGARRITASUN FISIKOA:	Gaur egun aitortuta dagoena
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA:	Gaur egun aitortuta dagoena
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA:	Gaur egun aitortuta dagoena + zuzkidurako jarduketetatik eratorritakoak (handitze fisikotik sortutakoak) + erabilera aldatetetatik eratorritakoak (22,2,2 artikulua)
BABESTU BEHARREKO ONDAREA:	Ferrocarril Vasconavarroren geltokia
ETXEBIZITZA KOPURUA:	Finkatuak: 488 Berriak: 216
EGITARAUUA:	Ez du behar

## 3. ANTOLAMENDU XEHATUA:

HIRILUR MOTA:	Finkatugabea
ANTOLAMENDU ARAUBIDEA:	Zehatza (A3)
JARDUKETAREN EREMUA:	Zenbait zuzkidura-jarduketa
JARDUKETA ERA:	Zuzkidura-jarduketen bitartez (K2)
ZUZKIDURAK (TOKIKO SISTEMAK ETA URBANIZAZIO IRIZPIDEAK):	- 13,2 kV-ko argindar dorreak kendu eta lineak lurperatu egin beharko dira.
ERABILERA ARAUBIDEA:	Babestutako etxebizitza (72 artikulua) Tecnologia parkeetako jarduera (83 artikulua) Industria anitz jarduera (87 artikulua) Gizarte eta administrazioeko hornikuntza (90 artikulua) Izendatu gabeko hornikuntza (90 artikulua)
ZUZKIDURA JARDUKETEN ERAIKIGARRITASUNA:	
A- Industria anitz jardueretarako	Jarduketa honen bitartez, batetik, azpiegitura erabilera izatetik jarduera ekonomiko erabilera izatera igaro daiteke, eta bestetik, eraikinaren egungo kanpo bolumena mantenduz behar beste solairu aterata daitezke.
ERAIKUNTZAREN ARAUBIDEA:	72, 83, 87 eta 90 artikulua Horrez gain fitxa honekin batera doazen planoek zehazten duten eran.
ESKUHARTZE GUNEA:	EZ
BESTE BATZUK:	
1. Babestutako etxebizitza eraikin berria jasotzea eta "aprendices" lurzatiaren garapena jarduketa isolatuak dira.	
2. Goian zehaztutako zuzkidura jarduketaz gain, eraikitze geratzen diren lurzatiaren aitortutako eraikigarritasuna era honetan banatzen da, lurzati lurzati eta erabileraz erabilera:	
.1 lurzatia .....	7.680 m <sup>2</sup> (e) teknologia parkeetako jarduera
.2 lurzatia .....	18.855 m <sup>2</sup> (e) babestutako etxebizitza (BOE) 720 m <sup>2</sup> (e) merkataritza
.3 lurzatia .....	1.832 m <sup>2</sup> (e) izendatu gabeko hornikuntza
3. Bai eremu bereko babes publikoko etxebizitzaren legezko estandarra, bai eremu defizitarioen legezko estandarra berdintzeko beharrezkoa den eraikigarritasuna, biak, bete beharko dira.	

## 4. KONTUAN HARTZEKOAK:

- 1 "Ibaiek eta errekek antolatzen dituzten lurraldearen arloko plana"-ren arabera, Deba ibaiarekiko lehen 10 metroan edozein eraikin berri egiteko Ur Agentziaren baimena lortu beharko da.
- 2 IHOBEn eginiko "polutzioaren inguruko jarduerak dituzten lurzoruen inbentarioa"-ren arabera esparruan kutsatutako lurzorua egon daiteke (186 artikulua).
- 3 13,2 kV-ko argindar lineak lurperatzea eta dorreak kentzea eragile ezberdinen arteko lan bat bezala aurreikusitako da (besteak beste, Iberdrola, Gelma, Fagor Arrasate, Debagoieneko ospitalea eta Arrasateko Udala).
- 4 Zalduspe kalea, 6an kokaturiko "Telefonika" eraikinaren gainaldean dagoen telekomunikazioen antena antolamenduz kanpo dago hirigintza arauen 82 artikulua arabera.
- 5 Esparru honen zuzkidura-bizitokien legezko estandarra (283 m<sup>2</sup>) Istizabal esparruan gauzatu beharko da.