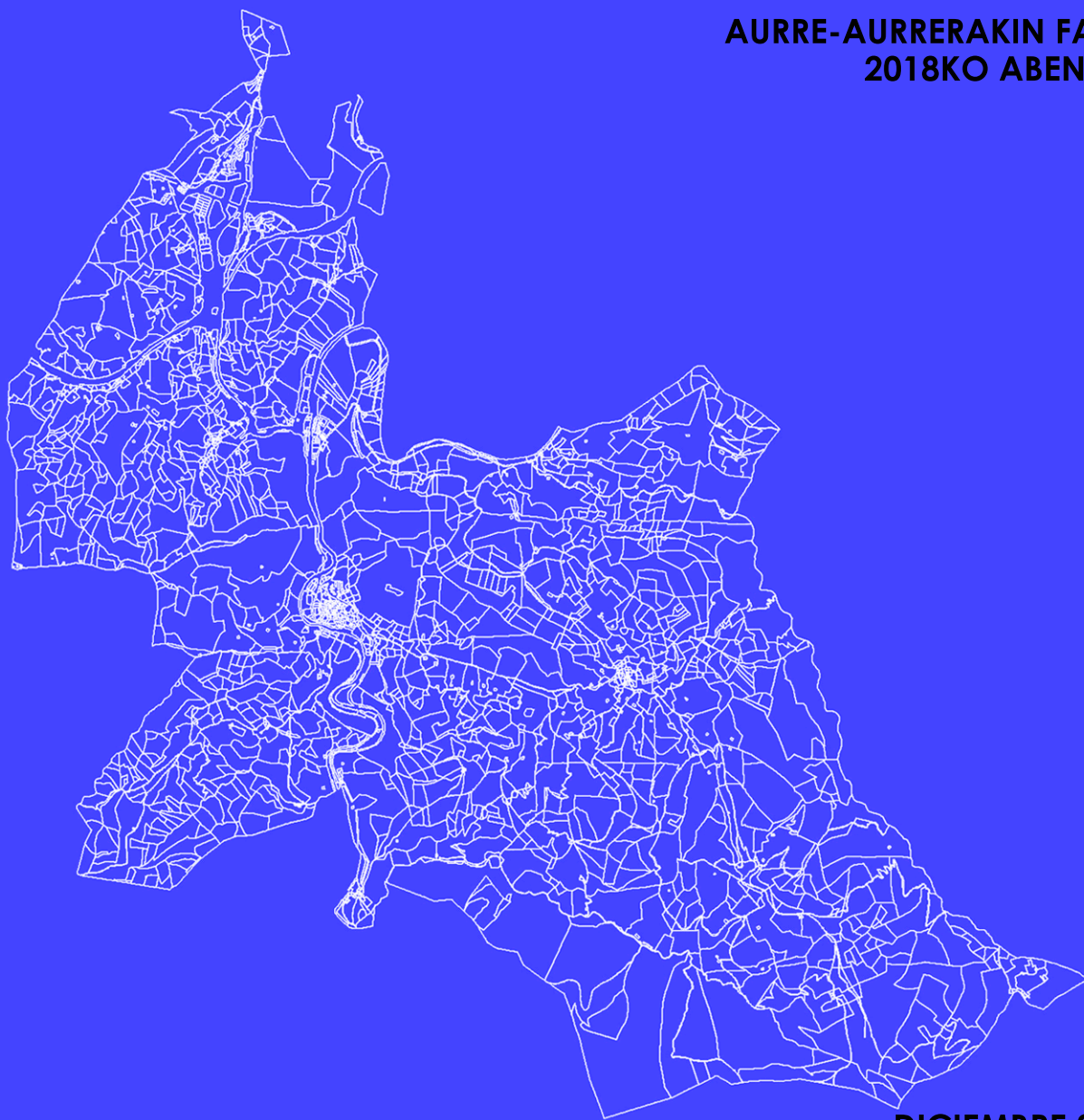


AYUNTAMIENTO DE ZESTOA / ZESTOAKO UDALA
**IRIZPIDE, HELBURU ETA ZATIKAKO
ANTOLAMENDU-ALTERNATIBEI BURUZKO AGIRIA**

**AURRE-AURRERAKIN FASEA
2018KO ABENDUA**



**DICIEMBRE 2018
FASE DE PREAVANCE**

**DOCUMENTO DE CRITERIOS, OBJETIVOS
Y ALTERNATIVAS PARCIALES DE ORDENACIÓN**
ESTUDIO DE RENOVACIÓN Y DESARROLLOS URBANOS



AURKIBIDEA

SARRERA	5
IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.....	6
IRIZPIDE ETA HELBURU ZEHATZAK.....	8
ZATIKAKO AUKERAK.....	18

INDICE

INTRADUCCIÓN.....	5
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL	6
CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS	8
ALTERNATIVAS PARCIALES	18

SARRERA

Atal honek HAPOaren idazketaren oinarri kontzeptuala eta metodologikoa osatzen du. Helburuek HAPOrekin lortu nahi diren xedek definitzen dituzte; eta irizpideak, helburu horiek betetzeko, ikuspegi tekniko batetik proposatzen diren bideak edo ereduak dira.

Indarrean dauden ASak idatzi zirenetik bi hamarkada pasa ondoren, bistan dago testuingurua eta egoera ekonomikoa, politikoa, soziala, eta beste hainbat nabari aldatu direla. Ondorioz, gaur egun kontutan hartu beharreko udal-helburuak eguneratu eta parametro zeharo desberdinetan oinarritu behar dira.

Izan ere, 1996. urtean indarrean sartu zenetik, ASak maiz aldatu da bere indarraldian zehar. Antolamendueredua garai bakoitzeko udal-beharrei pixkanaka egokitu behar izan da

Esan Gabe doa, HAPO berria, hirigintza-tresna bezala, ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea egokitu behar dela. Era berean, EAEan azkenengo bi hamarkadetan kontsolidatutako udalerriaz gaindiko plangintzara ere egokitu behar da. Hori guztia dela eta, irizpideak arau-esparru berrira egokitu beharko dira.

Aintzat hartu behar dira ere, bete ahal diren heinean, Parte-hartze Publikoko ekintzetan jasotako helburuak eta irizpideak.

Orokorrean, Aurrerakin berriak honakoei erantzun beharko die:

INTRODUCCIÓN

Este apartado constituye la base conceptual y metodológica del proceso de redacción del PGOU. Los objetivos definen el conjunto de fines o metas que desde el nuevo PGOU se pretenden alcanzar; los criterios, las líneas o pautas que desde el punto de vista técnico se proponen para la consecución de esos objetivos.

Resulta obvio que, transcurridas más de dos décadas desde la elaboración de las vigentes NNSS, el contexto y situación económica, política, social, etc., ha variado sustancialmente. Los objetivos municipales que se han de considerar en la actualidad, en consecuencia, precisan su actualización y se deben sustanciar en parámetros bien distintos.

No en vano, desde su entrada en vigor en el año 1996, las NNSS ha sido modificado en numerosas ocasiones a lo largo de su vigencia. El modelo de ordenación ha tenido que adaptarse, de forma gradual, a las necesidades municipales del momento.

Ni qué decir tiene, que uno de los requisitos para el nuevo PGOU es su adaptación, como instrumento urbanístico, a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Del mismo modo, al planeamiento supramunicipal (DOT, PTP, PTS, etc.), consolidado en la CAPV en las dos últimas décadas. Por lo que los criterios deberán adaptarse al nuevo marco normativo.

Se deben valorar también, en la medida de su factibilidad, los objetivos y criterios aportados en las diferentes acciones de Participación Pública.

Con carácter general, el nuevo Avance deberá responder a los siguientes:

IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

OROKORRAK

- HAPOak udal-arazoei, oro har, erantzutea: ingurune naturala, etxebizitza, jarduera ekonomikoak, komunikabide-sistema, espazio-libreak eta ekipamenduak, ordezkotug mugikortasuna, azpi-egiturak eta beste hainbat.
- Zestoan, bai bizitegi gaietan (biztanleriaren sektore guztiek etxebizitzara heltzea ahalbidetzeko), bai jarduera ekonomikoko gaietan (lan-sorrera ahalbidetzeko, eremu zaharkituak berroneratzeko, eta abar), udalerrriaren hazkunde-dinamikarako egokia den plangintza-tresna bat ezartzea.
- Udalerrria osatzen duten elementu-egituratzaileak (bide-sistema, ekipamenduak, espazio-libreak, aparkalekuak, eta abar) osatzea eta hobetzea. Espazialki artikulatutako Funtzionamendu-eredu orokor bat eratu behar da.
- Udalerriko area desberdinek, hiri-hierarkiaren arabera, arreta eskatzen dute euren arazoaren eta berezitasunen gainean. Eredua oro har berrikusi behar da, baina, hiri-atal bakoitza era berezian kontutan hartu behar da.
- Udalerriaz gaindiko testuinguruari eta, zehazki, hiri-sistemari dagokionez: Zestoako papera, eskualde-, Eremu Funtzional- eta Lurralde Historiko-mailan, sustatzen dituzten proposamenak zehaztu behar dira. Gai zehatz batzuetan, gainera, beste udal mugakideekin elkarlanean.
- Hiri-kalitateari lehentasuna ematea, bai forman, bai funtzioan. Lehenengoari dagokionez, honakoak arreta bereziz tratatuz: luraren erabileraren arrazionalizazioa, kontaminazio akustikoa murrizten duten baldintzak, energia-eta ur-baliabideen luperketa, eta abar. Bigarrenari dagokionez, erabilera bateragarri bidea emanez (etxebizitzak/jarduera ekonomikoak/zuzkidurak).
- Ingurumen-balio nabarmenenak babestea, eraikuntza-multzoak zein espazio naturalak.
- Hiri-espazioaren ekoizpen-prozesua Udalkontrolpean mantentzea.
- Hiri-hazkundeak eratutako gainbalioen zati bat herritarrei itzultzeko prozesua jarraitzea.
- HAPOa gaur egungo lege-esparrura egokitzea. Azpimarratu behar dira:
 - - 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
 - - Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzkoa

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE CARÁCTER GENERAL

DE CARÁCTER GENERAL

- El PGOU debe dar respuesta a las problemáticas municipales consideradas en su conjunto: medio natural, vivienda, actividades económicas, sistema de comunicaciones, espacios libres y equipamiento, movilidad alternativa, infraestructuras, etc.
- Dotar a Zestoan de un instrumento de planeamiento adecuado a la dinámica de crecimiento del municipio. Tanto en materia residencial (posibilitar el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población), como de actividad económica (posibilitar la creación de trabajo, la regeneración de ámbitos obsoletos, etc.).
- Completar y mejorar los elementos estructurantes (sistema viario, equipamientos, espacios libres, aparcamientos, etc.) que definen el municipio. Se debe configurar un Modelo global de funcionamiento, articulado espacialmente.
- Las diferentes áreas del municipio, en función de su jerarquía urbana, requieren la atención a sus problemas y particularidades. Se debe revisar el Modelo en su conjunto, pero también considerar de forma particular cada una de las piezas urbanas existentes.
- En relación al contexto supramunicipal y más concretamente al sistema urbano del que Zestoan forma parte: se deben concretar propuestas que incentiven el papel de Zestoan a nivel de comarca, Área Funcional, Territorio Histórico; también en la colaboración con Ayuntamientos limítrofes en temas concretos.
- Priorizar la calidad urbana tanto en la forma como en la función. Respecto del primero, tratar con especial atención la racionalización del uso del suelo, las condiciones que posibiliten la reducción de la contaminación acústica, el disfrute de los recursos energéticos, hídricos, etc. Respecto del segundo, propiciar la convivencia de usos compatibles entre sí (viviendas-actividades económicas-dotaciones).
- Proteger los valores ambientales más relevantes, tanto conjuntos de edificaciones como espacios naturales.
- Mantener el control municipal sobre el proceso de producción del espacio urbano.

- Legearen testu bategina onesten duen 3/2015 Legegintzako Errege Dekretua.
- HAPOa udalerriaz gaidiko plangintzara egokitzea. Azpimarratu behar dira:
 - EAeko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak.
 - Zarautz-Azpeitiako (Urola Kosta) Lurralde Plan Partziala.
 - Lurralde Plan Sektorialak.
 - Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean garapen jasangarriari, Herritarren parte-hartzeari, babeseko etxebizitzaren estandarrei, ekipamenduei eta beste hainbat gaiei buruz adierazitako irizpideak hartzea.
 - Continuar el proceso de reversión a la colectividad de una parte de las plusvalías generadas por el crecimiento urbanístico.
 - Adaptar el PGOU al marco legislativo actual. Se destacan:
 - Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Adaptar el PGOU al planeamiento supramunicipal. Se destacan
 - Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.
 - Plan Territorial Parcial del Área Funcional Azpeitia-Zarautz (Urola Kosta).
 - Planes Territoriales Sectoriales.
 - Adoptar los criterios formulados en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo en relación al desarrollo sostenible, Participación Ciudadana, estándares de vivienda de protección, equipamentales, etc.

IRIZPIDE ETA HELBURU ZEHATZAK

HIRI-EGITURARI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Erdialdearen funtzionamendua aldatu dezan egitura berri bat eratzea, area degradatuak berroneratuz eta horiek hiriaren barne hartuz.
- Zestoa osatzen duten gunen desberdinen arteko lotura bermatzea, komunikabide desberdinen arabera: ibilgailuentzat, bizikletazkoentzat, oinezkoentzat.
- Lurzoru natural berrien okupazioaren kontra, lurzoru antropizatuen okupaziori edo hiri-berroneratzeari lehentasuna ematea.
- -Jarduera ekonomikoko eremuak berriro zehaztea, zaharkitutako ehunen berroneratzeari eta bete gabeko lurzoruen okupaziori lehentasuna emanez (Galdiano, Arocena, Sansinenea Erreka eta beste hainbat bezalakoak).
- Ingurune naturala babestea.
- Egon daitezkeen landaguneak mugatzea.

IRIZPIDEAK

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako baldintzak betetzen dituzten areak hiri-lurzoru bezala mugatu.
- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako baldintzak betetzeaz gain hiri-bilbe periferikoei edo berain arteko lotura gabeko hiri-bilbeei azkena ematen dieten sektoreak lurzoru urbanizagarria bezala mugatu.
- Lurzoru urbanizaezinari udalerriaz gaindiko plangintzak zehaztutako kategoria desberdinak esleitu, ahalmen naturalaren, hauskortasunaren eta arriskuaren arabera

CRITERIOS Y OBJETIVOS ESPECÍFICOS

EN RELACIÓN A LA ESTRUCTURA URBANA

OBJETIVOS

- Generar una nueva estructura que modifique el funcionamiento del centro urbano, apostando por la regeneración e incorporación de áreas degradadas al conjunto urbano.
- Garantizar una adecuada conexión entre los diferentes núcleos que componen Zestoa, según diferentes medios de comunicación: rodada, ciclable, peatonal.
- Priorizar la regeneración urbana u ocupación de suelos antropizados, frente a la ocupación de nuevos suelos naturales.
- Redefinir los ámbitos de actividades económicas, priorizando la regeneración de tejidos obsoletos y ocupación de suelos vacantes, como Galdiano, Arocena, Sansinenea Erreka, etc.
- Preservar el medio natural.
- Delimitar los posibles núcleos rurales y revisar los existentes.

CRITERIOS

- Delimitar como suelo urbano aquellas áreas que cumplan las condiciones establecidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Delimitar como suelo urbanizable aquellos sectores que, además de cumplir las condiciones establecidas en la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, contribuyan a rematar las tramas urbanas periféricas o entre diferentes tramas urbanas inconexas.
- Asignar al suelo no urbanizable las diferentes categorías definidas por el planeamiento supramunicipal, en atención a su capacidad natural, fragilidad y riesgo.

HIRI-MORFOLOGIA ETA TIPOLOGIARI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Gune bakoitzaren nortasuna mantentzea: eraikuntzako tipologiak eta parametroak (eraikuntzen altuera, eraikigarritasuna, partzelazioa, eta abar), hiri-diseinuak eta beste hainbat.
- Eraikuntzen eta hiri-espazioen arauak hobetzea, era berean hiri-irudia eta kalitatea hobetzeko.
- Hiri-bilbearen barnealdea osatzea, betegabeko hiri-hutsuneen edo hiri-berritze beharren arabera.
- Ingurune naturalekin edo lotura gabeko hiri-bilbeekin harremanetan dauden hiri-bilbe periferikoei azkena ematea.
- Dentsitate baxuko ehunetan edo segida gabeko hazkundeetan dispersioa saihestea.
- Erabilera-nahasketa sustatzea (bizitegia, jarduera ekonomikoak, ekipamenduak, eta abar).
- Egungo ondarea babeste, iraganaren legatu bezala udalerrian.

IRIZPIDEAK

- Arauditik erabilera-nahasketa aberastu, bereizketak saihestuz.
- Eraikuntza-tipologia tradizionalak mantentzeko ordenantza zehatzak ezarri.
- Interes arkitektonikoko elementuen Katalogoaren eta Babeserako Araudiaren zehaztapenak hartu.
- Bolumena berriak eraikitzeko egungo eraikuntzak eraistea sustatzen ez dituzten parametroak ezarri.
- Egungo hiri-hutsuneetan, hiri-bilbeei azkena emateko edo hiri-bilbeak lotzeko jarduketak planteatu.
- Jarduketa berrien garapena programatu, lotura gabeko eremuen egikaritzea saihesteko.

EN RELACIÓN A LA MORFOLOGÍA Y TIPOLOGÍA URBANA

OBJETIVOS

- Mantener la identidad de cada núcleo: tipos y parámetros edificatorios (altura de la edificación, edificabilidad, parcelación, etc.), trazados urbanos, etc.
- Mejorar las pautas de la edificación y el espacio urbano, en la confianza de que su calidad contribuya a la mejora de la escena y calidad urbana.
- Completar el interior de la trama urbana, en base a vacíos urbanos vacantes o que precisen de renovación urbana.
- Rematar las tramas urbanas periféricas, en contacto con el medio natural o entre diferentes tramas urbanas inconexas.
- Evitar la dispersión con tejidos en baja densidad o crecimientos no secuenciados.
- Fomentar la hibridación de usos (residenciales, actividades económicas, dotacionales, etc.).
- Preservar el patrimonio existente, como legado del pasado en el municipio.

CRITERIOS

- Regular la integración de usos desde la Normativa, evitando la segregación.
- Establecer ordenanzas específicas para mantener tipos edificatorios tradicionales.
- Adoptar las determinaciones del Catálogo y Normativa de protección de los elementos con interés arquitectónico.
- Establecer parámetros edificatorios que no incentiven el derribo de edificaciones existentes, para la construcción por nuevos volúmenes.
- Establecer parámetros edificatorios en nuevos desarrollos asimilables a los tipos edificatorios existentes.
- Plantear actuaciones urbanas en vacíos urbanos existentes, remate de tramas o puntos de conexión entre diferentes tramas urbanas.
- Programar el desarrollo de las nuevas actuaciones urbanas, para evitar la ejecución de ámbitos inconexos.

INGURUNE NATURALARI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Ingurune naturala lurraldearen elementu-egituratzailetzat hartzea.
- Interes-natural handieneko eremuak babestea.
- Udalerrian mantentzen diren nekazaritzako eta abeltzaintzako ahalmeneko eremuak babestea.
- Ingurumenaren aldetik degradatuak dauden eremuen berreskurapena sustatzea.
- Antzina meatzaritzarekin zerikusia zuten eremuen berreskurapena sustatzea; baita erabilera berrien esleipena.
- Gune natural zehatz batzuen titulartasun publikoa sustatzea.
- Egoki egituratutako lurralde-multzo bat osatzea, natura- eta hiri-inguruneen arteko oreka errespetatzen duena. Hiri-mugaketan arreta jartzea.

IRIZPIDEAK

- Arauditik funtsezko elementuak indartu. Lurraldeak bere barne arreta zuzena eta zehatza jaso behar duten errealitate eta elementu zehatzak dituen espazio bat bezala kontutan hartu eta tratatu. Adibidez, Natura 2000 sarearen barne dauden espazioak; nekazaritza-balio handiko lurzoruak; interesko fauna eta landaredia; ibai-ibilguak eta ertzak; natura-intereseko espazioak, babestutakoak barne; lurrazpiko urak; korridore ekologikoak; eta abar.
- Lurralde Plan Sektorialak Lurzoru Urbanizaezinentzako zehaztutako kategoriak hartu.
- Espazio zehatz batzuk hobetzeko edo berreskuratzeko ekintzak ezarri.
- Lurzoru-kontsumoa arrazionalizatu: lurzoru naturalak urbanizatzenetik babestu, eta beharrezkoak ez diren lurzoruak sailkapenez kanpo uztea mahaigaineratu.
- Hiri-garapena mugatu: antropizatu gabeko lurzoru naturaletan gertatu beharreko arrastoak txikiagotu.
- Era berean, lehenengo hiri-erlaldaketa bat jasan duten lurzoru-eremuetan arrazoi horrengatik soilik hiri-garapen berriak ez planteatu; beharrezkoa edo nahitaezkoa izan ezik.
- Espazio naturala eta hiri-espazio libreak lotu, ahal den heinean elkarrekin lotutako korridoreak osatuz.
- Ekipamendu, Espazio-libre eta bide-komunikazio berriak ezartzeko espazio naturalen okupazioa

EN RELACIÓN AL MEDIO NATURAL

OBJETIVOS

- Considerar el medio natural como elemento estructurante del territorio.
- Proteger los ámbitos de mayor interés natural.
- Preservar los ámbitos con capacidad agroganadera que se mantienen en el municipio.
- Promover la recuperación de ámbitos con degradación ambiental.
- Promover la recuperación y asignación de nuevos usos de antiguos ámbitos relacionados con la minería.
- Promover la titularidad pública de determinados espacios naturales.
- Configurar un conjunto territorial debidamente estructurado y armonizado entre el medio natural y urbano. Prestar atención al límite urbano.

CRITERIOS

- Potenciar los elementos claves desde la regulación normativa. La consideración y tratamiento del territorio como espacio que contiene realidades y elementos específicos que han de ser objeto de la debida y precisa atención. Por ejemplo, los espacios integrados en la Red Natura 2000, los suelos de alto valor agrario; la fauna y la vegetación de interés; los cauces fluviales y sus márgenes; los espacios de interés natural, incluidos los protegidos; las aguas subterráneas; los corredores ecológicos; etc.
- La asunción de las Categorías planteadas para el Suelo No Urbanizable precisado por los Planes Territoriales Sectoriales.
- La implementación de actuaciones para la mejora o recuperación de determinados espacios.
- La racionalización del consumo de suelo: preservar de la urbanización los suelos naturales, incluso replanteando la desclasificación del suelo que se considere innecesario.
- La delimitación del desarrollo urbanístico: minimizar los impactos que se deban producir sobre suelos naturales no antropizados.
- A su vez, no plantear nuevos desarrollos urbanos sobre suelos por el mero hecho de que ya han tenido una primera transformación urbanística. Salvo que ésta se considere imprescindible o necesaria.

berri hausnartu.

- Orografia errespetatu, lur-erazketa handiak eta egungo topografia aldatzea saihestuz.
- Hiri-periferiako balio-estetiko urriko trantsizioko landa-espazioaren irudia zuzendu. Hiri-bilbeko baretzen ustiapenak eta eremu periferikoek sortzen duten irudia zuzendu: lursailen itxiturak, abeletxeak, garajeak, estalguneak eta bolometriaren eta/edo materialen aldetik inongo kontrol gabeko elementuak
- Osinbeltz harrobi zaharra berreskuratu, Ertziña mendiko paisaia naturalaren zati izateko.

- La interconexión de los espacios naturales con los espacios libres urbanos, procurando en lo posible, la conformación de corredores continuos interrelacionados.
- Reconsiderar la ocupación de espacios naturales para la implantación de nuevos Equipamientos, Espacios Libres y Comunicaciones viarias.
- El respeto por la orografía, evitando actuaciones que supongan grandes desmontes, así como la modificación de la topografía actual.
- Corregir la imagen del espacio rural de transición, con escasas cualidades estéticas, de la periferia urbana. Corregir la imagen visual que produce la explotación de huertos y ámbitos periféricos de la trama urbana: cierres de parcelas, casetas de aperos, garajes, cobertizos y elementos no controlados desde el punto de vista de su volumetría y/o materiales.
- Restauración de la antigua cantera Osinbeltz para su integración dentro del paisaje natural del monte Ertziña.

ESPASIO LIBREEI BURUZKOAK

EN MATERIA DE ESPACIOS LIBRES

HELBURUAK

- Honelako udalerrri batentzako egokiak diren espazio libreak aurreikustea; bai egiturakoak, bai xehatuak. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak adierazitako mailak lortzea.
- Gaur egungo espazio libreak berrikustea: irisgarritasun-maila, zuzkidura...
- Urola ibaiaren inguruan azpiegitura berde bat sortzea, ibai-ibilguarekin harremana indartzeko asmoz.
- Erreferentziako espazio libreak sortzea udalerrian.

OBJETIVOS

- Prever los espacios libres adecuados para una localidad como ésta; tanto de carácter estructurante, como pormenorizado. Alcanzar los niveles señalados por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.
- Revisar los espacios libres actuales: grado de accesibilidad, dotación...
- Posibilitar una infraestructura verde a lo largo del río Urola para potenciar la relación con el cauce fluvial.
- Dotar al municipio de espacios libres de referencia.

IRIZPIDEAK

- Jarduketa-eremuen lagapenak egoki kokatu.
- Jarduketa-eremuetan, gutxienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak aurreikusitako estandarrak ezarri.
- Haur eta nerabeentzako joko-eremuak zuzkitu. Espazioen zati bat estali, klimatologiaren aurre babesteko.

CRITERIOS

- Localizar adecuadamente las cesiones de los ámbitos de actuación.
- Aplicar en los ámbitos de actuación, al menos, los estándares previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.
- Dotar los espacios de juegos infantiles y para adolescentes. Proteger parte de los espacios de la climatología.

EKIPAMENDU ETA AZPIEGITUREI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Honelako udalerrri batentzako egokiak diren ekipamenduak aurreikustea; bai egiturakoak, bai xehatuak. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak adierazitako mailak lortzea.
- Egungo ekipamenduak osatzea Zestoak ez dituen mota berrien bitartez.
- Egungo ekipamenduak finkatzea eta handitzeak aurreikustea.
Ekipamendu zuzkidura eraginkorrago bat lortzea (erabilerari eta mantentze-lanei dagokionez).
- Eraik berriak garatu baino lehengo, egungo ekipamenduen birgaitzeari lehentasuna ematea.
- Kirol-zuzkidura askotarikoa izatea.
- Hiri-zerbitzuei dagokionez, egungo beharrei erantzutea (ura, energia, gasa, telekomunikazioak, eta abar).
- Zuzkidura-sarea Zestoako gune desberdinen artean orekatzea.
- Arroa Behean ekipamenduko alternatibak mahaiganeratzea, gaur egun hezkuntza-ekipamendu gisa erabiltze diren eraikinek ikastetxe berria eraiki eta gero zein erabilerari izango duten erabakitzeko.

IRIZPIDEAK

- Jarduketa-eremuen lagapenak egoki kokatu.
- Jarduketa-eremuetan, gutxienez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak eta Hirigintzako Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuak aurreikusitako estandarrik ezarri.
- Ekipamenduak, tokiko beharrez gain, hiri-jarduera sortzeko ahalmena kontutan izanda kokatu, gainbeheran dauden guneak berpiztuz; baita funtzioen osagarritasuna, ordezko erabilerak edo erabilerari jarraia ordutegi desberdinetan eskaintzeko.
- Gaur egungo administrazio-ekipamenduko eta zerbitzu publikoko zuzkidurak finkatu, bai Zestoan bai betse guneetan, beharrezko eraberritzeak, handitzeak eta egokitzapenak ahalbidetzeko. Erabilerari-erregimen ireki bat planteatu, erabilerari anitzetarako kalifikatutako ekipamenduak behar bezala berregituratu ahal izateko.
- Goi-tentsioko lineak lurperatu.

EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS

OBJETIVOS

- Prever los equipamientos adecuados para una localidad como ésta; tanto de carácter estructurante, como pormenorizado. Alcanzar los niveles señalados por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.
- Completar los equipamientos actuales con nuevos tipos, de los que pueda carecer Zestoa.
- Consolidar los equipamientos actuales y prever las ampliaciones necesarias.
- Obtener una dotación de equipamientos más eficiente (en cuanto a su uso y mantenimiento).
- Priorizar la rehabilitación de los equipamientos existentes, antes de desarrollar nuevos edificios.
- Diversificar la dotación deportiva.
- Dar respuesta a las necesidades existentes en materia de servicios urbanos (agua, energía, eléctrica, gas, telecomunicaciones, etc.).
- Equilibrar la red de dotaciones entre los diferentes núcleos de Zestoa.
- En Arroa Behea plantear alternativas equipamentales en previsión de la futura desafectación del uso escolar.

CRITERIOS

- Localizar adecuadamente las cesiones de los ámbitos de actuación.
- Aplicar en los ámbitos de actuación, al menos, los estándares previstos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos.
- Asignar la localización de equipamiento atendiendo, además de su necesidad local, a su poder de crear actividad urbana, revitalizando zonas en decaimiento; y a la complementariedad de funciones para ofrecer usos alternativos o utilidades continuas en horarios diferentes.
- Consolidar las actuales dotaciones destinadas a equipamiento administrativo y de servicios público, tanto en Zestoa como en los núcleos, posibilitando las reformas, ampliaciones y adecuaciones necesarias. Plantear un régimen de uso abierto a efectos de posibilitar las reestructuraciones necesarias con los equipamientos calificados como usos diversos.
- - Soterrar las líneas de alta tensión.

KOMUNIKABIDEEI ETA GARRAIOARI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Bainuetxera heltzeko oinezkoen eta ibilgailuen irisgarritasuna hobetzea.
- Arroa Behean mugikortasun-sare desberdinen (oinezkoena, bizikletena eta ibilgailuena) arteko loturak hobetzea.
- Guneen eta proposamen berriek etorkizunean sare nagusiarekin izango dituzten loturak aurreikustea (adibidez, Iraetako ibarrarena)
- Natura-ingurunea bide berriengandik babestea.
- Zestoako erdiguneko aparkaleku-arazoa konpontzea.
- Trenbidearen zaharraren tratamendua eta ertzak zehaztea.
- Gi-631 errepidearen tratamendua Zestoan zehar zehaztea.
- Zestoa eta Aizarna artean oinezko eta bizikletentzako bideak hobetzea, aurrez dauden bideak berreskuratuz.
- Zestoako oinezko eta bizikletentzako lotura Zumaiarekin eta Azpeitiarekin.

IRIZIDEAK

- Bide-sarearen ezaugarri fisikoak (sekzioak eta profilak) behar funtzionalei egokitu.
- Oinezkoentzako eta bizikletazkoentzat sare bat sortu. Gipuzkoako bizikleta bideen LPParen zehaztapenak jaso.
- Aparkaleku-plaza kopurua handitu.

ORDEZKO MUGIKORTASUNARI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Zestoako guneen artean ordezeko mugikortasun sare baten diseinua lortzea: oinezkoentzat eta bizikletazkoentzat.

EN MATERIA DE COMUNICACIONES VIARIAS Y TRANSPORTE

OBJETIVOS

- Mejorar la accesibilidad rodada y peatonal al área del Balneario.
- Mejorar las conexiones de Arroa Behea en los puntos de conexión de las diferentes redes de movilidad (peatonal, ciclable y rodada).
- Preveer las futuras conexiones de los núcleos y nuevas propuestas con la red principal (ej.: vega de Iraeta).
- Preservar el medio natural de nuevos viales.
- Resolver el problema de aparcamiento en el núcleo de Zestoa.
- Redefinir el tratamiento y bordes de la antigua línea ferroviaria.
- Redefinir el tratamiento de la Gi-631 a su paso por Zestoa.
- Mejora de la comunicación peatonal y ciclable entre Zestoa y Aizarna recuperando caminos preexistentes.
- Conexión peatonal y ciclable de Zestoa con Zumaia y Azpeitia.

CRITERIOS

- Adecuar las características físicas de la red viaria (sección y perfiles) a las necesidades funcionales.
- Generar una red de itinerarios peatonales y ciclistas. Recoger las determinaciones del PTS de bidegorris de Gipuzkoa.
- Incrementar el número de plazas de aparcamiento.

EN MATERIA DE MOVILIDAD ATERNATIVA

OBJETIVOS

- Procurar el diseño de una red de alternativa de movilidad, entre los núcleos de Zestoa: peatonal y ciclable.

IRIZPIDEAK

- Kotxea gutxiago erabiliz udalerrria igarotzea ahalbidetzen duen sare funtzional bat garatu
- Udalerrriaren barruan oinezkoen mugikortasuna erraztu. Nolanahi ere, hiri-garapen berrietan irisgarritasun unibertsala bermatu, indarrean dagoen araudiaren betetzearen bitartez. Ahal den neurrian, baita gaur egungo espazioetan.
- Burututako elementuen arteko espaloiak, loturak eta abar osatu, burutu gabe egoteagatik arriskutsuak direnean edo gutxiegi erabiltzen direnean.

ETXEBIZITZARI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Etxebizitza eskaintza berrikustea. Eskaintza indarrean dauden araudira eta Lurralde Antolamenduko tresnei egokitzea. Gutxieneko eta batz besteko baloreen artean bizitegi-eskaintza ezartzea.
- Egungo hiri-arazoak konpontzeko beharra izatekotan bizitegi-garapenei lehenasuna ematea, edo begi-bistako potentzialtasunak burutzea.
- Eraikitako etxebizitza-parkea zaharbertzeko jarduketak sustatzea.
- Etxebizitzara heltzea ahalbidetzea.
- Kalitatezko eta mota eta tamaina desberdineko etxebizitzak eskaintzea.

IRIZPIDEAK

- Etxebizitza babestua aurreikusi, askearen antzeko proportzioan. Gutxienez Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen estandarren arabera.
- Sistemaren proiektioaren arabera bizitegi-kuantifikazio bat ezarri.
- Hiri-garapenak egungo bilbearen barruan lehenetsi. Batez ere, honakoetan parte-hartuko da: azkena behar duten zatiak, osagarriak, akaberak, eta abar. Irizpide honek egungo ondare arkitektonikoa berreskuratzeko eta balioesteko zaharbertze eta birgaitze ekintzen bereizketa positiboa benetako sustapen eraginkor baten bitartez justifikatzen du, adibidez.
- Aurreikusitako eremuak egokitu honakoen

CRITERIOS

- Desarrollar una red funcional que permita transitar por el municipio, reduciendo los desplazamientos en automóvil.
- Facilitar la movilidad peatonal en el interior del municipio. En todo caso, garantizar la accesibilidad universal en los nuevos desarrollos urbanos, mediante el cumplimiento de la legislación vigente en la materia. En la medida de lo posible, también en los espacios existentes.
- Completar aceras, conexiones, etc., entre elementos ya ejecutados y que por su no ejecución resultan peligrosos o infrutilizados.

EN MATERIA DE VIVENDA

OBJETIVOS

- Revisar la oferta de viviendas. Adaptar la oferta a la legislación y los instrumentos de Ordenación Territorial vigentes. Establecer la oferta residencial entre los valores mínimos y medios.
- Priorizar desarrollos residenciales en el caso de necesitar resolver problemas urbanos existentes, o acometer potencialidades evidentes.
- La continuidad urbana y compacidad del tejido edificado.
- Potenciar las actuaciones en materia de rehabilitación del parque de viviendas edificado.
- Posibilitar el acceso a la vivienda.
- Ofertar viviendas de calidad y con diferentes tipos y tamaños.

CRITERIOS

- Prever vivienda protegida. Al menos, según los estándares de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.
- Establecer una cuantificación de viviendas según la estimación de la proyección del sistema.
- Priorizar los desarrollos urbanos dentro del propio tejido actual. Se intervendrá preferentemente en aquellas partes necesitadas de remates, complementos, acabados, etc. Este criterio justifica, por ejemplo, la discriminación positiva de las actuaciones de reforma y rehabilitación urbana a partir de una real y efectiva incentivación de

arabera: partzela-egitura, urbanizazio gainkostuak, egokitasuna...; blokeatu ez daitezten.

- 60 m²-ko etxebizitza erreferentziako etxebizitza bezala planteatu.
- Baserrien azpizatiketa egiteko aukera.

JARDUERA EKONOMIKOEI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Garatu edo berroneratu gabeko lurzorua sustatzea (Sasinenea Erreka...).
- Merkataritzako jarduerak bultzatzea.
- Industria eremu zaharkituen bat bizitegirako bihurtzea berriz hausnartzea.

IRIZPIDEAK

- Aurreikusitako eremuak honakoak kontutan hartuta adostu blokeoa saihesteko: partzelazio-egitura, urbanizazio edo moldatze gainkostuak, eta abar.
- Bizitegi-bilbeak jarduera kutsagarriengandik babestu.
- Merkataritzaren ezarpena sustatu.
- Hotel- eta bizitegi-erabilerak bateragarri bihurtu.
- Merkataritza eta erabilera tertziarioa eta bizitegi-erabilerekin bateragarri bihurtu.

KULTURA-ONDAREARI BURUZKOAK (ARKITEKTONIKOA ETA ARKEOLOGIKOA)

HELBURUAK

- Kultura-intereseko ondare eta elementuak (elementu arkitektonikoak eta arkeologikoak) babestea, eta hori lortzeko neurri egokiak zehaztea.
- Ertxiña mendiko meatze-aztarnak edota elementuak berreskuratzea, Osinbeltz harrobia berreskuratzearekin batera.

las intervenciones de recuperación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico existente.

- Ajustar los ámbitos de actuación previstos para evitar su bloqueo, en atención a su estructura parcelaria, sobrecostes de urbanización o adecuación, etc.
- Plantear como vivienda de referencia la de 60 m².
- Posibilidad de subdivisión de caseríos.

EN MATERIA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

OBJETIVOS

- Promocionar el suelo pendiente de desarrollo o regeneración (Sansinenea-Erreka...).
- Potenciar las actividades comerciales.
- Reconsiderar la transformación a residencial de algún ámbito industrial obsoleto.

CRITERIOS

- Ajustar los ámbitos de actuación previstos para evitar su bloqueo, en atención a su estructura parcelaria, sobrecostes de urbanización o adecuación, etc.
- Preservar las tramas residenciales de actividades contaminantes.
- Fomentar la implantación del comercio.
- Compatibilizar el uso hotelero con el residencial.
- Compatibilizar el uso comercial y terciario con el residencial.

EN RELACIÓN AL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO

OBJETIVOS

- Preservar los bienes y elementos de interés cultural (elementos arquitectónicos y arqueológicos), y la determinación de las medidas adecuadas para la consecución de ese fin.
- Recuperar los restos mineros del monte Ertxiña, en relación con la recuperación de la Cantera de Osinbletz).

IRIZPIDEAK

- Katalogoa eta babeserako Araudia egin.

GARAPENARI ETA KUDEAKETARI BURUZKOAK

HELBURUAK

- Zestoako garapenaren kontrol publikoa erraztea.
- Kudeaketa erraza duen eta espazio bakoitzeko egokia den HAPO bat diseinatzea.
- Hirigintzako esku-hartzerako eremu orekatu eta era berekoak ezartzea, garapen bateratuak eta ekonomikoki bideragarriak lortu eta kudeatzen direla bermatzeko.

IRIZPIDEAK

- Lurraren kudeaketarako programa bat zehaztu.
- Neurri txikiko eremuak planteatu.
- Legeak zehaztutako baliabideen arabera, jarduketa bakoitzerako kudeaketa-sistema bat zehaztu.
- Kargen eta onuren bidezko banaketa bermatzen dituzten kudeaketa-formak ezarri.
- Bideragarritasun ekonomikoa eta programaren aldekoa bermatu, HAPOaren egin ahal izango den kudeaketa bat lortzeko.
- Espazio publikoaren eta pribatuaren arteko banalerroa mugatu. En lurzoruaren jabetzako araubide juridikotik eratorritako eskubideak eta betebeharrak argitu.
- Indarreko plangintzaren antolamenduz kanpoko elementuak berrikusi.
- HAPOaren ingurumeneko bideragarritasuna bermatu.

FORMA ALDEKO EDUKIARI ETA IZAPIDETZEARI BURUZKOAK

HEBURUAK

- Eskuragarria eta erraz ulertzen den dokumentu bat lortzea.
- Tramitazio prozesuan zehar gardentasuna ziurtatzea.

CRITERIOS

- Elaboración de Catálogo y Normativa de protección.

EN RELACIÓN AL DESARROLLO Y GESTIÓN

OBJETIVOS

- Facilitar el control público del desarrollo de Zestoá.
- Diseñar un PGOU de gestión sencilla y adecuada a cada espacio.
- Establecer ámbitos de intervención urbanística equilibrados y uniformes a efectos de garantizar la gestión y consecución de desarrollos unitarios y viables económicamente.

CRITERIOS

- Definir un programa de gestión de suelo.
- Plantear ámbitos de reducida dimensión.
- Fijar a cada actuación un sistema de gestión, de acuerdo con las posibilidades fijadas por la Ley.
- Establecer formas de gestión que garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- Garantizar la viabilidad programática y económica: la gestión factible del PGOU.
- Delimitar la divisoria entre el espacio público y privado. Clarificar los derechos y obligaciones derivados del régimen jurídico de la propiedad del suelo.
- Revisar los elementos fuera de ordenación del planeamiento vigente.
- Garantizar la viabilidad ambiental del PGOU.

EN RELACIÓN AL CONTENIDO FORMAL Y TRAMITACIÓN

OBJETIVOS

- Obtener un documento accesible y de fácil comprensión.
- Asegurar la transparencia durante el proceso de tramitación

IRIZPIDEAK

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eskatutako prozedurara eta edukira egokitzen den dokumentu bat tramitatu.
- Informatizatutako dokumentu erraz bat lantzea, gaien arabera banakatuta, kudeaketa eta kontsulta errazteko.
- Tramitazioko prozesu nabarmenen laburpenak azaldu: parte-hartze ekintzen akta, Administrazio Sektorialengandik jasotako txostenen laburpenak, eta beste hainbat.
- Eratutako material osagarria herritarren eskura jarri: hitzaldietako aurkezpenak, tailerrak, eta abar.

GUNE BAKOITZARI BURUZKOAK

Aurrekoaz gain, herriguneei dagokienez, Aurrerakin fasean irizpide eta helburu zehatzak adieraziko dira ondorengo guneeetarako:

- Agote
- Aizarna
- Akoa
- Arroa Behea
- Arroa Erreka
- Arroa Goia
- Bedama
- Bedua
- Endoia
- Etorra
- Ibañarrieta
- Iraeta
- Lasao
- Motrollamendi
- Narruondo
- Telleria
- Txiriboga
- Zestoa

Dena dela, Aurrerakin agiriaren parte-hartze prozesuan jasotzea espero diren ekarpenak direla eta (herritarrengandik, udal zerbitzu teknikoengandik, Udalbatzatik, eta abar), Udalak zehaztuko ditu Hiri Antolamendu Plan Orokor berria idazteko oinarri gisa balioko duten behin betiko Irizpide eta Helburuak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 90.4 Artikulua arabera).

CRITERIOS

- Tramitar un documento ajustado al procedimiento y contenido exigido por la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Elaborar un documento informatizado, sencillo, con desglose por temáticas, que facilite la gestión y consulta.
- Incluir resúmenes de los procesos más relevantes en la tramitación: actas de las acciones de participación, resumen de informes recibidos por parte de administraciones sectoriales, etc.
- Poner a disposición de la ciudadanía el material complementario generado: presentaciones en conferencias, talleres, etc.

EN RELACIÓN A LOS DIFERENTES NÚCLEOS

Además de los puntos anteriores, con implicación en los núcleos urbanos, en la fase de redacción del Avance se concretarán criterios y objetivos específicos de los siguientes núcleos:

- Agote
- Aizarna
- Akoa
- Arroa Behea
- Arroa Erreka
- Arroa Goia
- Bedama
- Bedua
- Endoia
- Etorra
- Ibañarrieta
- Iraeta
- Lasao
- Motrollamendi
- Narruondo
- Telleria
- Txiriboga
- Zestoa

No obstante, a la vista de las aportaciones que se esperan recibir en el proceso de participación del documento de Avance (de la ciudadanía, servicios técnicos municipales, corporación municipal, etc.) el Ayuntamiento concretará los Criterios y Objetivos definitivos, que servirán de base para redactar el nuevo Plan General de Ordenación Urbana (según lo determinado en el Artículo 90.4 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo).

ZATIKAKO AUKERAK

ALTERNATIVAS PARCIALES

SARRERA

Atal honek hiri-proposamenak, eremu eremu, garatzen ditu. Zatikako Aukerak dira, eremu bakoitzeko garapenedo funtzio-baliabideak ondo jakiteko.

Zenbait erabilerentzako eremu desberdinak edo aukerako konponbideak mahaigaineratzen dira. Horien artean egokiena aukeratuko da.

Zenbait eremuentzako, jada indarrean dauden ASetan edo 2006ko Aurrerakinean planteatutakoak, euren berrikuspena proposatzen da (mugaketa, erabilera. Ondorengo fitxetan planteatutako).

Azkenik, etxebizitza-sozialari, herritarren parte-hartze prozesuei edo arloko administrazioaren irizpideei erantzunen bat ematen dieten irtenbideak proposatzen dira, baina gaur egungo udalaren aurreikuspenekin bat etorritik (hedaduran eta parametroetan).

Hala ere, Antolamendu-eredu hori Aurrerakinean eta bere Jendaurreko Erakustaldian jasoko diren Iradokizun eta Alternatibekin osatu nahi da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 90.3. Artikulua).

Ondorengoak azaltzen dira, eremu bakoitzerako proposatzen diren erabileraren arabera:

INTRODUCCIÓN

El presente apartado desarrolla, ámbito a ámbito, diferentes propuestas urbanas. Se trata de Alternativas Parciales, que permiten hacerse una idea de las posibilidades de desarrollo o función de cada ámbito.

Para algunos usos, se plantean diferentes ámbitos o soluciones alternativas, de los que será suficiente con elegir la opción que se considere más adecuada.


Por otro lado, para ciertos ámbitos, ya planteados en las NNSS vigentes o en el Avance de 2006, se propone su revisión (delimitación, uso, número de viviendas u otros parámetros).

Por último, se plantean otras soluciones que traten de dar respuesta a la requerida vivienda social, procesos de participación ciudadana o criterios de administraciones sectoriales, pero con ajuste (en sus dimensiones y parámetros) a las previsiones actuales del municipio.

No obstante, este Modelo de Ordenación se pretende completar con las Sugerencias y Alternativas que se planteen durante el Avance y su Exposición al Público (Artículo 90.3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

Se detallan a continuación, según los usos que se proponen para cada ámbito, las siguientes:

BE-LG 01

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Beduako landagunearen mugaketa.</p> <p>Delimitación del núcleo rural de Bedua.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	9.851,60m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>

IB-LG 02

Mugaketa / Delimitación	Deskribapena / Descripción
-------------------------	----------------------------



etako landagunearen mugaketa.
 ción del núcleo rural de
 eta.

Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
---	--	--	--

Azalera / Superficie:	20.435,59 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>
--------------------------	-----------------------------	--	--------------------------------

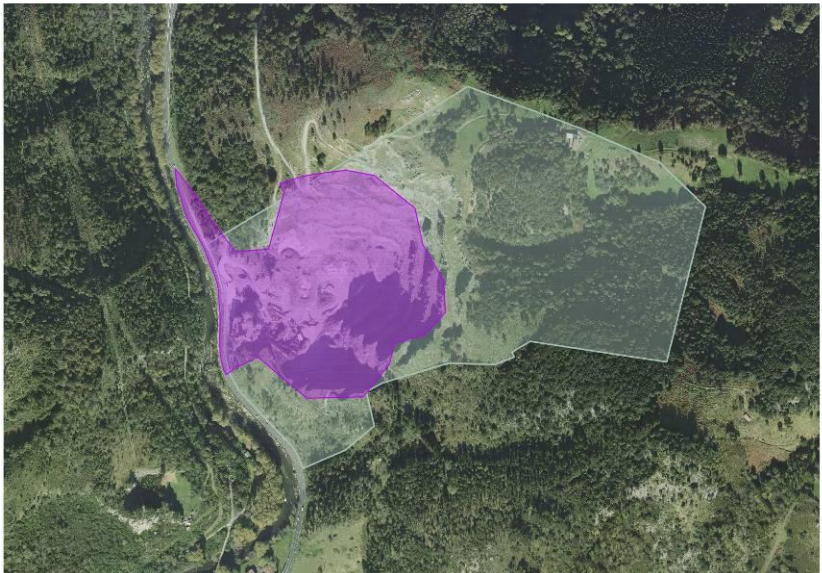
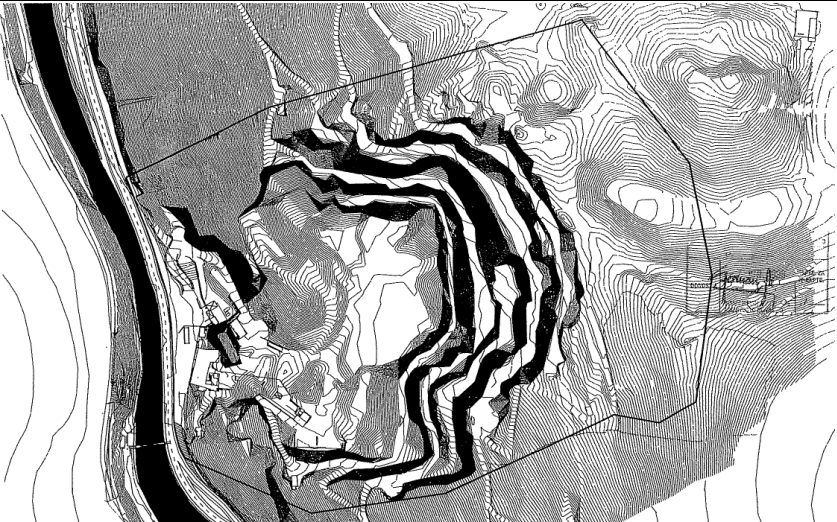
INGURUNE NATURALA ETA PAISAIA


MEDIO NATURAL Y PAISAJE

LURRALDE-ANTOLAMENDUKO EREMUAK

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

ZE-IN 01

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Osibeltz harrobia leheneratzea proposatzen da, emakida administratiboa bukatu baita eta jardunari utzi egin zaio.</p> <p>Harrobiaren zati bat Nekazaritza eta Basozaintzako LPPean jasotzen da, Ingumen Hobekuntzako lurzorua bezala.</p> <p>Se propone la restauración de la Cantera de Osibeltz, finalizada la concesión administrativa y tras el cese de la actividad.</p> <p>Parte de la misma se recoge en el PTS Agroforestal como suelos de Mejora Ambiental.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	299.784,31 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Ingurumen Hobekuntza / Mejora ambiental</i>

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Iraetako Ibarra Nekazaritza eta Basozaintzako LPPea Balio Estrategiko Altuko lurzoru bezala adierazten da. Beraz, nekazaritza eta abeltzaintzarako edota horiekin bateragarriak izan daitezkeen beste erabileretarako proposatzen da.</p>	
		<p>La Vega de Iraeta se señala en el PTS Agroforestal como suelo de Alto Valor Estratégico, por lo que se propone su dedicación a usos agroganaderos y/u otros compatibles.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	373.248,60 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Balio Estrategiko Altua / Alto Valor Estratégico</i>


**KOMUNIKABIDEAK ETA
MUGIKORTASUNA**

COMUNICACIONES Y MOVILIDAD


INDARREKO PANGINTZAKOAK, GARATZEAR
DAUDENAK

DE PLANEAMIENTO VIGENTE,
PENDIENTES DE DESARROLLO



ZE-KM 01

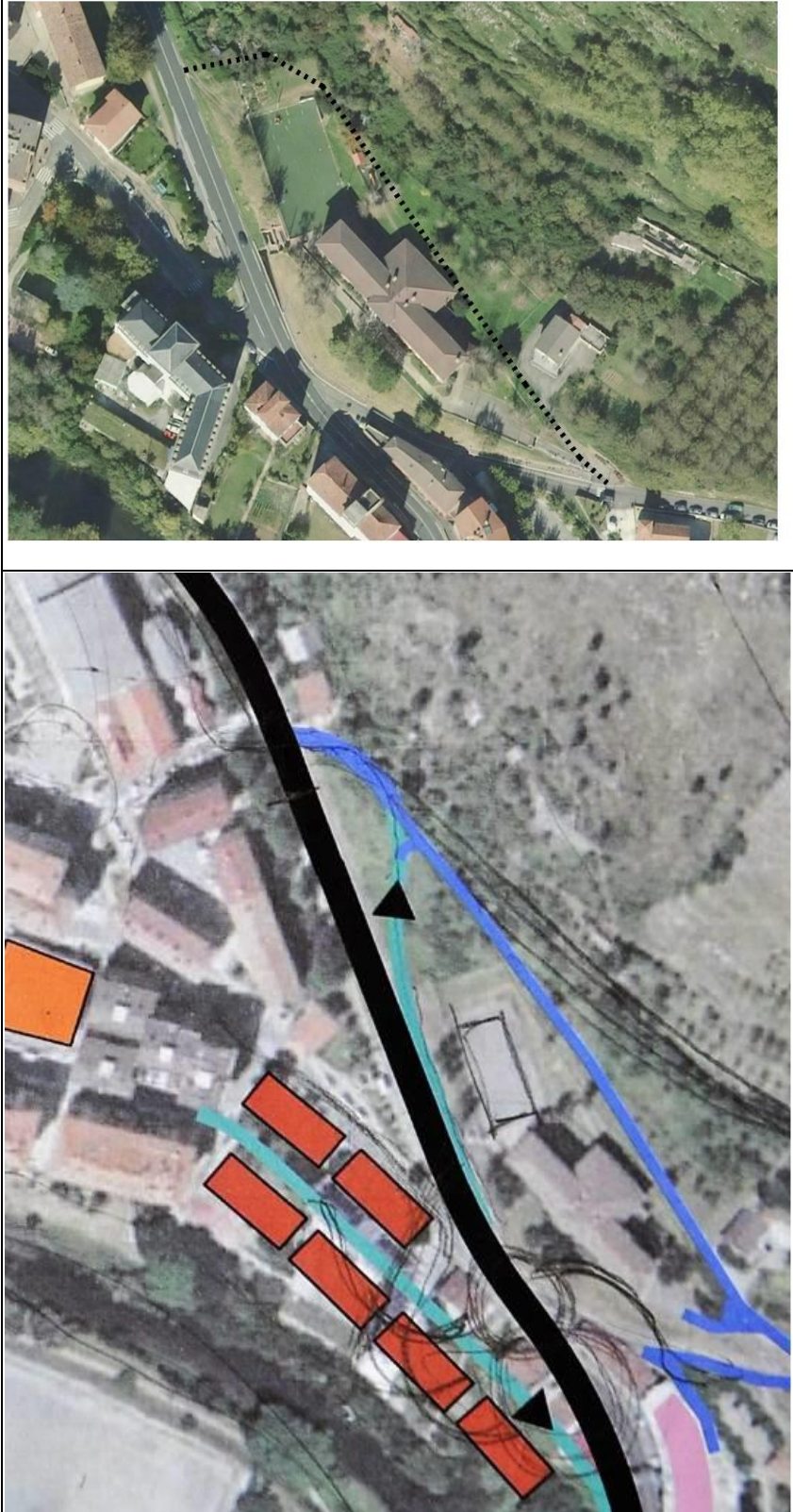
Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Zestoako gune desberdinen hegoaldeko lotura osatzeko proposatutako errepidea, Zubimusu eta Galdiano lotuz.</p> <p>Vial para completar la comunicación de las distintas zonas de Zestoa por la parte sur, uniendo Zubimusu con el vial de Galdiano.</p>	
		Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas	
Luzera / Longitud:	248,92 m	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Komunikabide Sistema / Sistema de comunicaciones</i>

OR-KM 02


Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Bai LAGetan bai Gipuzkoako bizikleta bideen LPPea adierazitako bidegorria.</p> <p>Bidegorri señalado tanto en las DOT como en el PTS de Vías ciclistas de Gipuzkoa.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Luzera / Longitud:	8.077,08 m	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Komunikabide sistema / Sistema comunicaciones</i>

ZE-KM 03

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>2006ko Aurrerakinean Zestoatik pasatzen den GI-631 errepidearen zati bat lurperatzea proposatzen zen, errepidearen bi alboetako guneen arteko jarraitasuna hobetzeko asmoz.</p> <p>En el Avance de 2006 se proponía soterrar la GI-631 en el paso por Zestoa, a fin de mejorar la continuidad entre las zonas situadas a ambos lados de la carretera.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Luzera / Longitud:	191,12 m	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Komunikabide sistema / Sistema comunicaciones</i>

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>2006ko Aurrerakinean Zestoako herrigunean errepide berri bat porposatzen zen ikastetxearen goialdetik.</p> <p>En el Avance de 2006 se proponía un nuevo viario en el núcleo de Zestoa por la parte superior del Colegio.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Luzera / Longitud:	212,34 m	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Komunikabide sistema / Sistema comunicaciones</i>

ZE-KM 05

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Aparkalekua ezartzeko proposamena, erdigunetik gertu aparkaleku-plaza gehiago antolatzeko eta Ertxinondoko eta erdiguneko harremana sustatzeko eta bigarrenkoa berpizteko.</p> <p>Propuesta para implementar un aparcamiento, a fin de aumentar el número de plazas de aparcamiento cerca del centro de Zestoa y para fomentar la relación de Ertxinondo con el centro y revivir este último.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	1.842,40 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Aparkalekua / Aparcamiento</i>



ESPAZIO PUBLIKOA ETA BERDEGUNEAK

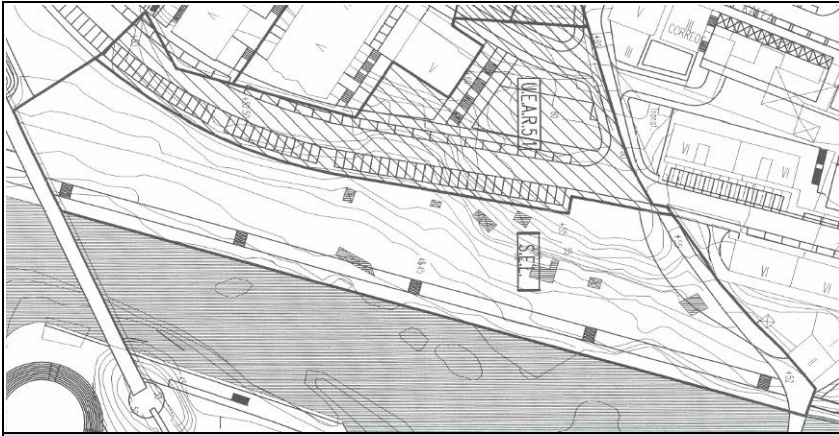
ESPACIO PÚBLICO Y ZONAS VERDES

INDARREKO PLANGINTZAKOAK, GARATZEAR DAUDENAK

DE PLANEAMIENTO VIGENTE, PENDIENTES DE DESARROLLO


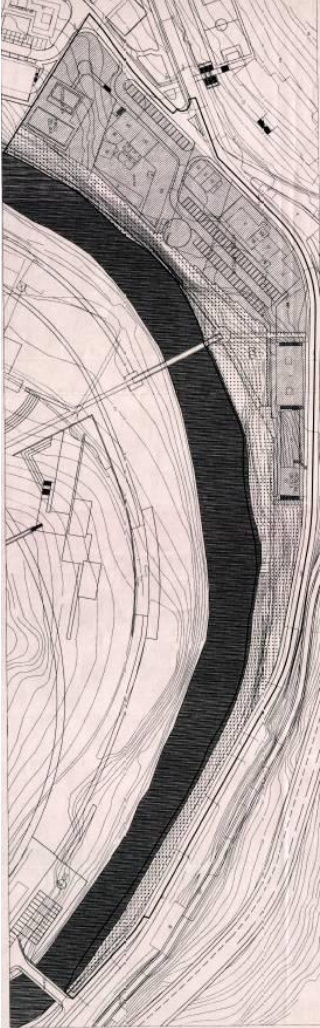
ZE-EL 01 (R.5 IDIAZPI AREAKO E.L.S / S.E.L. DEL ÁREA R.5 IDIAZPI)



Mugaketa / Delimitación	Deskribapena / Descripción
	<p>Hiri-bilbearen amaierako espazio librea. Ibaiarekin harremana indartzeko eta paisaiaren eraldaketa lantzeko balio dezake.</p> <p>Espacio libre de borde de trama que puede servir para potenciar la relación con el río y trabajar la transición del paisaje.</p>
	




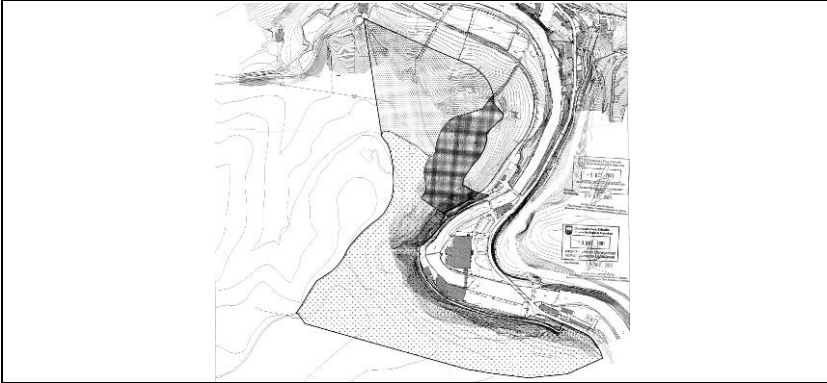
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas



Azalera / Superficie:	<i>FICHA</i> 7.688 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Espazio Librea / Espacio Libre</i>
--------------------------	--------------------------------------	--	---------------------------------------

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Espazio librea Urolako eskuineko ibaiertzean, Urolako ibaiertzak tratatu eta berreskuratzeko asmoz, baita lotura Bainuetxearekin hobetzeko ere.</p> <p>Espacio libre en la margen derecha del Urola, cuyo objetivo era el tratamiento y recuperación del borde del río Urola, y que, además, podría contribuir a una mejora en la conexión con el Balneario.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	7.336,34m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Espazio Librea / Espacio Libre</i>

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>“Hiri Termala” aurreproiektuaren barruko eremua. Hori, jatorriz aisialdirako area bat zen. Bertan, Ekain eta Bainuetxearen artean, parke natural bat antolatu zen aisialdirako erabilerekin, udalerriko eskaintza turistikoa osatu eta bultzatzeko.</p> <p>Ámbito dentro del “Anteproyecto Villa Termal”. Ideado en origen dentro de la ordenación de un área de expansión para parque natural, usos de ocio y recreativos que completase y potenciase la oferta turística del municipio, situada entre el Balneario y Ekain.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	51.437,28 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Espazio Librea / Espacio Libre</i>

ZE-EL 04 (E.1 BAINUETXEA BEREZIA AREA / ÁREA E.1 ESPECIAL VILLA TERMAL)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
 		<p>“Hiri Termala” aurreproiektuaren barruko eremua. Hori, jatorriz aisialdirako area bat zen. Bertan, Ekain eta Bainuetxearen artean, parke natural bat antolatu zen aisialdirako erabilerekin, udalerriko eskaintza turistikoa osatu eta bultzatzeko.</p> <p>Ámbito dentro del “Anteproyecto Villa Termal”. Ideado en origen dentro de la ordenación de un área de expansión para parque natural, usos de ocio y recreativos que completase y potenciase la oferta turística del municipio, situada entre el Balneario y Ekain.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	<p>PLANO 151.846,13 m²</p>	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Espazio Libre Pribatua / Espacio Libre Privado</i>

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Espazio librea Sansinenea Erreka industrialdeko eskaintza osatzeko aurreikusitako erabilera tertziarioko eremuaren barruan.</p> <p>Espacio libre del ámbito, previsto para usos terciarios como complemento al polígono industrial de Sansinenea Erreka.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	20.412 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Espazio Librea / Espacio Libre</i>


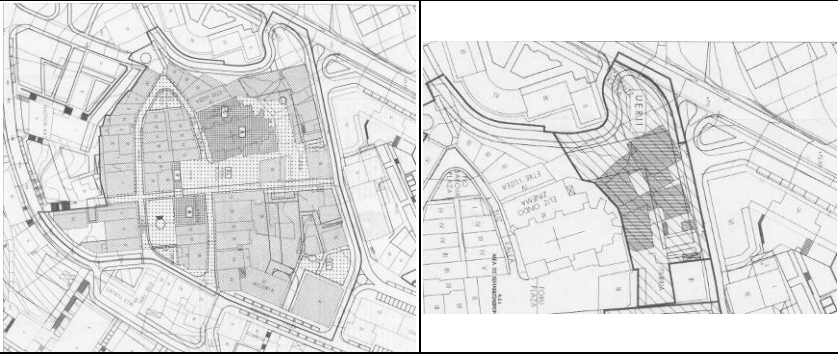
ETXEBIZITZA

VIVIENDA


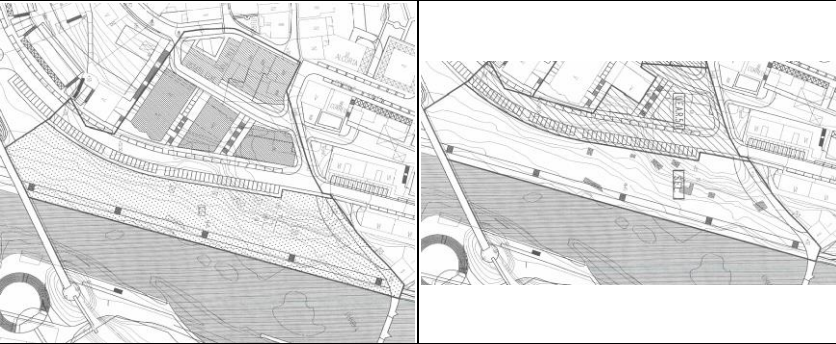
INDARREKO PLANGINTZAKO EREMUAK,
GARATZEAR DAUDENAK

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE,
PENDIENTES DE DESARROLLO


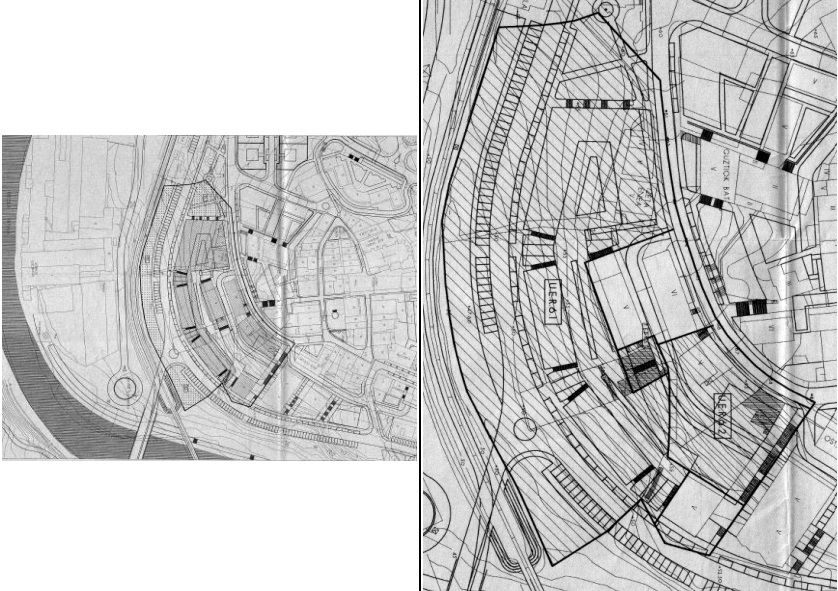
ZE-BI 01 (ALDE ZEAHARRA R.1 AREAKO UE.R.1/1 / UE R.1/1-ÁBSIDE DEL ÁREA R.1. CASCO ANTIGUO)


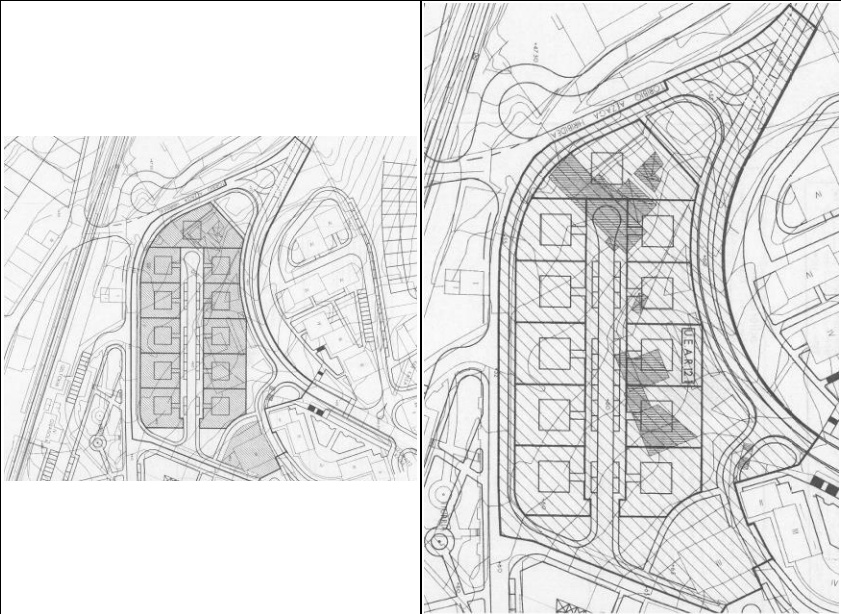
Mugaketa / Delimitación			Deskribapena / Descripción		
			<p>Proposamenaren helburua espazio libreen urbanizazioa hobetzea zen, degradatuagoak dauden guneetan hiribilbea osatzeko eraikin berriak antolatzeaz gain (interes handieneko eraikinak babestuz).</p> <p>La propuesta tenía como objetivo mejorar la urbanización de los espacios libres, además de ordenar nuevas edificaciones que rematen la trama urbana en aquellas zonas más deterioradas, protegiendo los edificios de mayor interés.</p>		
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	2.693 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Bizitegia / Residencial	Etxebizitza kopurua (Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	28


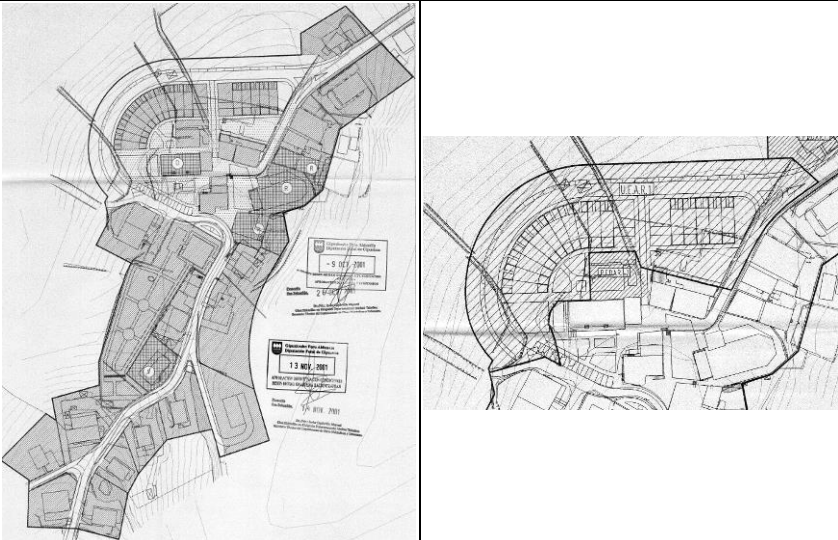
ZE-BI 02 (R.5. IDIAZPI AREAKO UE R.5/1 / UE R.5/1 DEL ÁREA R.5. IDIAZPI)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Area amaitzeko antolamendua, eta Zubimusuko errepidearen luzapena blokeetara sartzeko.</p> <p>Reordenación para rematar el área, y prolongación del vial de Zubimusu para acceder a los bloques.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	4.198 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (ASetan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	24



ZE-BI 03 (IDIAZPI MENDEBALDEA AREAKO UE R.6/1 ETA UE R.6/2 / UE R.6/1 Y UE R.6/2 DEL ÁREA R.6. IDIAZPI OESTE)


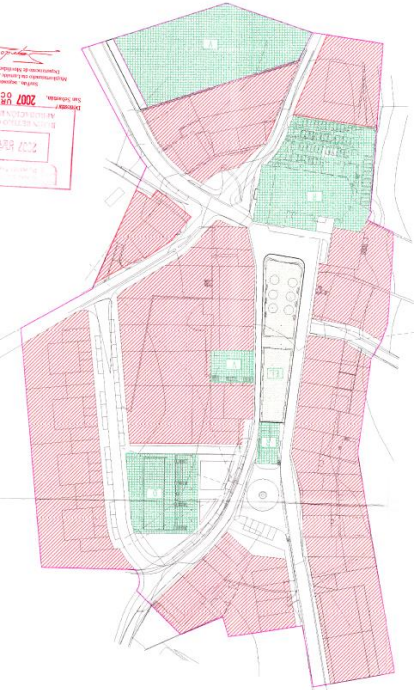
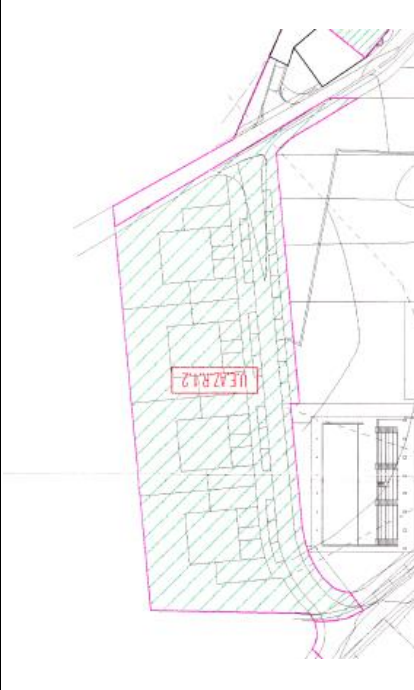
Mugaketa / Delimitación			Deskribapena / Descripción		
			<p>Arearen antolamendua. Etxebizitza berriak antolatzen dira, etxebizitza gisa balio ez duten eraikinak eraistea eta egoera txarrean dauden eraikinak ordezkatzeari proposatzen da.</p> <p>Reordenación del área mediante la ordenación de nuevas viviendas, demolición de construcciones no aptas para vivienda y sustitución de los edificios en mal estado.</p>		
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	14.598 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Bizitegia / Residencial	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	24

Mugaketa / Delimitación			Deskribapena / Descripción		
			<p>Lizarraitz baserria finkatzeko eta babesteko eta gasolindegia eta eranskinak ordezkatzeko mota hauetako etxebizitzak proposatzen dira: familia bakarreko etxebizitza, bi familiako etxebizitza edo etxebizitza atxikiak.</p> <p>Consolidación y protección del caserío Lizarraitz y sustitución de la gasolinera y edificios anexos por viviendas de tipología unifamiliar, bifamiliar o adosada.</p>		
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	10.360 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	22

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Bizitegi-eremua herrigunearen beharrei erantzuna emateko planteatutakoa. Berta errepide bat antolaztan da herrigunea inguratzeko eta horren oinezkoentzako izaera mantentzeko.</p> <p>Soto edo erdisotoko oinean nahiz beheko oinean, bakarkako garajeak onartuko dira. Gainontzean, bai beheko oina bai goiko oinak, etxebizitzarako bakar-bakarrik erabiliko dira.</p> <p>Ámbito residencial planteado para dar respuesta a las necesidades del núcleo. Dentro del mismo se ordena un vial con el objetivo de bordear el núcleo y preservar el carácter peatonal del núcleo.</p> <p>En Planta Baja se admite el uso de garaje individual, así como en la planta de sótano o semisótano, destinándose por lo demás la planta baja y plantas altas al uso exclusivo de vivienda.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	8.633 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	16

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Eraikuntzaren tipologia partzela isolatuko familiabakarreko edo familia biko etxebizitzari dagokiona izango da.</p> <p>Behesolairuan etxebizitza-erabilera onetsida, baita banakako garajeetarako erabilera ere.</p> <p>Teilatupean, beheko etxebizitzari atxikirik dagoenean etxebizitza-erabilera, onetsikoda, betiere bizigarritasun-baldintzak betetzen badira.</p> <p>La tipología edificatoria será la correspondiente a vivienda unifamiliar o bifamiliar en parcela aislada.</p> <p>En planta baja se admite el uso de vivienda, así como el uso de garaje individual.</p> <p>En planta bajocubierta se autoriza el uso de vivienda ligado a la las plantas inferiores, siempre que se cumplan los requisitos de habitabilidad.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	4.260 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Bizitegia / Residencial	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	3


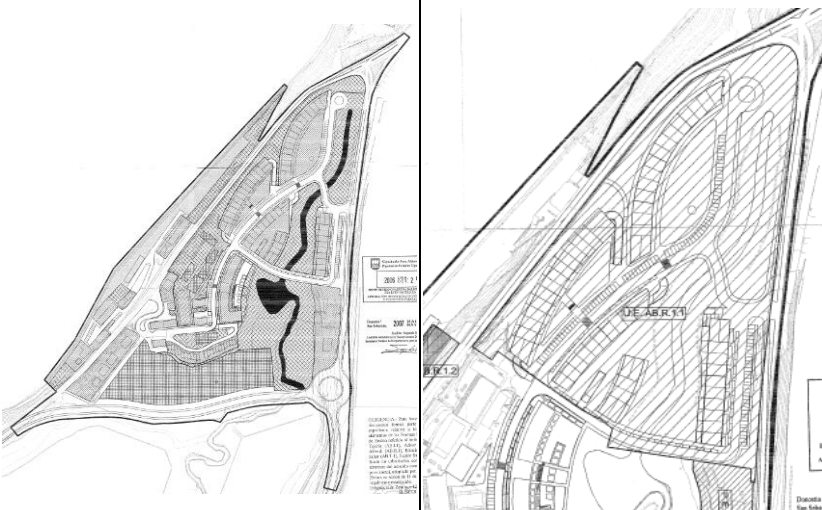
Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Etxebizitza atxikiak eraikiko dira, mehelinean artean, eta guztiak proiektu bakar baten bidez garatu ahal izango dira. Etxebizitza unitateen lurzaticeta kanporantz egingo da, fatxadaren aurrealdeak 12 metro izango ditu gehenez eta tratamendu estetiko berezia emango zaio.</p> <p>Behere solairuan merkataritza erabilerak, etxebizitza edota bakarkako garajeak onartuko dira eta goi solairuak, berriz, etxebizitzarako erabiliko dira.</p> <p>La tipología edificatoria será la correspondiente a la vivienda adosada, entre medianeras; autorizándose el desarrollo mediante un proyecto unitario, se manifestará no obstante al exterior la parcelación de las diferentes unidades de vivienda, cuyo frente de fachada no superará los 12 m. y dispondrá de un tratamiento estético diferenciado.</p> <p>En Planta Baja se admite el uso comercial o de vivienda, así como el uso de garaje individual, destinándose las plantas altas al uso de vivienda.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	1.351 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Bizitegia / Residencial	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / Nº viviendas (previstas en planeamiento vigente):	4

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Familia bakarreko edo biko etxebizitza hartuko duen eraikina egingo da, lurzati bakanean.</p> <p>Behere solairuan etxebizitza erabilera edota bakarkako garajeak onartuko dira eta goi solairuak, berriz, etxebizitzarako erabiliko dira.</p> <p>Estalkipean azpiko solairuari lotutako etxebizitza-erabilera onartuko da, baldin eta gutxieneko bizigarritasun baldintzak betetzen baditu.</p> <p>La tipología edificatoria será la correspondiente a vivienda unifamiliar o bifamiliar en parcela aislada.</p> <p>En Planta Baja se admite el uso de vivienda, así como el uso de garaje individual, destinándose las plantas altas al uso de vivienda.</p> <p>En planta bajocubierta se autorizará el uso de vivienda ligado a la planta inferior, siempre que se cumplan las condiciones de habitabilidad mínimas.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	4.045 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Bizitegia / Residencial	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N° viviendas (previstas en planeamiento vigente):	8



GARATZEN ARI DIREN INDARREAN DAGOEN
PLANGINTZAKO EREMUAK


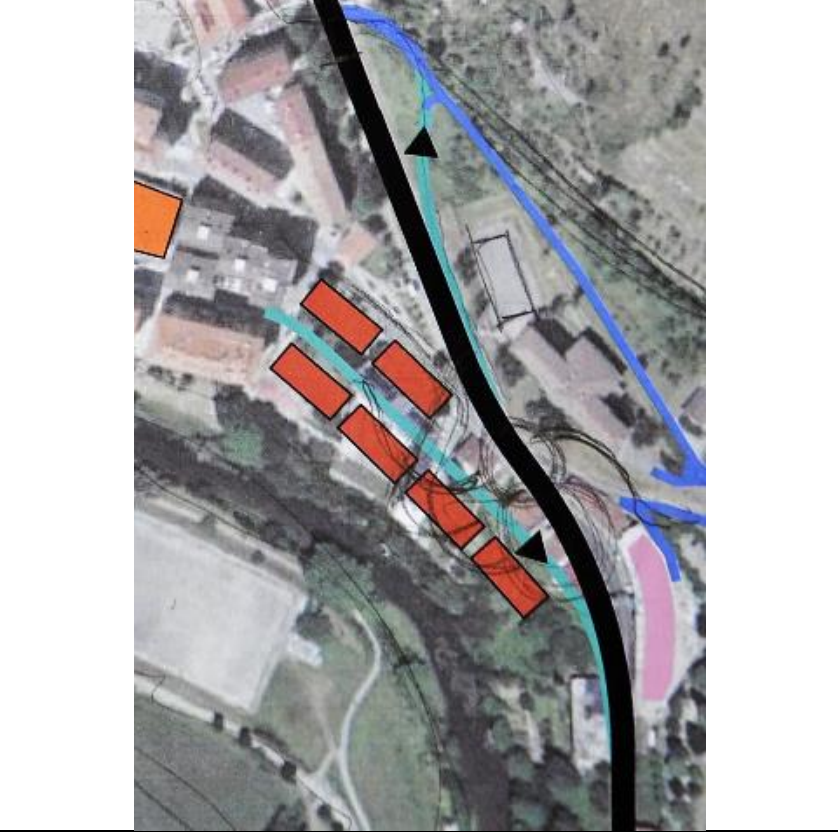
ÁMBITOS DE PLANAMIENTO VIGENTE, EN
DESARROLLO



AB-BI 09 (AB.R.1. ARROA BEHEA AREAKO UE.ABR.1.1 / UE.ABR.1.1 DEL ÁREA AB.R.1. ARROA BEHEA)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Egun, eremuaren zati bat egikaritu da (GI-631 errepidearen aldamenean dauden blokeak). Gainerakoa gaur egun garatzen ari da. Urbanizazioaren zati bat egikaritu da, baita aurreikusitako irabazteko aprobetxamendua.</p> <p>Eremu honetan, Rezola zementu-fabrika zaharraren lurzoruak berreskuratu nahi ziren, bizitegi-garapen berrial ezartzeko. Babes publikoko 70 etxebizitza kalifikatu ziren, jabetzarekin sinatutako hitzarmenaren arabera.</p> <p>Arroabeko gune osoan LPPak dentsitate handiko bizitegi-garapen bat aurreikusten zuen.</p> <p>Actualmente se ha ejecutado parte del ámbito (los bloques próximos a la carretera GI-631). El resto se encuentra actualmente en desarrollo. La urbanización está parcialmente ejecutada, así como los aprovechamientos lucrativos previstos.</p> <p>En este ámbito se pretendía la recuperación de los suelos de las antiguas instalaciones de la cementera Rezola para la implantación de nuevos desarrollos edificatorios residenciales, calificando 70 viviendas en régimen de protección pública de acuerdo al convenio suscrito con la propiedad.</p> <p>En toda la zona de Arroa Behea PTP preveía un desarrollo residencial alta densidad</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	838.845 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Bizitegia / Residencial	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	353

ZE-BI 10


Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Zaharkitutako industriek okupatutako lurzoruen (<i>TS Fundiciones</i> kasua bezala) berroneratze-ekintzen artean, 2006ko Aurrerakinean gune hau bizitegi-eremu batean bihurtzea proposatzen zen.</p> <p>Dentro de las operaciones de regeneración urbana sobre suelos ocupados con instalaciones industriales obsoletas, caso de la empresa <i>TS Fundiciones</i>, se proponía en el Avance de 2006 la transformación de la zona en un ámbito residencial.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	16.430,45 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (Aurrerakinean aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en Avance):	170-200

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Bizitegi-eremu bat proposatzen da, bizitegi-erabilera hotel-erabilerearen ordean ezarritik.</p> <p>Se propone un ámbito residencial, transformando el uso hotelero a residencial.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	12.493,20 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (Aurrerakinean aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en Avance):	80-100

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Kirol-ekipamenduko lursailetan etxebizitzak eraikitzea proposatzen da.</p> <p>Se propone construir viviendas en las parcelas de equipamiento deportivo.</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	4.534,97 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N° viviendas (previstas en planeamiento vigente):	—

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Alzolarasera doan bide-ertzean dauden lursailen jabeek duela urte batzuk antolamendu-proposamen bate gin zuten lurzoru honetan 8 familia bakarreko etxebizitza atxikiak eraikitzeko.</p> <p>Los propietarios del suelo situado al borde del camino que conduce a Alzolaras-Urdaneta, hace años realizaron una propuesta de ordenación de este suelo con el objetivo de construir 8 viviendas unifamiliares adosadas</p>			
					
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	6.683,50 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N ^o viviendas (previstas en planeamiento vigente):	28

ZE-BI 12

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción			
		<p>Zestoako herrigunea hedatzeko aurreikusitako eremua, etxebizitza-beharrari erdigunetik gertu erantzuteko.</p> <p>Ámbito previsto para la expansión del núcleo de Zestoa, para responder a la necesidad de vivienda con mayor centralidad.</p>			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas					
Azalera / Superficie:	5275,57m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Bizitegia / Residencial</i>	Etxebizitza kopurua (Indarreko plangintzan aurreikusitakoa) / N° viviendas (previstas en planeamiento vigente):	—



JADUERA EKONOMIKOAK

ACTIVIDADES ECONÓMICAS


INDARREKO PLANGINTZAKO EREMUAK,
GARATZEAR DAUDENAK

AMBITOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE,
PENDIENTES DE DESARROLLO


AB-JE 01 (AB.T.1 GUARDI ZAHAR AREAKO UE.AB.S.T.1 / UE.AB.S.T.1 DEL ÁREA AB.T.1 GUARDI ZAHAR)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Sansinenea Erreka industrialdeko eskaintza osatzeko erabilera tertziarioko aurreikusitako eremua.</p> <p>Ámbito previsto para usos terciarios como complemento al polígono industrial de Sansinenea Erreka.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	34.421 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Tertziarioa / Terciario

IR-JE 02

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción
		<p>Iraetako Ibarra Zarautz-Azpeitiako (Urola Kosta) Eremu Funtzionalaren LPPean adierazten zen. Bertan udalerriaz gaindiko plangintzak bertan erabilera industrialak edo tertziarioak nekazaritza-jarduera intentsiboekin bateragarri egingo zituela zehazten zen.</p> <p>La Vega de Iraeta se señala en el PTP del Área Funcional de Zarautz –Azpeitia (Urola Costa) se indicaba que el planeamiento municipal compatibilizará su destino a usos industriales o terciarios con su dedicación a actividades agrícolas intensivas.</p>
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas		
Azalera / Superficie:	496.789,80 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico: <i>Bizitegia / Residencial</i>

ZE-JE 03 (AROCENA ETA ARTECHE HOTELAK / HOTELES AROCENA Y ARTECHE)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Erabilera mistoa proposatzen da, jarduera ekonomikoak (gaur egungo hotel-erabilera, merkataritza, bulegoak edota beste batzuk) bizitegi-erabilerekin bateragarri bihurtuz.</p> <p>Se propone el uso mixto, compatibilizando las actividades económicas (uso hotelero actual, comercio, oficina y/u otros) con vivienda residencial.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	10.985,57 / m ²	Erabilera nagusia Uso característico:	<i>Mistoa / Mixto</i>


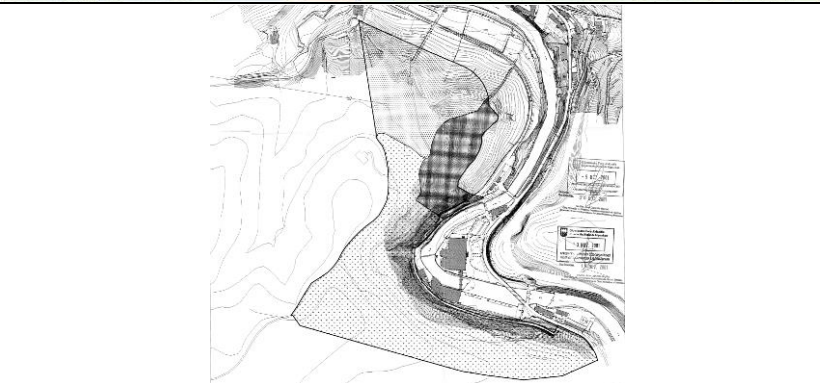
EKIPAMENDU ETA AZPIEGITURAK

EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS


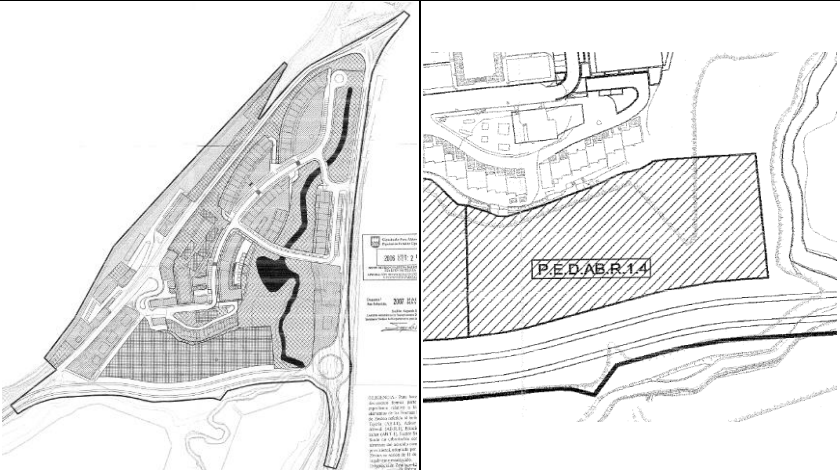
INDARREKO PLANGINTZAKO EREMUA,
GARATZEAR DAUDENAK

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO VIGENTE,
PENDIENTES DE DESARROLLO


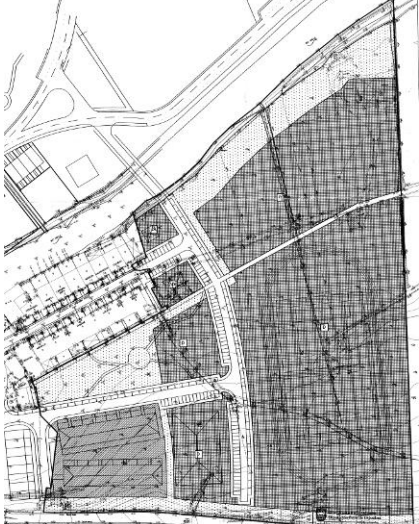
ZE-EK 01 (E.1 BAINUETXEA BEREZIA AREA / ÁREA E.1 ESPECIAL VILLA TERMAL)


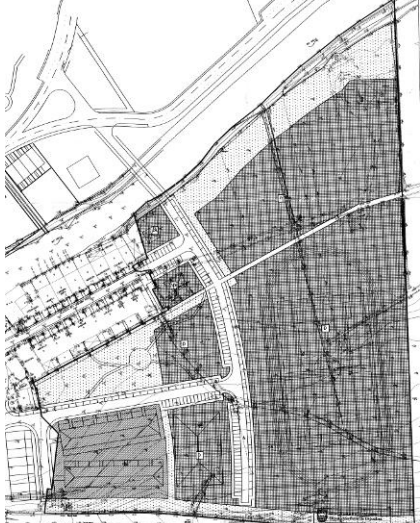
Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>“Hiri Termala” aurreproiektuaren barruko eremua. Hori, jatorriz aisialdirako area bat zen. Bertan, Ekain eta Bainuetxearen artean, parke natural bat antolatu zen aisialdirako erabilerekin, udalerriko eskaintza turistikoa osatu eta bultzatzeko.</p> <p>Ámbito dentro del “Anteproyecto Villa Termal”. Ideado en origen dentro de la ordenación de un área de expansión para parque natural, usos de ocio y recreativos que completase y potenciase la oferta turística del municipio, situada entre el Balneario y Ekain.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	26.774 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Ekipamendua / Equipamiento</i>

AB-EK-KI 02 (AB.R.1. ARROA BEHEA AREAKO P.E.D.AB.R.1.4 / P.E.D.AB.R.1.4 DEL ÁREA AB.R.1. ARROA BEHEA)



Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Kirol-ekipamenduko eremua, Arroabeko garapenari erantzuteko.</p> <p>Equipamiento deportivo para dar respuesta al desarrollo de Arroa Behea.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	6.858 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Kirol Ekipamendua / Equipamiento deportivo</i>


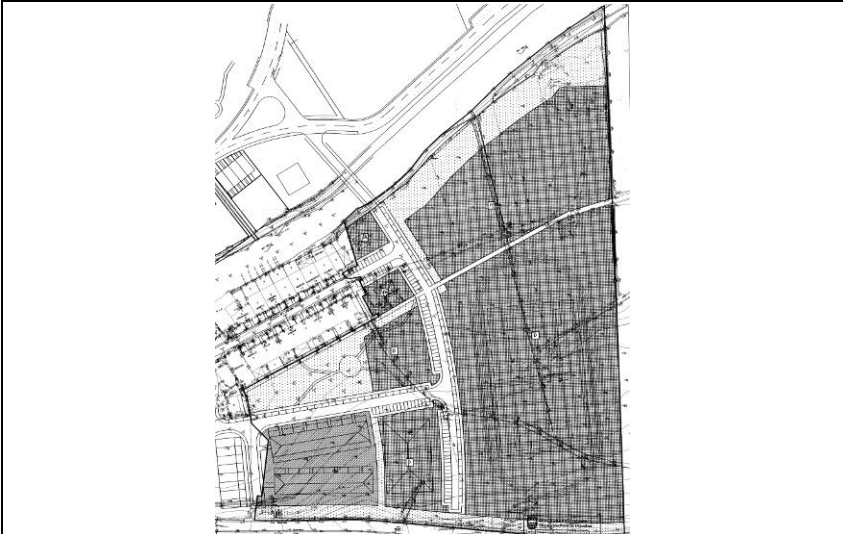
IR-EK-KI 03 (I.R.3 IRAETA AREA / ÁREA I.R.3 IRAETA)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Iraetan aurreikusitako kirol-ekipamenduko eremuetako bat. Urola Kostako Eremu Funtzionalaren LPPak eskualde-mailako kirol-ekipamenduko gune bat aurreikusten zuen.</p> <p>Uno de los ámbito previsto para equipamiento deportivo dentro de la ordenación de una nueva gran zona deportiva prevista por El PTP del área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) en Iraeta para el conjunto del Área Funcional.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	406 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Ekipamendua / Equipamiento</i>



Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Iraetan aurreikusitako kirol-ekipamenduko eremuetako bat. Urola Kostako Eremu Funtzionalaren LPPak eskualde-mailako kirol-ekipamenduko gune bat aurreikusten zuen.</p> <p>Uno de los ámbito previsto para equipamiento deportivo dentro de la ordenación de una nueva gran zona deportiva prevista por El PTP del área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) en Iraeta para el conjunto del Área Funcional.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	624 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Ekipamendua / Equipamiento</i>

IR-EK-KI 05 (I.R.3 IRAETA AREA / ÁREA I.R.3 IRAETA)


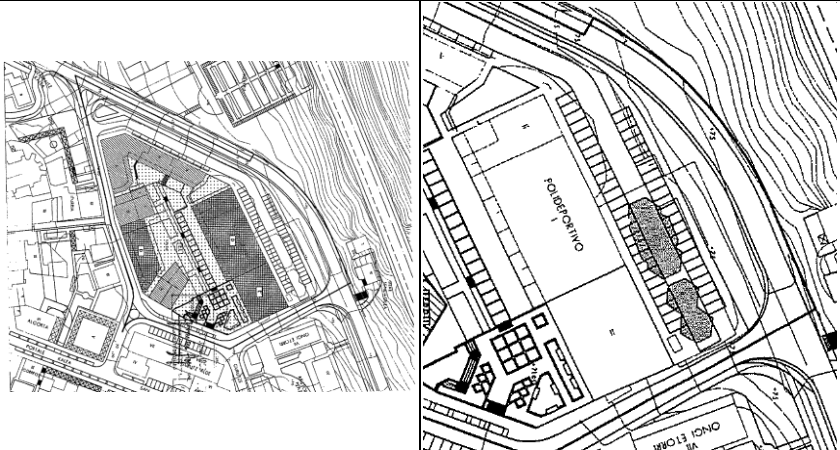
Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Iraetan aurreikusitako kirol-ekipamenduko eremuetako bat. Urola Kostako Eremu Funtzionalaren LPPak eskualde-mailako kirol-ekipamenduko gune bat aurreikusten zuen.</p> <p>Uno de los ámbito previsto para equipamiento deportivo dentro de la ordenación de una nueva gran zona deportiva prevista por El PTP del área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) en Iraeta para el conjunto del Área Funcional.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	1.849 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Ekipamendua / Equipamiento</i>

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Iraetan aurreikusitako kirol-ekipamenduko eremuetako bat. Urola Kostako Eremu Funtzionalaren LPPak eskualde-mailako kirol-ekipamenduko gune bat aurreikusten zuen.</p> <p>Uno de los ámbito previsto para equipamiento deportivo dentro de la ordenación de una nueva gran zona deportiva prevista por El PTP del área Funcional Zarautz-Azpeitia (Urola Costa) en Iraeta para el conjunto del Área Funcional.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	2.869 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Ekipamendua / Equipamiento</i>


ZE-EK-KI 07


Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>2006ko Aurrerakinean jasotako proposamena. Gazteek parte hartzeko tailerretan ere proposamen hau jaso zen, bertan igerilekuak ezartzeko.</p> <p>Propuesta recogida en el Avance de 2006. También se recogió en los talleres de participación con adolescentes, para la implantación de piscina.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	1.999,85 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Ekipamendua / Equipamiento</i>

ZE-EK-HEZ 08 (D.1 KIROLDEGIA AREA / ÁREA D.1 POLIDEPORTIVO)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Gaur egun "txanpinoiak" antolamenduz kanpo daude, bertan aparkaleku bat aurreikusi baitzen.</p> <p>Actualmente el centro de prescolar se encuentra fuera de ordenación, ya que, en su lugar, el desarrollo del ámbito preveía un aparcamiento.</p>	
			
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	1030 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	Hezkuntza-ekipamendua / <i>Equipamiento Docente</i>

ZE-EK-KI 09 (FUTBOL ZELAI ZAHARRA)

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Kirol-ekipamendu bezala proposatutako eremua, bertan bizikletentzako arrapalak ezartzeko. Gaur egun jada erabilera hori nolabait ematen ari zaio.</p> <p>Ámbito propuesto como equipamiento deportivo para albergar unas rampas para andar en bicicleta. En la actualidad está siendo utilizado con dicho uso de forma espontánea.</p>	
Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas			
Azalera / Superficie:	10.547,67 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Kirol-ekipamendua / Equipamiento Deportivo</i>

Mugaketa / Delimitación		Deskribapena / Descripción	
		<p>Arocena hotelaren igerilekua eta bere ingurua erabilera publikoko ekipamendu bezala kalifikatzea proposatzen da.</p> <p>Se propone la calificación de la piscina del Hotel Arocena y su entorno como equipamiento para uso público.</p>	
		Oinarrizko zehaztapenak / Determinaciones básicas	
Azalera / Superficie:	769,70 m ²	Erabilera nagusia / Uso característico:	<i>Kirol-ekipamendua / Equipamiento Deportivo</i>