



HELBURUAK

Saiesbidearen eta trenbidearen gaur egungo trazaduraren artean dagoen Matsariako auzoa berreskuratzea da helburua, hiria erdi aldeak dituen maila bereko baldintzak izan ditzan, ibilgailu astunak edota lorzoruaren okupazio handirik eskatzen ez duten balio erantsi handiko jarduerak bertan kokatu ahal izan daitezzen.

Horretarako Plan Bereziaren eremu honen barruan dauden eraikin guztiak eraitsiko dira, eta kalearen trazadura eta neurriak berrikusiko dituen ordenamendu berri bat egingo da, erabilera publikoko espazio libreak sortzeko eta hiri zerbitzuen zuzkidurak jartzeko aukera emango duena.

Ordenamendu berria zilegi izango da dauden etxebizitzetako biztanleak lekuz aldatzeko eta Jardifeta kaleko bizitegi eraikinen eta Matsaria kalean jarduera ekonomikoetarako izendatuta daudenen artean transtizio elementu bezaia balioa duten bizitegiak eraikitzea.

EZAUGARRIZKO ERABILERA

Jarduera Ekonomikoa

EREMUAREN AZALERA (m ² s)	48.375	E.A. m ² c/m ² s	1,90
AZALERA GARBIA (m ² s)	27.109		
ZUZKIDURA PUBLIKOAK (m ² s)	21.266		

HIRIGINTZAZKO BALDINTZAK		Erabilera Xehekatuak		
IRABAZBIDEZKO ERABILERA ERAIKI (m ² c)	POND KOEF	Erab Homog. (m ² c Ezaug.erabil.)	Etxeb. Kop.	
Etxebizitza librea	3.200	2.33	7.454	32
Etxebizitza Babestua (BOE)	0	0.00	0	0
Hirugarren Sektorea eta E.B.	0	0.00	0	0
Garajea	9.894	0.47	4.612	
Jarduera Ekonomikoak	39.469	1.00	39.469	
IRABAZBIDEZKOA GUZTIRA	52.563		51.535	32
Ibilbideak	32.096			
Zona Berdea / Ezpanda	5.888			
Ekipamendua	0			
EMAKIDAK GUZTIRA	37.984			



GARAPEN BALDINTZAK

PLANGINTZA IRUDIA	PLAN BEREZIA	LURTEKOA	2°
ESKU HARTZE SISTEMA	LANKIDETZA		

HIRIGINTZAZKO KARGAK

Bertan dauden etxebizitza eta bestelako jarduera guztiak lekuz aldatu eta kokatzeko, eta ordenamendu berriarekin adostu ezinezkoak diren eraikin guztiak eraisteko kostuak bere gain hartu beharko ditu.

Plan Bereziak zehaztuko ditu urbanizazio lanak; horien artean sartzekoak dira Matsaria ibilbidea egitea, Saihesbidearekiko lotura, Ibagain kalea luzatzea, eta Espazio Libreen Sistema osoa eta Herriko Bide Sarea egitea.

Urbanizazio Proiektua egin aurretik, lurzoruaren kutsadura maila antzeman eta berreskuratzea baliabideak bilatzeko, honen kalitatea eta karakterizazioa ezagutzeko ikerketa lana egin beharko da. Aipatutako Proiektuak baimendu aurretik, kutsadura horren ondorioz arriskurik ez dagoela bermatuta geratzen delarik.

OHARRAK

Erabilera eta jaban publikorako utziko da eraikinek hartzen ez duten azalera guztia.

Plan Bereziak mugatuko ditu egokitzat jotzen diren Gauzate Unitateak.

Nolanahi ere, barneko ibilbideak eta kanpoko ibilbideetako komunikazioa ezarriko dela, eta Espazio Libretarako eta Ekipamenduetarako zonak garatu eta burutuko direla bermatu beharra dago, bertan mugatzen diren Unitateak zein diren kontuan hartu gabe.

Zaratak sortutako ondorioak zuzentzeko neurri egokiak hartu beharko dira

Ibilguak, hurbileko eremuko eraikinetara eta urbanizazioa, gubiruko atzeramangunak:

Erakimetroa Atzeramangunea = 10 m.

Urbanizazioa Atzeramangunea = 2 m. izango dira.

Atzeramangunerako ezarritako lerroa, goian zehaztutakora egokitu beharko da PERtan eraikin berriak lehengo lerroakadurara

hurbiltzea beharrezkoa eta egokia dela arrazoitzen ez bada.

Ibai ibilguak 5 metroko atzeramangunea errespetatu beharko dute sotoak.

ANTOLAMENDUAREN PARAMETROAK

Profila	P.B. BATEZ DEFINITZEKO	
Sestraz behetiko solairu kopurua	P.B. BATEZ DEFINITZEKO	
Sestraz gaindiko solairu kopurua	P.B. BATEZ DEFINITZEKO	
ERAIKIGARRITASUNA	ERABILERA	
Sestraz behetik	Garajea	0
Sestraz gainetik	SESTRAZ BEHETIKOA GUZTIRA	0
	Garajea	9.894
	Hirugarren Sektorea eta E.B.	0
	Bizitegiak	3.200
	Ekipamendua	
	Jarduera Ekonomikoak	39.469
	SESTRAZ GAINETIKOA GUZTIRA	52.563

207 A.I. MATSARIA JARDUKETA INTEGRATUA

