9 HIE.- SAN JUAN

I.- AZALERA **6.134 m²**

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK
* Idiazabal kalea oso-osorik urbanizatuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.
* Bide sarea berriro egituratzea, ibilgailuen zirkulaziorako erreiaren sekzioa arrazionalizatuz eta aparkalekuetara bideratutako eremuak berrantolatuz, eta oinezkoentzako izan daitezkeenak libre utziz. Etxadiaren barnealdeko plaza berrantolatzea aurreikusi da, erabat oinezkoentzako izan dadin; horrela, eremu honetan etorkizunean egingo den igogailuaren sarrerara joan ahal izango dira zuzenean oinezkoak, eta komunikazio bertikala ahalbidetuko da alde zaharraren goialdera.
* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.
* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerarako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- “A egoitza erabilerako” zona

A.- Zonaren azalera osoa: ....5.317 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna
Oraingo eraikinen parametroak finkatuko dira.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak
* Eraikuntzaren profila: gaur egungo eraikinen profila finkatuko da.
* Eraikuntzaren altuera: oraingo eraikinen altuerak finkatuko dira.

C.- Erabilera baldintzak:
* Dagoeneko zutik dauden eraikinen gaur egungo erabilerak finkatuko dira, kasuan kasuko erabilera erregulatzeko baldintzak aintzat hartuz.
* Gaur egun zutik dauden eraikinen behe solairuetan etxebizitzak ezartzea onartuko da, baldin eta dagokien ordenantzan ezarritako baldintza bereziak betetzen badira.

1.2.- Bide sistema orokorra “SO, B”

A.- Zonaren azalera osoa (SO): ....817 m²

B.- Eraikitzeko baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak

2.- Hirigintza sailkapena **LURZORU HIRITARRA**

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena
* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.
* Bideak, ondoko eremuekin batera berregituratzea.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena
Jarduketarik ez da aurreikusi.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

C.- Sistema orokor publikoak eskuratzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

1.- Antolamendu / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatze xehekatua mugatzeko baldintzak
Baldintza horiek, Plan Orokor honetako "Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoak izango dira.

B.- Antolatu diren lurzatien eraikigarritasun eta erabilera baldintzak
Lehendik martxan dauden egoitza erabilerako lurzatietan, gaur egungo baldintzak finkatuko dira.

C.- Lurzatietako eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak
Gaur egungo eraikinak beren oraingo parametroetan finkatuko dira, eraikin horietarako inolako interbentziorik aurreikusi ez bada behintzat.

D.- Jabari baldintza bereziak
Jabari baldintzei dagokienez, “Zonakatze xehekatua” planoan ezarritakora jo da. Dena den, “a. egoitza erabilerako” lurzati gisa kalifikatutako guztiak jabari pribatukoak izango dira.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa
Lurzoru hiritar finkatua. Erabilera aldatzeko jarduketak eta oraingo baldintzak aldatzekoak lurzoru hiritar finkatu gabearen barruan sartuko dira, baldin eta jarduketa horien ondorioz hirigintza eraikigarritasun haztatua handituko bada.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK
Gai honi dagokionez, oro har, Plan Orokor honen “B. Hirigintza arauak. Arau orokorrak” eta “F. Ingurumen iraunkortasunaren txostena” dokumentuetan ezarritakora joko da.
Zehazki, “C.10 Area akustikoak” baldintzatzailea izango da, besteak beste, eremu honetan eragingo duena. Baldintzatzaile hori arautzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena
- Idiazabal kalea antolatzea: bide hau, izaera hiritarra emanez urbanizatuko da. Proiektuaren kostuak eta urbanizatze lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu.
- San Juan kalea urbanizatzea: proiektu hau Udalak erabaki beharko du. Proiektuaren kostuak eta urbanizatze lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu. Lur gaineko aparkalekuak ezartzeko eremuen berrantolamendua ere proiektu horretan aztertuko da.

- Etxadiaren barnealdeko plaza berrantolatzea, erabat oinezkoentzako izango den moduan.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak
Horrelakorik ez dago.

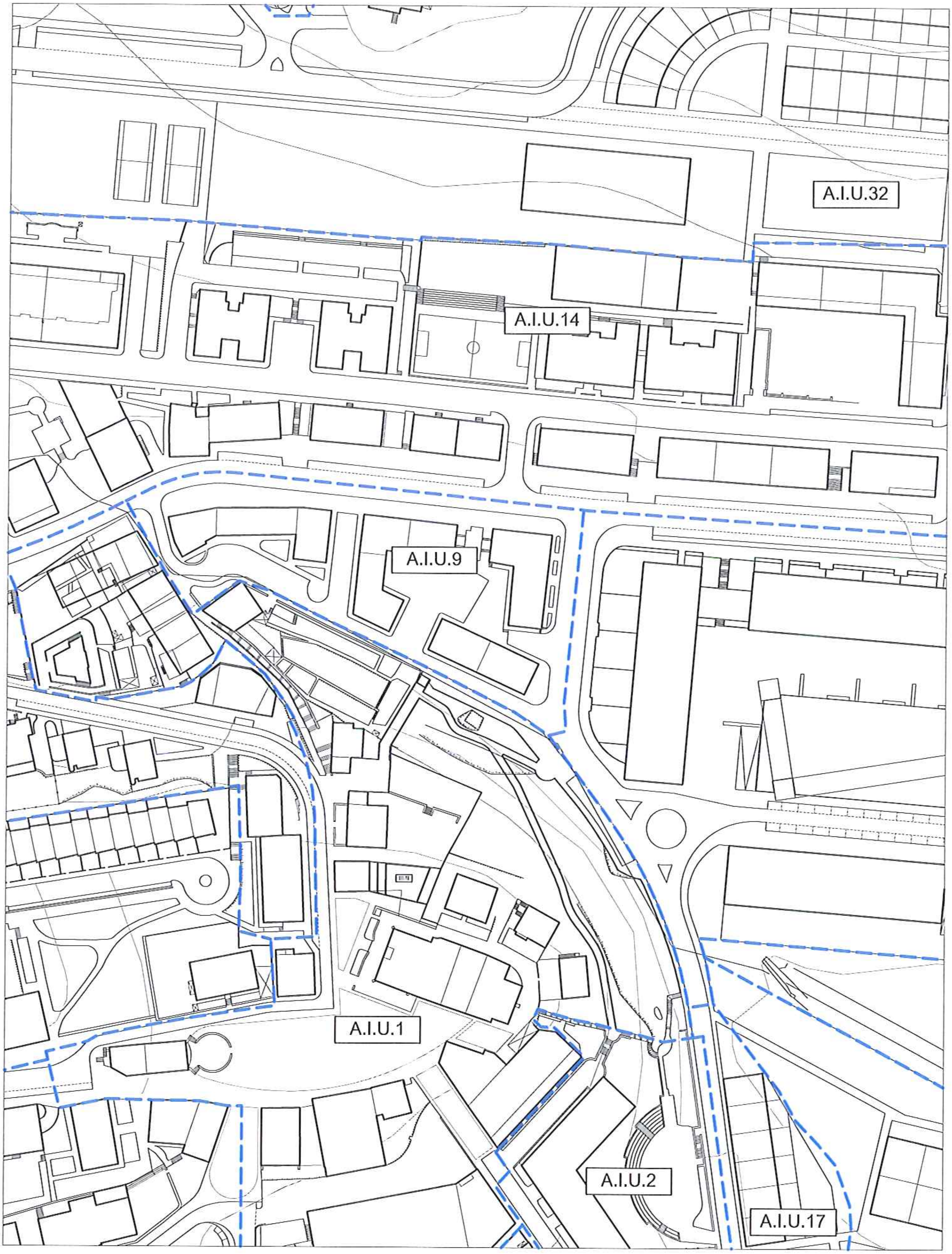
3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena.

3.1.- Jarduteko baldintzak
Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak: Bide sare orokorraren antolamendua

3.2.- Erabileren haztapen koefizienteak

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan gai honen inguruan ezarritakoa beteko da.

3.3.- Urbanizatze zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak
Bideak eta espazio libreak urbanizatzeko obrak Urnietako Udalaren kontura egingo dira, bereziki mugatutako gauzatze unitateetan izan ezik, laga beharreko espazio libreak urbanizatzeko obrak eskubide-jabeen kontura ordainduko baitira.


A.I.U.32
A.I.U.14
A.I.U.9
A.I.U.1
A.I.U.2
A.I.U.17