

## **25 HIE.- ERGOIEN**

### **I.- AZALERA**

**131.018 m<sup>2</sup>**

### **II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK**

\* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Urnietako Hiri Antolamenduko Arauetako 22 HIEko Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia, 1994ko apirilaren 26an behin betiko onartutakoa.

\* Gaur egungo garapenak oro har finkatu egingo dira; gainera, horietako batzuk ez daude behar hainbat eraikiak, indarrean dagoen plangintzako xedapenen arabera.

\* Aspaldidanik erabilpenik gabe dagoen gasolindegiko instalazioak desagertu egingo dira; eta kasuan kasuko lurzatiak, proposatutako plangintza xehekatua egiten denean garatuko den eremu batean txertatuko dira.

\* Gaur egun eraikuntzarik ez duten lursailetan, hirugarren sektoreko erabilerak garatzea: Plan Berezia xehetasun osoz aztertuko du mugatutako eremua, hirugarren sektoreko erabilera edota industria hartuko duten gutxienez bi eraikin antolatuz. Era berean, gaur egungo GI-131 errepidearen aurrealde osoa antolatuko du, gasolindegia ere planteatutako antolamenduan txerta dadin ahalbidetuz. Plangintza horretan, eraikin berrietarako sarbideak erabaki beharko dira errepide zaharretik; eta 24 HIE Oianume eremuak gaur egun duen sarbide orokorra ere hobetu egin beharko da.

Xede horri begira, eta identifikatzearen, 25.1 azpieremua mugatu da, hau da, 24.1 azpieremuarekin batera, 24-25 JI izeneko hori osatuko duena. Hain zuzen ere, 24-25 JI hori, jarduketa integratuko eremu baten moduan proposatu da dokumentu honetan, nahiz eta antolamendu xehekatua egiterakoan zehaztu edota berretsi egin beharko den. Jarduketa eremu hori, jarduera ekonomikoetara bideratuko litzateke.

\* GI-131 errepidearen saihebidetua egiten denean, eremurako sarbide orokorrak aztertu eta aldatu beharko dira. Eragiketa horretan, ondoko 30 HIE Urkain Berri eremuan burutuko den garapen berriekiko lotunea sustatuko da, hau ere jarduera ekonomikoetarako izango baita; eta gainera, zuzeneko irteera izango du egin berria den bide sistema orokorrean proposatutako biribilgune berrira.

Eremuak gaur egun duen sarbide-gune bakarra, hau da, garai bateko GI-131 errepidetik dagoen zuzeneko sarbidea aztertu eta aldatu egin beharko da; hain zuzen, biribilgune bat egingo da, Ergoien zonari, Saletxeberriari, eta Xoxoka auzora igotzeko errepideari –GI-3721– zerbitzua emateko modukoa.

\* Harrobiaren zerbitzurako behar den eraikuntza ezartzeko baimena emango da, GI-131 errepideko saihebidetaren eraikuntza proiektuak hala aginduta, antolamenduaz kanpo geratu zen haren ordeiz.

\* Eremuaren barruko bide sistema aldatu eta erabaki egin beharko da, eskasa eta zentzu handirik gabekoa baita. Eta horrela ibilgailuen zirkulazioa hobetu egingo da, gaur egun martxan dauden eta etorkizunerako aurreikusi diren erabileren premietara egokituz.

\* URA agentziak egindako informarean arabera, eremu horretatik datozen isurkinen arazoa konpondu egin beharko da, eta kolektore orokorrera bideratu.

### **III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA**

#### **1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra**

##### **1.1.- "B. Jarduera ekonomikoetarako" zona**

A.- Zonaren azalera osoa: ..... 129.598 m<sup>2</sup>

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

\* Oraingo eraikinen parametroak finkatuko dira, eta behar beste eraiki gabe dauden haiek, indarrean dagoen plangintzak ezarritako parametroen arabera handitzeko aukera emango da.

\* Proiektuko hirigintza eraikigarritasuna:

24-25 JI:

Sestra gaineko eraikigarritasuna: ..... 10.800 m<sup>2</sup>

Sestra azpiko eraikigarritasuna: ..... Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 60

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzen dituzten parametroak

\* Eraikuntzaren profila:

\* Gaur egungo eraikinen profila finkatuko da, indarrean dagoen plangintzarekin bat etorritik.

\* Proiektuko eraikinak: III/II. Hala ere, zati batean –solairuaren % 15ean– altuera bat gehiago onartuko da, elementu bereziak formalizatuz.

\* Eraikuntzaren altuera:

\* Gaur egungo eraikinen altuera finkatuko da, indarrean dagoen plangintzarekin bat etorritik.

\* Proiektuko eraikinak: ..... 12 metro

C.- Erabilera baldintzak:

\* Dagoeneko zutik dauden eraikinen gaur egungo erabilerak finkatuko dira, kasuan kasuko erabilera erregulatzen dituzten baldintzak aintzat hartuz.

\* Proiektuko lurzatiak: Arau orokorra aplikatuko da, hirugarren sektoreko erabilera edota industria onartzeko.

##### **1.2.- Bide sistema orokorra "SO, B"**

A.- Zonaren azalera osoa (SO): ..... 1.420 m<sup>2</sup>

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

## 2.- Hirigintza sailkapena

## LURZORU HIRITARRA

### 3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

\* Oraingo garapena oro har finkatu egingo da.

\* Hiri Antolamenduko Plan Berezia, mugatutako azpierenan –24-25 JI–.

\* Lurzatian, harrobiaren zerbitzurako eraikuntza egingo da.

### 4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

\* Gaur egungo garapena finkatu, eta plangintzan aurreikusitakoa osatuko da.

\* Hiri Antolamenduko Plan Berezian aztertu beharreko aurreikuspenak gauzatuko dira.

\* Area honetako bide sarea aztertu eta birmoldatzea, eta 30 HIE Urkain Berri arean aurreikusitakoari lotzea.

\* Eremu honen aurrealdea erabakitzea GI-131 errepide aldera: sarbideak, espaloiak, babesguneak.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera, Plan Berezia idatzi eta onartuko da.

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

Ez da sistema orokor berririk aurreikusi.

## IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

### 1.- Antolamendu / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatze xehekatua mugatzeko baldintzak

\* Finkatutako lurzatiak: baldintza horiek, Plan Orokor honetako "Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoak izango dira.

\* Jarduketa integratuko eremuan aurreikusitako antolamendu xehekatuko baldintzak, Plan Orokor hau garatzeko xedez idatziko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian finkatuko dira.

B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

Antolamendu / Kalifikazio orokorreko 1.1 puntuan zehaztutakoak.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Garapen plangintzan zehaztuko dira.

D.- Jabari baldintza bereziak

\* Jabari baldintzak "Zonakatze xehekatua" planoan ezarritakora egokitu dira. Dena den, "b.- industri erabilera" gisa kalifikatuak dauden lurzati guztiak jabari pribatukoak izango dira; eta, "g" nahiz "f.1.2" bezala kalifikatutakoak, berriz, jabari publikoari atxikiko zaizkio.

\* Bereziki mugatutako azpierenan, gerora egingo den garapen plangintzan ezarriko dira bete beharreko baldintzak.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

### 2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

Garatutako eremua: lurzoru hiritar finkatua.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziko eremua: lurzoru hiritarra, finkatu gabea.

## 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.

Ildo horretan kontuan hartu behar dira, besteak beste, segidan adieraziko diren baldintza gainjarriei lotutako interbentzio irizpideak:

\* C.1.- Naturagune babestuak eta interes bereziko elementuak

\* 1997ko abenduaren 15eko Ebazpenean, Eraso Aundi baserria Balio Arkeologikoa izan lezakeen Zona bezala kalifikatzen da. E gakoak. Planoan zehaztutako eremua (eraikina)–.

\* C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak –Inbentarioko 20072-0001, 0002, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 00010, 00012 eta 00017 zk. 165/2008 Dekretua. 24-25 JI azpierenan aurreikusitako jarduketan eragingo du.

\* C.10.- Area akustikoak

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

## VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

### 1.- Hirigintza erregimena

1.- Hiri Antolamenduko Plan Bereziko eremua: eremuaren barruko hirigintza eta GI-131 errepidearen aurrealdea erabaki behar dira, Udalak berak dimentsio, diseinu eta materialei buruz ematen dituen jarraibideak aintzat hartuz. Eta jarduketa hori, bide sistema orokor honi dagokion hirigintza orokorrari jarraituz egingo da.

2.- GI-131 oso-osorik antolatuko da, eta oinezkoentzako izango diren eremuak –sarbideak, espaloiak, babesguneak, Plazaolako bidearen trazadura– Udal erredaktatuko duen proiektuaren arabera egokituko dira.

3.- Eremuaren barrualdea berriro urbanizatzea, eraikinak finkatuko diren eremuetan: horretarako proiektua Udalak erredaktatuko du, lurzatiei eta oraingo eraikinen jabeen kontura.

## **2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak**

HAPBko eremuan badaezpadako egoeran dauden eraikinak.

## **3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena**

### **3.1.- Jarduteko baldintzak**

\* Oraingo eraikinak oro har finkatzea.

\* 24-25 JI, jarduketa integratua, gutxi gorabehera 16.728 m<sup>2</sup>-ko azalera duena. Horietatik 5.778 m<sup>2</sup>, 24.1 azpierrezuari dagozkio.

### **3.2.- Erabileren haztapen koefizienteak**

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan gai honi buruz ezarritakoa beteko da; hala ere, xehetasun osoz doitu beharko dira jarduketa integratuko eremurako idazten den garapen plangintzan.

### **3.3.- Urbanizatzeko zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak**

\* Lurzati pribatuak gauzatzearen berezko urbanizatzeko lanak eta garapen horien eraginez aldatu beharreko hirigintza orokorra alde batera lagata, gainontzean urbanizatzeko zama berririk ez da aurreikusitako.

\* Plangintza bereziko eremuak bere gain hartuko ditu eremu hori garatzearen berariazko zamak, bidea sarea eta espazio libreak, lehendik daudenetara egokituz. Eremuaren antolamendua eta barne zamak jarduketa berri honetan erabaki beharko dira; eta baita, eremuaz kanpo egon arren, jarduketak ukituko dituenak eta, beraz, aurreikusitako helburuak lortzeko aldatu egin beharko direnak.



