

#### **4 HIE.- URRAKA**

##### **I.- AZALERA**

**39.508 m<sup>2</sup>**

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

\* Bide sarea berriro egituratzea, ibilgailuen zirkulaziorako erreiaaren sekzioa arrazionalizatuz eta aparkalekuetara bideratutako eremuak berrantolatuz, eta oinezkoentzako izan daitezkeenak libre utziz.

\* Geltoki kalea eta San Juan kalea lotuko dituen noranzko bakarrekoko kale berri bat egitea; eta horrela zirkuitua osatzea, irteerarik gabeko kalea ezabatuz.

\* San Juan plazan aurreikusitako jarduketak, hau da, oinezkoentzako gune gisa berreskuratzeak, Urraka auzoan neurri batean eragina izatea ekarriko du berarekin.

\* 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.

\* Trenbidearen ondoan dauden eta hobetu egin beharko diren espazio libreak Eguzkialde Parkearekin eta Azkarate eremuan sortuko den espazio libre berriarekin lotuko dituzten bidea egitea oinezkoentzako. Aranzubi kalearen azpian egingo den oinezkoentzako lotune hori, inguruko eremuan aurreikusitako garapen berriei kudeatu eta ordainduko dute.

\* Institutua bere kokaleku berrian, 32 HIE Babilonia arean ezartzen denean, gaur egun irakaskuntzarako erabiltzen den lurzati horretan ezarri beharreko ekipamendua aztertuko du Udalak. Baina, edozein kasutan ere, eraikin zaharra bere gaur egungo egituran mantenduko da eta erabilera berria hartzeko behar-beharrezkoa den eraberritze lana egingo da. Lurzatiaren gainontzekoan, dauden desnibelak aintzat hartuta, erdisotoko solairu bat egitea proposatu da. Solairu horrek Azkorte kaletik izango du sarbidea eta udal aparkamendurako erabiliko da. Dena den, oraingo eraikinaren ordean, ezaugarri topografikoei eta ezarri beharreko erabilera berriari hobeto egokituko zaion eraikin bat egiteko aukera aztertuko da. Udalak, bere garaian, Antolamenduko Plan Berezi bat erredaktatu ahal izango du, erabili beharreko parametroak zehaztearren.

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

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

###### **1.1.- "A egoitza erabilerako" zona**

A.- Zonaren azalera osoa: .....34.246 m<sup>2</sup>

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Hirigintza eraikigarritasuna: arauzko eraikigarritasuna, gaur egungo eraikinen eiteak oraingo parametroen arabera agintzen duen emaitza izango da.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeako 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 erregulatzeako 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): .....2.727 m<sup>2</sup>

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak

###### **1.3.- Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra**

A.- Zonaren azalera osoa (SO): .....2.535 m<sup>2</sup>

B.- Eraikitze baldintza orokorrak:

Institutua bere kokaleku berrian ezarri arte, oraingo eraikinen parametroak finkatuko dira. Une horretan, ordea, lurzatiaren ekipamenduko erabilera jakin bat ezartzeko aukera aztertuko du Udalak, oraingo eraikina bere horretan mantenduz eta lurzatiaren gainerakoa erabilera berrirako antolatuz.

C.- Erabilera baldintzak:

Institutua lekuz aldatu bitartean, gaur egungo irakaskuntza ekipamendua finkatuko da. Gero, ekipamenduko erabilera berria zehaztu beharko da, udalerriko premiak aintzat hartuz.

## 2.- Hirigintza sailkapena

## LURZORU HIRITARRA

### 3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

\* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

\* Irakaskuntzako ekipamendurako lurzatia antolatzeke Plan Berezia egingo da; eta horretan zehaztuko dira bai ekipamenduko erabilera berria bai multzo osoaren antolamendua.

4 GPA: Institutua

### 4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Eremua egituratzeko jarduketa hauek aurreikusi dira:

\* 1.- San Juan Kalea eta Geltoki kalearen arteko bidea antolatzea eta lotunea irekitzea; Santa Leokadia kalea noranzko bikoitzeko bide gisa gauzatu da, horretarako 6 metroko zabalera izango du gutxienez eta, hala, zirkulazio zirkuitua osatuko da.

\* 2.- Institutuaren lurzatia antolatzea:

\* 3.- Eremua neurri batean eragiten duen San Juan plaza berriro urbanizatzea.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Jarduketa publiko horiek honako epe hauetan erabaki beharko dira:

\* 1.- Bide sarea antolatzea eta kale berria egitea: urbanizatzeko proiektua erredaktatzean.

\* 2.- Ekipamenduko lurzatia antolatzea: institutua 32 HIE Babilonia eremuan ezarri bezain laster, ekin ahal izango zaio lurzatia birmoldatzeari.

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

San Juan kalea eta Geltoki kalea lotuko dituen bidearen lurzorua Udalaren jabetzakoa da. Bide horren proiektua erredaktatzea Udalak ordainduko du, gauzatze gastuak bezalaxe.

## 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 lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

\* Lehendik martxan dauden egoitza erabilerrako lurzatiaren, gaur egungo baldintzak finkatuko dira.

\* Institutua lekuz aldatzen denean, ekipamendurako lurzati honetan antolamendu berri bat aztertu ahal izango da, eta Udalak egokitzat edo beharrezkotzat jotzen duen ekipamendu erabilera ezarri ahal izango da.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

\* Gaur egungo eraikinak beren oraingo parametroetan finkatuko dira, eraikin horietarako inolako esku-hartzerik aurreikusi ez bada behintzat.

\* Ekipamendurako lurzatia xehetasun osoz aztertu beharko da.

D.- Jabari baldintza bereziak

Jabari baldintzak "Zonakatze xehekatua" planoan ezarritakora egokitu dira. Dena den, "a.- egoitza erabilerrakoak" gisa kalifikatuak dauden lurzati guztiak jabari pribatukoak izango dira; eta, "g.- komunitatearen ekipamendua" bezala kalifikatutakoak, berriz, jabari publikoari atxikiko zaizkio.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Institutuaren eraikin zaharra katalogoan sartuko du Udalak, duen interes historikoa dela-eta, mantentzeko eta kontserbatzeko.

### 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.

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

\* C.7.- Kutsatuak egon litezkeen lurzoruak –165/2008 Dekretua. Inbentarioko 20072-00024 zk.–.

\* C.10.- Area akustikoak

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

Kontuan hartu beharko dira segidan adieraziko diren baldintza gainjarriei lotutako interbentzio irizpideak:

## VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

### 1.- Hirigintza erregimena

- San Juan kalea, Azkorte eta Santa Leokadia urbanizatzea, ibilgailuen zirkulaziorako eremuak berrantolatuz eta aparkalekuak ezarriz.

- San Juan kalea berriro urbanizatzea, eremuari neurri batean eraginez.

- Geltoki kalea berriro urbanizatzea, baita Mariaren Aurkezpena ikastetxearen murrutik ondoko luzapena ere: proiektu hau Udalak erabaki beharko du. Proiektuaren kostuak eta urbanizatzeko lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu. Lur gaineko aparkalekuak ezartzeko eremuen berrantolamendua ere proiektu horretan aztertuko da.

- Aipatutako proiektu horietan, espazio libreetarako eta bizilagunen egonlekurako izango diren eremuak berreskuratzeko aukera aurreikusi beharko da.

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

Horrelakorik ez dago.

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

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

Zuzkidura publikoak –bideak- gauzatzeko jarduketak:

Bide sarearen antolamendua

Geltoki kalearen jarraian egingo den kale berriaren antolamendua

Sistema orokorreko zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketa: 4 GPA, 2.535 m<sup>2</sup>-ko azalera duena

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

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

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

Bideak eta espazio libreak urbanizatzeko obrak Urnietako Udalaren kontura egingo dira, bereziki mugatutako gauzatzeko unitateetan izan ezik, laga beharreko espazio libreak urbanizatzeko obrak eskubide-jabeen kontura ordainduko baitira.

