

16 HIE.- VEGASA

I.- AZALERA

27.894 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, "Urnietako Hiri Antolamenduko Arauen Aldaketa, 13 HIE Vegasa eremuari dagokiona", 2000ko azaroaren 11n behin betiko onartutakoa (Testu Bategina, 2003ko irailaren 16an onartua); eta gerora egin zen 13 HIE Vegasa eremuari Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia, 2003ko irailaren 16an behin betiko onartutakoa.

* Idiazabal kalea oso-osorik urbanizatuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* Ondoko 27 HIE Ermotegi eremuan aurreikusitako jarduketa gauzatzen denean, Etxeberri bidea berriro egituratu eta noranzko bakarrekota bihurtuko da; beraz, ibilgailuek zirkulazioa minimizatu egingo da.

* 27 HIE Ermotegi eremuaren garapena, aurreikusitako antolamendu edota eraikuntzari dagokionez, Vegasara zabaltzea ahalbidetuko da; eta horrela, gaur egun eraikuntzarik gabe dagoen eremuaren zati batean, aparkamenduak hartuko dituen eraikuntza bat egin daiteke, eremu honetan dagoen aparkaleku-eskasia arintzearren.

* Oraingo egoitza erabilerako 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:26.406 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

* Hirigintza eraikigarritasun finkatua: arauko eraikigarritasuna, gaur egungo eraikinen eiteak oraingo parametroen arabera agintzen duen emaitza izango da.

* Proiektuko hirigintza eraikigarritasuna: aparkalekuak hartuko dituen eraikuntza bat gauzatzea ahalbidetuko da, nahiz eta hori, ondoko 27 HIE Ermotegi eremua antolatzearekin batera erabaki beharko den. Eraikigarritasuna ez da berariaz zehaztu; izan ere, finkatu beharreko baldintza topografiko eta geologikoak aintzat hartuta, idatziko den proiektutik ondorioztatzen den eraikigarritasunik hoberena izango duen.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila:

* Gaur egun egoitza erabilera duten eraikinen profila finkatuko da.

* Proiektuko eraikuntza: sestra azpian hiru solairu arte eraikiko dira, baina hori, azterlan zehatzaren baitan eta, beraz, lursailak eskaintzen dituen aukeren baitan egongo da.

* Eraikuntzaren altuera:

* Dagoeneko badauden eta egoitza erabilera duten eraikinen altuerak finkatuko dira.

* Proiektuko eraikuntza: araudi orokorra aplikatuko da.

C.- Erabilera baldintzak:

* Oraingo eraikinen: dagoeneko zutik dauden gaur egungo erabilerak finkatuko dira, kasuan kasuko erabilera erregulatzeko baldintzak aintzat hartuz.

* Proiektuko eraikuntza: garaje erabilera.

1.2.- Bide sistema orokorra "SO, B"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):1.488 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU HIRITARRA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

Ez da aurreikusi.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Eremuan honako jarduketa hauek aurreikusi dira:

* 1.- Idiazabal kalea antolatzea: kale hau izaera hiritarra emanez urbanizatuko da, kale oso-osoa urbanizatze proiektua idazten denean.

* 2.- Barruko bide sarea berregituratzea: errei bakarrekota izatera pasako da, baina proiektu hori, 27 HIE Ermotegi eremuan aurreikusitako jarduketa gauzatzearen baitan egongo da.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Jarduketa publiko horiek honako epe hauetan erabaki beharko dira:

* 1.- Idiazabal kalea antolatzea: GI-131 errepidearen saihebidetza egiten denean, kale hau berriro urbanizatuko da, izaera hiritarra emanez.

C.- Sistema orokor publikoak eskuratzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.
Eremu honetan ez da sistema orokor berririk aurreikusi.

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.

* Gaur egun gutxi erabiltzen diren behe solairuetako lokalak etxebizitza erabilerrako egokitu ahal izango dira, gai horren inguruko Ordenantzan ezarritakoari jarraituz.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Egungo eraikinak oraingo parametroetan finkatuko dira.

D.- Jabari baldintza bereziak

Jabari baldintzak "Zonakatze xehekatua" planoan ezarritakora egokituko dira. Dena den, "a" eta "e.3" gisa kalifikatuak dauden lurzati guztiak jabari pribatukoak izango dira; eta, "f.1.1" bezala kalifikatutakoak, berriz, jabari publikoari atxikiko zaizkio.

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.

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

* C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak –Inbentarioko 20072-00021 zk. 165/2008 Dekretua–

* C.10.- Area akustikoak

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

- Idiazabal kalea urbanizatzea: proiektu hau Udalak erabaki beharko du bide osoaren luzera guztian. Proiektuaren kostuak eta urbanizatze lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu.

- Etxeberri kalea urbanizatzea: proiektu hau Udalak erabaki beharko du bidearen luzera osoan; eta proiektua egiteak eragiten dituen gastuak administrazio honek ordainduko ditu, urbanizatze lanak bezalaxe.

- Egiteko dauden urbanizatze lanak gauzatzea, plangintza xehekatutik proposatuta.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Horrelakorik ez dago.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena.

3.1.- Jarduteko baldintzak

Zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketak:

* Idiazabal kalea antolatzea.

* Etxeberri kalea antolatzea.

3.2.- Erabileren haztapan koefizienteak

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

3.3.- Urbanizatze zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

Idiazabal kalea urbanizatzea: proiektu hau Udalak erabaki beharko du bide osoaren luzera guztian. Proiektuaren kostuak eta urbanizatze lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu.

