

22 HIE.- SALESTARRAK

I.- AZALERA

27.750 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Dagoen irakaskuntzako ekipamendu pribatua finkatzea. Jarduerarekin jarraitzeko beharrezkoa bada, instalazioak handitzeko baimena emango da.

* Ondoko 31 HIE Azkarate eremuko garapen plangintza egiterakoan erabaki beharko da ekipamendu honen zerbitzurako izango den aparkamendua. Baina, bere instalazioetarako sarbiderik egokienak erabakitzeko ardura erakundearena berarena izango da. Ikastetxearen gaur egungo sailaren zati bat, batez ere aparkalekurako erabiltzen den eremu hori, egoitza erabilerako eremu horretan txertatua geratuko da; eta ikastetxearen funtzionamendu egokiak behar duen zuzkidura hornitu egin beharko da.

* GI-131 errepide zaharraren aldera begira dagoen aurrealdean, beharrezko azalera laga beharko da, Udalak berak formaliza dezan oinezkoen pasabideei jarraipena emango dion beharrezko espaloia egokia. Gainera, Azkaraterekin batera, aurrealde oso horretan bidegorri bat ezartzea aurreikusiko da.

Oinezkoentzako espaloia egitearekin batera, ibilgailuentzako sarbide egokia erregularizatu beharko da aparkalekurako izango den eremuaren barrura.

* Udala ados badago, IAT lurzatiaren ondoan gaur egun dagoen bidea, ikastetxeko jolaslekura ibilgailuak sartzeko moduan gaitu ahal izango da.

* Lurzatiaren barruko urbanizatzeko lanak egiterakoan, ibilgailuen zirkulaziorako eremuak eta aparkalekuak argi eta garbi berrantolatu beharko dira; eta oinezkoen zirkulazioa bereizi egingo da, Elketa basetxe aldera eta ikastetxera bertara.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- "G. Komunitatearen ekipamendurako" zona Ekipamendu pribatua

A.- Zonaren azalera osoa:27.453 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Oraingo behintzat, gaur egun indarrean dagoen hirigintza eraikigarritasuna finkatuko da. Hala ere, oraingo eraikigarritasun hori beste % 20 arte areagotu ahal izango da, betiere lurzatiaren barruan eraikuntzarik hartuko ez duen eremua eskola jarduerak berezkoa duen aisialdirako utziz.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila:

Gaur egungo eraikinen profila finkatuko da, eraikin horiek finkatu egingo baitira. Handitzea erabakitzen bada, eraikinari beste solairu bat eman ahal izango zaio, eraikuntza osoa aintzat hartuta.

* Eraikuntzaren altuera:

oraingo eraikinen altuerak finkatuko dira, eraikin horiek finkatu egingo baitira. Handitzea erabakitzen bada, ordenantzak aplikatetik ondorioztatzen den altuera izango du gehienez.

C.- Erabilera baldintzak:

Gaur egungo erabilera finkatuko da.

1.2.- Bide sistema orokorra "SO, B"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):297 m²

B.- Eraikitze 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. Handitzea erabakitzen bada, obren proiektua aurkeztu beharko da, jarduketa horri ekiteko premia justifikatuz.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Ez da aurreikusi.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Ez dira aurreikusi.

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

Handitzea erabakitzen bada eta erabaki hori behar bezala justifikatzen bada, oraingo hirigintza eraikigarritasuna beste % 20 arte areagotu ahal izango da, betiere lurzatiaren barruan eraikuntzarik hartuko ez duen eremua irakaskuntzako jarduerak berezkoa duen aisialdirako utziz.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Egungo eraikinak oraingo parametroetan finkatuko dira, baina eraberritzeko edota handitzeko aukera emanez.

D.- Jabari baldintza bereziak

Jabari baldintzei dagokienez, "Zonakatze xehekatua" planoan ezarritakora jo da. Dena den, lurzati osoa jabari pribatukoa izango da.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Seminario Profesional Salesiano San Jose Artesano –15 zk.-. Monumentu gisa izendatzeko proposatu diren ondasun higiezinak.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

Lurzoru hiritar finkatua.

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

* Irakaskuntzako ekipamendu pribatuko lurzati bati berariaz dagokion barne hirigintza.

* GI-131 errepide zahar aldera, pareko espaloia gauzatzea: beharrezko lurrak laga ondoren, Udalak gauzatuko ditu beharrezko lanak; lan horien artean, egungo sarbideak hobetu beharko lirateke.

* IATra sartzeko ibilgailuentzako bidea, B.23 Erratzu eremuari dagokion zatia, urbanizatzea; Salestarren ikastetxeko jabeen kontu.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Horrelakorik ez dago.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena.

3.1.- Jarduteko baldintzak

Ez dira aurreikusi. Eraikina handitzea erabakitzen bada, aurrez obren proiektua erredaktatu beharko da, eraikigarritasuna handitzearen premia justifikatuz.

3.2.- Erabileren haztapen koefizienteak

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorrekin gai honen inguruan ezarritakoa beteko da

3.3.- Urbanizatzeko zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

