

13 HIE.- MIKAELA ENEA

I.- AZALERA

7.535 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Urnietako Hiri Antolamenduko Arauen Aldaketa, Mikaela-enea (9 HIE) areari dagokiona, 2004ko otsailaren 17an behin betiko onartutakoa.

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

* Oraingo egoitza erabilerak oro har finkatu egingo dira; beraz, Mikaela-enea ekipamendu erabilerarako eraberritzea bakarrik geratuko da egiteke.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- "A egoitza erabilerako" zona

A.- Zonaren azalera osoa:6.252 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

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

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 kasuan kasuko ordenantzan ezarritako baldintza bereziak betetzen badira.

1.2.- Bide sistema orokorra "SO, B"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):959 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

1.3.- Komunitatearen ekipamenduko sistema orokorra

A.- Zonaren azalera osoa (SO):324 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak:

Gaur egungo eraikinen parametroak finkatuko dira. Hala ere, aipatutako ekipamenduak eraberritu edo handitu behar badira, arau orokorretan era honetako erabilerei buruz ezarritakora moldatu beharko dira.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU HIRITARRA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

* Oraingo garapenak oro har finkatu egingo dira.

*** Mikaela-enea eraikina birgaitu edo eraberritu egingo da, eta handitzeko aukera ere izango da, baldin eta Udalak eraikin horretarako erabakitzen duen jarduera zehatza garatzeko, halakorik egin behar izanez gero.**

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Eremua egituratzeko jarduketa hauek aurreikusi dira:

* Idiazabal kalea antolatzea. Bide hau berriro urbanizatuko da, hiritar izaera emanaz.

* Mikaela-enea komunitatearen ekipamendurako gaitzea –handituta edo handitu gabe–.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Jarduketa publiko horiek honako epe hauetan erabaki beharko dira:

* Idiazabal kalea antolatzea, bidea oso-osorik aztertuko duen proiektua idazten denean.

* Mikaela-enea eraberritzeko edota birgaitzeko obren proiektua. Handitu beharra gertatzen bada, bidezko Xehetasunezko Azterketa idatzi beharko da.

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 erabilera baldintzetan, gaur egungo baldintzak finkatuko dira.

* Komunitatearen ekipamendua: gaur egungo parametro beretan finkatuko da. Hala ere, udal ekipamendua handitu ahal izango da, Udalak zehaztutako premien eta irizpideen arabera; eta hori, dagokion Xehetasunezko Azterketaren bitartez zehaztu eta antolatuko da.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

* Egungo eraikinak oraingo parametroetan finkatuko dira.

* Mikaela-enea eraikina aldatzen bada, ekipamendurako lurzati hori aztertuko duen Xehetasunezko Azterketa erredaktatu beharko da.

D.- Jabari baldintza bereziak

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

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Mikaela enea. Udal intereseko ondasun higiezia.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

Lurzoru hiritar finkatua. Gaur egungo erabilera edota erabilera-baldintzak aldatzea dakarten jarduerak lurzoru hiritar finkatu gabetzat joko dira, baldin eta aldaketa horren ondorioz hirigintza eraikigarritasun haztatua handitzen 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 urbanizatzea: proiektu hau Udalak erabaki beharko du bide osoaren luzera guztian. Proiektuaren kostuak eta urbanizatze lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu.

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.

* Mikaela-enea eraberritzea edo birgaitzea –komunitatearen ekipamendua–

3.2.- Erabileren haztapen koefizienteak

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorrek 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.

