

## **24 HIE.- OIANUME**

### **I.- AZALERA**

**25.032 m<sup>2</sup>**

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

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

\* Oraingo egoitza erabilerako garapenak oro har finkatu egingo dira.

\* Batez ere egoitza erabilerakoa den ingurune herritar honetan dagoen nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapena desagerrarazteko bidea emango duen jarduketa bat proposatu da.

Sarbideen garrantzia txikia ikusita eta eremu berezko ezaugarriak aintzat harturik, gaur egungo baldintza berak finkatu behar dira, egoitza erabilerako garapenei dagokienez; eta, gorago deskribatu den lurzatiaren xehetasunezko azterketa, Plan Berezia egiten denerako uztea. Xede horri begira, eta identifikatzearen, 24.1 azpierenmua mugatu da, hau da, 25.1 azpierenmuarekin 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.

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapena desagerrarazteko, eta gaur egun erabiltzen ez den gasolindegia hartzen duen eremua osatzeko bidea emango luketen jarduketez gain, aipatutako planteamenduaren beste helburuetako bat da sarbide orokorrak hobetzea eta bide sare orokorra zertzea, ibilgailuentzako eta oinezkoentzako eremuak ezarri, eta Plazaolaren bideari jarraipena emateko modua egitea.

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

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

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

A.- Zonaren azalera osoa: .....24.133 m<sup>2</sup>

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

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

- Proiektuko hirigintza eraikigarritasuna:

24-25 JI:

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

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

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

\* Eraikuntzaren profila:

\* Eraikuntza finkatuak: gaur egungo egoitza erabilerako eraikinen profila finkatuko da.

\* Proiektuan diren eraikinen: III/II. Hala ere, zati batean –solairuaren % 20an– altuera bat gehiago onartuko da, elementu bereziak formalizatuz.

\* Eraikuntzaren altuera:

\* Eraikuntza finkatuak: oraingo egoitza erabilerako eraikinen altuerak finkatuko dira.

\* Proiektuan diren eraikinen –24-25 JI–:.....12 metro

C.- Erabilera baldintzak:

Dagoeneko zutik dauden eraikinen gaur egungo egoitza erabilerak finkatuko dira, kasuan kasuko erabilera erregulatzeko baldintzak aintzat hartuz.

\* Proiektuko lurzatiak –24-25 JI–: Arau orokorra aplikatuko da, hirugarren sektoreko erabilera edota industria onartuz.

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

A.- Zonaren azalera osoa (SO): .....899 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 egoitza erabilerako garapenak oro har finkatu egingo dira.

\* Bide sare nagusia berregituratu egingo da, 24-25 JI jarduketa eremuan lurzatiaren aurreikusitako jardueraren arabera eremura egingo den sarbide orokorra bezalaxe.

#### **4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra**

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Eremuan honako jarduketa hauek aurreikusi dira:

\* Idiazabal kalea eta egingo zaion luzapena antolatzea: kale hau izaera hiritarra emanez urbanizatuko da, espaloiak eta oinezkoentzako behar diren gainerako eremuak formalizatuz.

- \* Sarbide orokorra berrantolatzea.
- \* Hiri Antolamenduko Plan Berezian aztertu beharreko aurreikuspenak gauzatuko dira.
- 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, 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
  - \* Lurzati finkatuak: Baldintza horiek, Plan Orokor honetako "Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoak izango dira.
  - \* Jarduketa integratuko eremuan jarraitu beharreko antolamendu xehekatuko baldintzak, Plan Orokor hau garatzeko erredaktatuko den Hiri Antolamenduko Plan Berezian zehaztuko dira.
- B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak
  - \* Lehendik martxan dauden egoitza erabilerako lurzatiaren, gaur egungo baldintzak finkatuko dira, baita hirugarren sektorekoak ere –ostalaritza–.
  - \* Jarduketa integratuko eremua, atal honetako 1.1 puntuan jasotako xedapenetara egokitu beharko da.
- C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak
  - \* Egungo egoitza erabilerako eraikinak oraingo parametroetan finkatuko dira.
  - \* Bereziki mugatutako azpieren, gerora egingo den garapen plangintzak zehaztuko du.
- D.- Jabari baldintza bereziak
  - \* Jabari baldintzei dagokienez, "Zonakatze xehekatua" planoan ezarritakora jo da. Dena den, "a" lurzati gisa kalifikatutako guztiak jabari pribatukoak izango dira.
  - \* Bereziki mugatutako azpieren, 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

- \* Lurzoru hiritar finkatua, egoitza erabilerako eraikinei dagokienez.
- \* Hiri Antolamenduko Plan Bereziko eremua: lurzoru hiritar finkatu gabea da, urbanizatu gabe baitago.

#### 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.1.- Naturagune babestuak eta interes bereziko elementuak  
1997ko abenduaren 15eko Ebazpenean, Oianume baserria Balio Arkeologikoa izan lezakeen Zona bezala kalifikatzen da. A gakoa. Eraikinaren barrualdeko eremua.
  - \* C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak –Inbentarioko 20072-00012 zk. 165/2008 Dekretua. 24-25 JI azpieren 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

- \* Idiazabal kalea eta egingo zaion luzapena urbanizatzea: proiektu hau Udalak erabaki beharko du bide osoaren luzera guztian. Proiektuaren kostuak eta urbanizatze lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu.
- \* Eremurako sarbide orokorrak hobetzea.
- \* Mugatutako eremuari dagokionez, gerora egingo den garapen plangintzan aztertuko da hirigintza.

##### 2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

- \* Eranskin degradagarriak, nekazaritza eta abelazkuntzako erabilera dutenak edota etxebizitzaren eranskin direnak.
- \* Bereziki mugatutako jarduketa integratuko eremuan dauden eraikinak –nekazaritza eta abeltzaintzako erabilera duena–.

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

- 3.1.- Jarduteko baldintzak
  - \* Gaur egun zutik dauden eta egoitza erabilerakoak diren 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 azpieren eremuari dagozkie.

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.- Urbanizatze zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

Plangintza xehekatuko eremuak bere gain hartuko ditu eremu hori garatzearen berariazko zamak, bide sarea eta espazio libreak, lehendik daudenetara egokituz. Jarduketa 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.

