

HIRIGINTZA FITXA. - 15 HA. IPAR-EKIALDEKO ERTZA-ISASI.
ITZIAR ALDEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUARI BURUZKO INFORMAZIOA.**

Hirigintzako esku-hartze alderdi honen barruan, 30 Zonaren (Itziarko herrigunea), eta 31 eta 33 (Iparraldeko ertza) Zonen zati bana sartzen da, muga berriekin. Guztietan, lurzoru hiritarraren mugak egokitu egin dira, azalera zertxobait murriztuz.

Azalera: 46.586 m²
Dentsitate gehikuntza: 2,2 etx/ha.

1.2. HIRI EGITURA.

Lurzoru hiritar finkatua da, 15.1 GU, 15.2 GU, 15.3 GU eta 15.4 GU gauzatze unitateak izan ezik.

1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, zona horiek osatzen zuten Itziar auzo eremu hiritarra.

Itziarko lurzoru hiritarra inguratzen duen eremuari dagokio; familia bakarreko etxebizitza atxikiak eta etxebizitza kolektiboak ditu, lehengo bide sarearen inguruan egituratuak, aurreko herrigunean gehiegi txertatu gabe. Dagoen moduan, inpaktu nabarmena eragiten du Itxaspe ibarrean.

1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Muxiarteko etxebizitzak berreraikitze oraindik orain egin den Xehetasunezko Azterketaz aparte, hirigintzako esku-hartze alderdi honetarako garapeneko beste planeamendurik ez da erredaktatu.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Hiritarra.
2.2. KALIFIKAZIO OROKORRA : Dentsitate txiki/ertaineko egoitza-gunea (11. artikulua: A.3)

3. ALDERDIEN MUGAKETA.

Hiri Antolaketako Arau hauen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze esparruak alderdi bakar bat osatzen du: 15 HA. "Ipar-ekialdeko ertza-Isasi". Honetan, 4 gauzatze unitate independente mugatu dira, hiri bilbeko hutsuneak betetzearren.

4. HIRIGINTZA IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

1. Dentsitate txikiko egoitza-gunea egitea.
2. Itziar garatzea, oraingo eraikuntza finkatuz eta hazkunde berriak oraingo egiturara egokituz.
3. Oraingo eraikuntza finkatuko da eta, ordeztokotan, hirigintza ordenantzen 72. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

5. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

5.1. PROBETXAMENDUA. - 15.1 ZJU UNITATEAREN AZALERA: 1.587 m²

GEHIENeko PROBETXAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK. (Proiektu arkitektonikoaren arabera)

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRI A	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Beheko solairua	Garajea/eranskinak	340	1,39	472
Goiko solairuak	Etxebizitza	680	1	680
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	110	1	110
Guztira		1.130		1.262
Azalera konputagarria				1.587
Batez besteko probetxamendua m2/m2				0,79
Etxebizitza kopurua				4

5.1.2. LAGAPENA ETA HAINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikorako izango diren sail guztiak Udalari laga beharko zaizkio, doan eta derrigorrez, inolako kargarik gabe. Indarrean dauden legezko xedapenen arabera, Udalari dagokion irabazizko probetxamendua hartuko duten lursailak ere laga beharrekoak izango dira.

5.1.3. BERARIAZKO HIRITARTZE BALDINTZAK

Unitatearen aurrean, 2,5 metro zabaleko espaloia eta 2,5 metroko aparkalekuak egingo dira.

5.1.4. BERARIAZKO ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

Itziariko herriguneari dagokiona (eraikin bakanak).
Eraikuntzaren profila: S + BS + 2

5.1.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Lurzatiketa proiektua edota hirigintza hitzarmena.
Eraikuntza gauzatzeko proiektua, laga beharreko espaloia hiritartzea horretan sartuz.

5.2. PROBETXAMENDUA. 15.2 ZJU UNITATEAREN AZALERA: 630 m2

5.2.1. GEHIENEO PROBETXAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK. (Proiektu arkitektonikoaren arabera)

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA m2	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA A
Beheko solairua	Garajea/eranskinak	170	1,39	236
Goiko solairuak	Etxebizitza	340	1	340
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	100	1	100
Guztira		610		676
Azalera konputagarria				630
Batez besteko probetxamendua m2/m2				1,04
Etxebizitza kopurua				3

5.2.2. LAGAPENA ETA HAINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikorako izango diren sail guztiak Udalari laga beharko zaizkio, doan eta derrigorrez, inolako kargarik gabe. Indarrean dauden legezko xedapenen arabera, Udalari dagokion irabazizko probetxamendua hartuko duten lursailak ere laga beharrekoak izango dira.

5.2.3. BERARIAZKO HIRITARTZE BALDINTZAK

Unitatearen aurrean, 2,5 metro zabaleko espaloia eta 2,5 metroko aparkalekuak egingo dira.

5.2.4. BERARIAZKO ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

Itziarko herriguneari dagokiona (eraikin bakanak).

Eraikuntzaren profila: S + BS + 2

5.2.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Lurzatiketa proiektua edota hirigintza hitzarmena.

Eraikuntza gauzatzeko proiektua, laga beharreko espaloia hiritartzea horretan sartuz.

5.3. PROBETXAMENDUA. 15.3 ZJU UNITATEAREN AZALERA: 1.053 m²**5.3.1. GEHIENENKO PROBETXAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK. (Proiektu arkitektonikoaren arabera)**

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATU A
Beheko solairua	Garajea/eranskinak	340	1,39	472
Goiko solairuak	Etxebizitza	680	1	680
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	200	1	200
Guztira		1.220		1352
Azalera konputagarria				1053
Batez besteko probetxamendua m ² /m ²				1,28
Etxebizitza kopurua				4

5.3.2. LAGAPENA ETA HAINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikorako izango diren sail guztiak Udalari laga beharko zaizkio, doan eta derrigorrez, inolako kargarik gabe. Indarrean dauden legezko xedapenen arabera, Udalari dagokion irabazizko probetxamendua hartuko duten lursailak ere laga beharrekoak izango dira.

5.3.3. BERARIAZKO HIRITARTZE BALDINTZAK.

Unitatearen aurrean, 2,5 metro zabaleko espaloia eta 2,5 metroko aparkalekuak egingo dira.

5.3.4. BERARIAZKO ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

Itziarko herriguneari dagokiona (eraikin bakanak).

Eraikuntzaren profila: S + BS + 2

5.3.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Lurzatiketa proiektua edota hirigintza hitzarmena.

Eraikuntza gauzatzeko proiektua, laga beharreko espaloia hiritartzea horretan sartuz.

5.4. PROBETXAMENDUA. 15.4 ZJU UNITATEAREN AZALERA: 3.219 m2**5.4.1. GEHIENEO PROBETXAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK. (Proiektu arkitektonikoaren arabera)**

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Beheko solairua	Garajea/eranskinak	450	1,39	626
Goiko solairuak	Etxebizitza	900	1	900
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	330	1	330
Guztira		1.680		1.856
Azalera konputagarria				3.219
Batez besteko probetxamendua m2/m2				0,57
Etxebizitza kopurua				8

5.4.2. LAGAPENA ETA HAINBANAKETA:

Erabilera eta jabari publikorako izango diren sail guztiak Udalari laga beharko zaizkio, doan eta derrigorrez, inolako kargarik gabe. Indarrean dauden legezko xedapenen arabera, Udalari dagokion irabazizko probetxamendua hartuko duten lursailak ere laga beharrekoak izango dira.

5.4.3. BERARIAZKO HIRITARTZE BALDINTZAK.

2,5 metro zabaleko espaloia eta 5 metroko aparkalekuak egingo dira.

5.4.4. BERARIAZKO ERAIKUNTZA BALDINTZAK.

Itziarko herriguneari dagokiona (eraikin bakanak).

Eraikuntzaren profila: S + BS + 2

5.4.5. KUDEAKETA BALDINTZAK.

Xehetasunezko Azterketa.

Lurzatiketa proiektua edota hirigintza hitzarmena.

Eraikuntza gauzatzeko proiektua, laga beharreko espaloia hiritartzea eta laga beharreko eremua (860 m2) horretan sartuz.