

10 HIE.- BERROSOETA

I.- AZALERA

93.516 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, Alorreko Plana, 1991ko abenduaren 17an behin betiko onartutakoa, eta Alorreko Plan horren Aldaketa Puntuala, 1992ko azaroaren 24an onartutakoa.
- * Idiazabal kalea oso-osorik urbanizatuko da, eta herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.
- * Indarrean dagoen Alorreko Planean hiri espazio libreetara bideratuta dauden eta oraindik gauzatu gabe dauden eremuak urbanizatzea. Era berean, Zelai-alderen ondoan ondorioztatuko den eremua antolatu eta urbanizatzea; hori, dena den, Idiazabal kalea urbanizatzeo idazten den proiektuan aztertuko da.
- * Sarbideko biribilgune erdiaren alboan aparkalekutarako espazioa ordenatzea.
- * Oraingo 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:62.059 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Arauzko 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 dagozkien ordenantzetan ezarritako baldintza partikularrak betetzen badira.

1.2.- Bide sistema orokorra "SO, B"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):3.109 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

1.3.- Espazio libreen sistema orokorra "SO. EL"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):28.348 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.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Eremua egituratzeko jarduketa hauek aurreikusi dira:

- * 1.- Idiazabal kalea antolatzea. Bide hau berriro urbanizatuko da, hiritar izaera emanaz.
- * 2.- Bide sare orokorra berriro urbanizatzea.
- * 3.- Zelai-alderen ondoko espazioa antolatzea.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Jarduketa publiko horiek honako epe hauetan erabaki beharko dira:

* 1.- Idiazabal kalea antolatzea: bidea oso-osorik urbanizatzeo proiektua idazten denean.

* 2.- Barruko bide sarea berriro urbanizatzeo lanak eta Zelai-alderen ondoko eremua aparkaleku gisa prestatzeo lanak urbanizatzeo proiektu bakar batean erabakiko dira.

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 lurtzatietan, gaur egungo baldintzak finkatuko dira.

C.- Lurtzatietako eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Egungo eraikinak oraingo parametroetan finkatuko dira.

D.- Jabari baldintza bereziak

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

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

Finkatutako lurzoru hiritarra 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.

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.

- Jolasgunea, espazio libreak eta auzoko bide sare orokorra urbanizatzea: proiektua Udalak erabaki beharko du eta proiektua egitearen gastuak administrazio honen kontura ordainduko dira, urbanizatze lanak bezalaxe.

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.

* Jolasgunea, espazio libreak eta auzoko bide sare orokorra 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

Proposatutako urbanizatze lanak proiektu zehatzetan aztertu beharko dira, eta horiek Udalak erabaki beharko ditu. Proiektuaren kostuak eta urbanizatze lanak gauzatzearen gastua Udalak ordainduko ditu.

