

23 HIE.- ERRATZU

I.- AZALERA

361.524 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da: “Urnietako Hiri Antolamenduko Arauen Aldaketa, sustapen publikoko lurzoru industrial berria antolatzeko”, 1992ko otsailaren 18an behin betiko onartutakoa; “Sustapen publikoko industriadeko Alorreko Plana”, 1992ko martxoaren 3an behin betiko onartutakoa, eta gerora Alorreko Plan horri egindako aldaketak, 1995eko urriaren 10ean eta 1997ko azaroaren 6an behin betiko onartutakoak; eta honako lurzatiaren lerrokadurak doitzeko egindako xehetasuneko azterketak: A lurzatiakoa (1992ko irailaren 24koa), B lurzatiakoa (1994ko irailaren 5koa) eta H lurzatiakoa, (1992ko ekainaren 8koa).

* Gaur egungo garapenak oro har finkatu egingo dira; gainera, horietako batzuk ez daude behar hainbat eraikiak, indarrean dagoen plangintzako xedapenen arabera.

* Gauzatu gabe dauden lurzatiaren garapena sustatzea –indarrean dagoen Alorreko Planeko D, L eta M lurzatiak–.

* IAT/ITV lurzatiaren ondoan dagoen bidea Salestarren ikastetxerako sarbide gisa gaitu ahal izango da, betiere baldintza egokitan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- “B. Jarduera ekonomikoetarako” zona

A.- Zonaren azalera osoa:346.241 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

* Oraingo eraikinen parametroak finkatuko dira, eta behar beste eraiki gabe dauden haiek, indarrean dagoen plangintzak ezarritako parametroen arabera handitzeko aukera emango da.

* Gauzatzeke dagoen hirigintza eraikigarritasuna:

23.1 JB: Alorreko Planeko D lurzatiakoa
Lurzatiaren azalera: 5.130 m²(l)
Solairuan har lezakeen azalera: 3.070 m²
Eraikigarritasuna: 5.130 m²(t)

23.2 JB: Alorreko Planeko L lurzatiakoa
Lurzatiaren azalera: 680 m²(l)
Solairuan har lezakeen azalera:360 m²
Eraikigarritasuna: 1.080 m²(t)

23.3 JB: Alorreko Planeko M lurzatiakoa
Lurzatiaren azalera: 3.450 m²(l)
Solairuan har lezakeen azalera:690 m²
Eraikigarritasuna: 1.725 m²(t)

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila: gaur egungo eraikinen profila finkatuko da.

* Eraikuntzaren altuera: oraingo eraikinen altuerak finkatuko dira.

* Gauzatzeke dauden lurzatiak: indarrean dagoen plangintza.

C.- Erabilera baldintzak:

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

* Gauzatzeke dauden lurzatiak: Arau orokorra aplikatuko da, hirugarren sektoreko erabilera onartuz.

1.2.- Bide sistema orokorra “SO, B”

A.- Zonaren azalera osoa (SO):15.283 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusitak.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU HIRITARRA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

* Oraingo garapena oro har finkatu egingo da, eta gauzatu gabe dauden garapenak osatzeko aukera ahalbidetuko da.

* Area honetako bide sarea 34 HIE Azkarate arean aurreikusitakoari lotuko zaio, eta eragiketa hori azken area horren kontura gauzatuko da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Gaur egungo garapena finkatu, eta plangintzan aurreikusitakoa osatuko da.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Gauzatzeko dauden garapenak indarrean dagoen plangintzan oinarrituz garatu ahal izango dira, plangintza osagarririk gabe, Xehetasuneko Azterketak izan ezik, beharrezkoak badira behintzat.

C.- Sistema orokor publikoak eskuratzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Ez da 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

Antolamendu / Kalifikazio orokorreko 1.1 puntuan zehaztutakoak.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Indarrean dagoen plangintza.

D.- Jabari baldintza bereziak

Jabari baldintzak "Zonakatze xehekatua" planoan ezarritakora egokitu dira. Dena den, "b.- industria erabilerakoak" gisa kalifikatuak dauden lurzati guztiak jabari pribatukoak izango dira; eta, "f.1.2" bezala kalifikatutakoak, berriz, jabari publikoari atxikiko zaizkio.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

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.

Ildo horretan kontuan hartu beharko dira, besteak beste, segidan adieraziko diren baldintza gainjarriei lotutako interbentzio irizpideak:

* C.5.- Lur gaineko urak babesteko eremuak

* C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzorua –Inbentarioko 20072-00011, 00016, 00020 eta 00023 zk. 165/2008 Dekretua–

* C.10.- Area akustikoak

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Ez da aurreikusi. 31 HIE Azkarate eremuarekiko aurreikusi den lotunea, eremu horretan idatziko den plangintzan erabakiko da.

IAT lurzatiaren ondoan dagoen ibilgailuentzako bidea Salestarren ikastetxeko jabeek urbanizatuko dute, jolaslekurako sarbidea ahalbidetuz.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Horrelakorik ez dago.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena.

3.1.- Jarduteko baldintzak

Jarduketa bakaneko hiru unitate mugatu dira.

3.2.- Erabileren haztapan koefizienteak

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan ezarritakoa beteko da; baina, dena den, garapen plangintzan edo bestela, kudeaketa proiektuan zehaztu beharko dira behin betikoz.

3.3.- Urbanizatzeko zama identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

Lurzati pribatuak gauzatzearren berezko urbanizatzeko lanak eta garapen horien eraginez aldatu beharreko hirigintza orokorra alde batera lagata, gainontzean urbanizatzeko zama berririk ez da aurreikusi.

