

21 HEA- ERROTAGAIN

I.- AZALERA

41.498 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da, hau da, "Sorabilla Alorreko Plana" –1994ko irailaren 21ean behin betiko onartua–, esparru osoa plan horren arabera gauzatu baita.

* Oraingo egoitza erabilerako garapena finkatuko da, alderdi honetan eta, zehazki, indarrean dagoen antolaketan komunitatearen ekipamendura bideratzen den lurzatian, Presagain eta Olabide etxeak birkokatzea ahalbidetuz, N-1 errepideko Saihesbidearen proiektuak ukitzen ditu eta.

Jarduketa honek lurzati hori desafektatzea eskatzen du, hain zuzen egoitza eraikin bat jartzeko, Presagain eta Olabide birkokatzeke; ukitutakoek eta Udalak izenpetu beharko duten hirigintzako hitzarmenak jaso beharko ditu baldintza zehatzak.

* 42 HEA.-Errota Parkea alderdian aurreikusitako plangintzaren ondorioz, N-1 errepidearen azpiko oinezkoen pasabidea hobetu egingo da. Gainera, pasabide horrek, Sorabilla auzoaren eta garapen berri horren arteko lotunea erraztuko du. Era berean, oinezkoentzako pasabidea egitearekin, parkea eta herrigunea elkartuko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolaketa/Kalifikazio orokorra

1.1.- "A egoitza erabilerako" zona

A.- Zonaren azalera osoa:41.095 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Hirigintza eraikigarritasuna eraikin finkatuetan: arauzko eraikigarritasuna, gaur egungo eraikinen eiteak oraingo parametroen arabera agintzen duen emaitza izango da.

- Proposatutako hirigintza eraikigarritasuna:¹

* Egoitza eraikigarritasun antolatua guztira:

Sestra gainean:..... 500 m²(t)

Sestra azpian:..... Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 75

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzen duten parametroak

* Eraikuntzaren profila:

- Eraikin finkatuak: gaur egungo eraikinen profila finkatuko da.

- Proiektuan diren jarduketak:

21.1 HJ -birkokatzea- II(b)/II

* Eraikuntzaren garaiera:

- Oraingo eraikinen altuerak finkatuko dira.

- Proiektuan diren jarduketak: eraikinen altuera, arau orokorretan jasotako ordenantzak aplikatuztik ondorioztatuko da.

C.- Erabilera baldintzak:

* Gaur egungo eraikinen erabilera finkatuko da.

* Eraikin berriak tipologia antolatuan –"a.3 Egoitza erabilerako lurzatiak, garapen txikikoak"- baimendutako erabilera orokorrak jasoko ditu, eta bloke erako edo eraikin atxiki motako antolaketara jo ahal izango da.

1.2.-Bide sistema orokorra "SO, B"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):403 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.

Xehetasunezko Azterketa bat egingo da 21.1 HJ lurzatian, eta honetan zehaztuko dira Presagain eta Olabide etxeen ordezkari eraikuntza bakaneko egoitza erabilerako eraikin bat jartzeko baldintzak.

¹ Garatu beharreko plangintzak, jarduketa-esparruaren topografiara egokitu beharko du hirigintza eraikigarritasuna.

Oraingo eraikigarritasuna, Katastroan jasotako datuetatik atera dugu; beraz, datu hori egiaztatu egin beharko da kasuan kasuko garapen plangintza erredaktatzeko unean.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra.

A.- Programazio orokorrerako erregimena
Esparru finkatua da.

21.1 HJ gisa identifikatutako jarduketaren garapena.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak
Indarrean dagoen plangintza baliozkotuko da.

Ez da eperik zehazten proposatutako ordezkapenerako. Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera garatu ahal izango da.

C.- Sistema orokorrak eskuratzeko, gauatzeko eta ordaintzeko erregimena.

Beharrezkoa den lurzoruaren eskuratzeko eta N-1 errepidearen sahiesbide berriaren gauzaketa, mugikortasun eta errepide azpiegituratan eskuduntza duen Gipuzkoako Foru Aldundiko sailaren kontura ordainduko dira.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

1.- Antolaketa / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatze xehekatua mugatzeko baldintzak

Baldintza horiek, "Zonakatze Xehekatua" planoan ezarritakoak izango dira.

B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

* Lehendik martxan dauden egoitza erabilera lurzatiaren, gaur egungo baldintzak finkatuko dira.

* Proiektuko jarduketa: eraikigarritasun baldintzak aurreko 1.1. puntuaren ezarritakoak berak izango dira; erabilera baldintzak, berriz, Arau orokorrean finkatuko dira ezarritako tipologiaen arabera. Dena den, beheko solairuan etxebizitzak jarri ahal izango dira.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Gaur egungo eraikinak beren oraingo parametroetan finkatuko dira, eraikin horietarako inolako esku-hartzerik aurreikusitako ez bada behintzat.

Presagain egoitza eta Olabide baserria ordezkatzeko ahalbidetzen da, bide sistema orokorrak ukitzen baititu.

D.- Jabari baldintza partikularrak

Jabari baldintzei dagokienez, "Zonakatze xehekatua" planoan ezarritakora joko da. Dena den, "a. egoitza erabilera" lurzati gisa identifikatutako guztiak jabari pribatukoak izango dira.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

* Lurzoru hiritar finkatua.

* Erabilera aldatzeko jarduketak eta oraingo baldintzak aldatzekoak lurzoru hiritar finkatu gabearen barruan sartuko dira, baldin eta jarduketa horien ondorioz neurtutako hirigintza eraikigarritasuna handituko bada.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAKETARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Kontuan hartu behar dira ondoren azaltzen diren baldintzatzaileei lotutako esku-hartze irizpideak:

C.5.- Lurpeko urak babesteko esparruak

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Jarduketa berririk ez da aurreikusitako eremuan, hiritartze orokorrari dagokienez.

2.- Antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak

Antolamendutik kanpo geratzen dira, berariaz, eraikin erantsi edo nekazaritza eta abelazkuntzako erabilera dutenak, bere garaian emandako lizentziekin bat ez badatoz eta legeztatze aukerarik ez badute.

21.1 HJ azpi-eremuan birkokatutako diren eraikinak eraitsi egin beharko dira, birkokatze hori gauzatzen den unean.

3.- Plana gauatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena.

3.1.- Jarduteko baldintzak

Alderdian ez da bestelako jarduketa garrantzitsurik aurreikusten; salbuespena izango da Presagain eta Olabide etxeak, N-1 errepideko Saihesbidearen proiektuak ukitzen dituenak, birkokatze ahalbidetutako diren eraikin berria ezartzea.

3.2.- Erabileren ponderazio koefizienteak

Honi dagokionez, Plan Orokorraren honetako hirigintzako arauetan ezartzen dena joko da.