

HIRIGINTZA FITXA. - 16 HA. PILOTALEKUAREN AURREALDEA

ITZIAR ALDEA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Hirigintzako esku-hartze alderdi honek hartzen duen eremuan sartzen da Berrikuspen dokumentuko 30 Zona, I. Zabalgunearen garapena. Helburua da eremu horretan 250 etxebizitza egitea, eta horietatik %65 babes ofizialekoak izango dira. Guztira 12 bloke antolatuko dira, berdegune baten inguruan.

Azalera: 5.811 m²
Dentsitate gehikuntza: 60 etx/ha (1997ko BEPBaren arabera).

1.1. GARAPENeko PLANEAMENDUA. (1977an behin betiko onartua).

Itziar 30 Zonako 30.1 GU unitatearen Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia.

1.2. HIRI EGITURA.

Lurzoru hiritarra, finkatu gabea.

Barne Eraberrikuntzako Plan Berezian adierazi bezala, antolaketa helburu nagusia izan zen lehengo bide sarea Errementikua baserriaren atzealdera lekualdatzea; eta horrela, pilotalekuaren aurrealdea plaza publiko bihurtzea, Itziar herrigunean zuzkidura hori zabalduz.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Hiritarra.

2.2. KALIFIKAZIO OROKORRA : Dentsitate txiki/ertaineko egoitza-gunea. (10.A.3 artikulua).

3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Itziar 30 Zonako (orain 16.1 GU) 30.1 GU gauzatze unitatearen Barne Eraberrikuntzako Plan Berezia.

3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.

Egoitzarako azalera eraikigarria, sestra gainean..... 1.478 m²
Egoitzarako azalera eraikigarria, sestra azpian 1.481 m²
Eraikuntza finkatua 185 m²
Espazio libreak..... 3.931 m²

3.2. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

Lurzatia	Orubea	Sotoa	Beheko solairua m ²	1. solairua m ²	2. solairua m ²	Estalkipea m ²	Etx. guztira m ²	Gehi. etx. kopurua
A			423	453	453	136**	1042	8
B	425 *	676		676	676	136**	1488	12
C	425 *	679		379	379	189**	947	7
GUZTIRA, HEPBan		1.055	423	1508	1508	461	3477	27

* Datu hauek eraikuntza komun gisa konputatuko dira, B eta C lurzatiako sestra azpian.

** Datu hauek estalkipeko probetxamendu erabilgarritik ondorioztatuko dira (1,50 metrolik gorako altuera librea duen eremua).

Estalkiaren maldaren arabera, eremu hori eraikinak solairu bakoitzean hartzen duen azaleraren % 30 inguru izango da A lurzatian, % 20 inguru B lurzatian, eta % 50 inguru C lurzatian.

Sestra gaineko azalera eraikia, guztira: $3477 + 423 = 3.900 \text{ m}^2$.

Egoitzarako sestra gainean eraiki daitekeen azalera:

Solairu estalgarriaren koefizientea..... 4.275 m² .
Orotara gehienez eraiki daitekeen azalera (hegalkinak sartu gabe)..... 3.900 m²
Gehieneko etxebizitza kopurua..... 27

Sestra azpian eraiki daitekeen azalera

Orotara gehienez eraiki daitekeen azalera..... 1.481 m²
Aparkaleku kopurua, gutxi gorabehera..... 20

3.3. EKIPAMENDU ETA HIRITARTZE BALDINTZAK:

Barne Eraberrikuntzako Plan Bereziak erabilera mistoa aurreikusten du:

Merkataritza, pilotalekuaren ondoko blokearen beheko solairuan. Bizilekua, gainerakoan.

Hiritartze lanei dagokienez, bidea eta espaloia egitea aurreikusi da, alderdia inguratuko duen uztai baten moduan, eta garai bateko Itziar-Lastur errepidea oinezkoentzako bakarrik uztea esparruaren barruan.