

32 HIE.- BABILONIA

I.- AZALERA

65.230 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Eremu sortu berri honek hartzen duen eremuak, honakoak ditu mugakide: 11 HIE Kirolgunea; 14 HIE Lizardi; 15 HIE Zabaleta –azken bi hauek egoitza erabilerako auzoak–; eta urbanizatu ezin den lurzorua.

Eremu hau egoitza erabilerarako kalifikatzea proposatu da, eta eraikuntza irekiko tipologiai jarraitzea, eraikin gehienek behe solairuan etxebizitzak ezarritik, lorategi pribatu eta babesgarriez hornituz. Eremu honetan gutxienez 8.400 m²-ko saila gordeko da, oraingo Egape ikastolaren eta kirolgunearen ondoan gerora institutu berria egiteko.

Oraingo eraikuntza, hirugarren sektorerako (hotela) erabiltzen den Ler-argi, handitzea proposatzen da, zerbitzu egokiagoa emateko aukera izan dezan. Horretarako, ordea, aparkalekuen hornidura guztia, bai lur gainekoa eta bai sestra azpikoa, lurzati pribatuaren barruan erabaki beharko da.

Plangintza horretan aintzat hartu beharko da, oso bereziki, jarduerak natura ingurunean izango duen eragina: baso-masa txikiak, izaera familiarreko nekazaritza erabilera duten partzela txikiak, eta abar. Antolamenduak ukituko dituen eta garapen plangintzan aurreikusitako behar diren eremuak bereziki aztertu beharko dira; hau da, eremu horiek berreskuratzeko neurri babesgarri edota konpentsagarriak planteatuko diren moduan, alegia. Eta neurri horiek diseinatzerakoan, hiri antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileei buruzko hirigintza araudian jasotako ildoei jarraituko zaie.

213/2012 Dekretuak, urriaren 16koak, 37. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Partzialak azterketa akustiko bat jaso beharko du; eta azterketa horretan adierazi beharko da eremuko eragin akustiko orokorra aurreikusteko erabiliko diren zarata mapak eta zarataren ebaluazioak egingo direla. Plan Partziala eta Urbanizazio Proiektua onartuko badira, bidezko kalitate akustikoaren helburuak, eta indarreko legerian ezarritako baldintzak bete beharko dira nahitaez.

Eremu honetako plangintza xehekatua, erredaktatu beharreko garapen plangintzan zehaztuko da, honako baldintza hauek aintzat hartuz:

- Auzoaren garapenak eskatzen duen gutxieneko bide sarearen trazadura, baita GI-3832 errepedean, Idiazabal kalearen hasieran aurreikusitako biribilgunetik Lasarte-Oria alderako bidearen trazadura berria ere. Eragiketa honi esker, Zabaleta auzoari joan-etorriko trafikoa kenduko zaio.

- Irakaskuntza ekipamendurako lurzati bat gordeko da, oraingo Egape ikastolaren ondoan, gerora institutu berria egiteko.

- Behe solairuetan gutxieneko azalera gordeko da, hirugarren sektoreko erabileretarako; eta, ahal dela behintzat, biribilgune berriaren ondoko eraikinean.

- Sistema lokaleko espazio libreak eremu berri honen zerbitzura eta ondo eremuen zerbitzura jartzea; izan ere, era honetako eremuen eskasia baitute, Zabaleta auzoak batez ere.

Egoitza erabilerako auzo berriaren eta gaur egungo Zabaleta auzoaren artean dauden sestra-diferentziak ikusita, espazio libre horien azpian aparkalekurako eraikuntzaren bat egin ahal izango da, gabezia horiek eta antzemandako premiak konpontzearen.

- Gutxi gorabehera 340 etxebizitza unitate antolatuko dira, eta horietatik 255, babes publikoko erregimenari lotuak egongo dira –187, babes ofizialeko etxebizitzak, eta beste 68, prezio tasatukoak–.

- Era berean, espazio libreen sistema orokorrera bideratutako azalera jakin bat –11.128 m²-ko azalera gutxienez– emateko obligazioa betetzearen, 34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremura joko da; eta, eremu honetan espazio libreen sistema orokorrera bideratu beharreko azalera, Babilonia eremuari atxikiko zaio.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- “A. Egoitza erabilerako” zona

A.- Zonaren azalera osoa: 50.146 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

* Hirugarren sektoreko erabilerak: hotel erabilerako lurzatia, Ler-argi hotela

- Oraingo hirigintza eraikigarritasuna: 375 m²(t).

- Proposatutako den hirigintza eraikigarritasuna –oraingo eraikigarritasunari erantsiko zaiona–: 1.500 m²(t)

* Egoitza erabilera

- Hirigintza eraikigarritasun osoa¹: 36.400 m²(t)

- Oraingo hirigintza eraikigarritasuna –egoitza erabilera–: 450 m²(t).

- Proposatutako den hirigintza eraikigarritasuna –oraingo eraikigarritasunari erantsiko zaiona–:

¹ Hirigintza eraikigarritasuna jarduketara esparruaren errealitate topografikoari egokitu beharko zaio garatu beharreko plangintzan.

Oraingo eraikigarritasuna, Katastroan jasotako datuetatik aterata da; beraz, datu hori egiaztatzea egin beharko da garapen plangintza egiterakoan.

- Sestra gainean:..... 35.950 m²(t)
Sestra azpian:..... Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 75
- b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeke parametroak
* Eraikuntzaren profila:
- Egoitza erabilera:
Oinarrizko profila: V/III
Profil hori gaintuz, eraikinen zati batean beste bi solairu gehiago onartuko dira –biribilgunearen ondoko zatian–, kasuan kasuko topografiaren arabera. Solairu horien zati batean, halaber, elementu bereziak ipini ahal izango dira.
- Hirugarren sektoreko erabilera:..... III/II
Profil hori gaintuz, solairuaren % 20a hartuz gehienez ere, beste solairu bat ipini ahal izango da; eraikuntza osoari halako berezitasun bat emanez.
* Eraikuntzaren altuera:
Arau orokorra aplikatuko da.
C.- Erabilera baldintzak:
* Hirugarren sektoreko erabilera Ler-argi lurzati pribatu osoan. Erabilera hori, garapen plangintzan zehaztuko da.
* Nagusiki etxebizitzetarako izango diren eraikinetan, egoitza erabilera ezarriko da sestra gaineko solairuetan, baina betiere hirugarren sektorerako gutxienez hornidura aurreikusiz, biribilgunearen ondoan aurreikusitako eraikinetan, ahal bada behintzat.
* Egoitza erabilera eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:
- Guztira antolatutako eraikigarritasuna: 36.400 m²(t)
- Oraingo eraikigarritasuna –egoitza erabilera– 450 m²(t).
- Egoitzarako eraikigarritasun berria –gehiakuntza– 34.550 m²(t)
- Egoitza erabilera eraikigarritasuna, guztira 35.000 m²(t)
BOE erregimenari lotuak –% 55– 19.250 m²(t)
PTE erregimenari lotuak –% 20– 7.000 m²(t)
Sustapen librekoak –% 25– 8.750 m²(t)
- Egoitzarako eraikigarritasun berriaren gainontzekoa –hirugarren sektorean– 1.400 m²(t)

1.2.- Bide sistema orokorra "SO, V"

- A.- Zonaren azalera osoa (SO): 6.684 m²
B.- Eraikitzeke baldintza orokorrak. ez dira aurreikusi.
C.- Erabilera baldintzak zona osoari dagozkionak.

1.3.- "G.- Komunitatearen ekipamendua" zona

- A.- Zonaren azalera osoa (SO): 8.400 m²
B.- Eraikuntza baldintzak:
a) Hirigintza eraikigarritasuna
- Ikastegian antolatutako eraikigarritasuna:..... 2.700 m²(t)
- Pista estalian antolatutako eraikigarritasuna:..... 1.000 m²(t)
Azalera hori % 20 handitu ahal izango da, aurreikusitako irakaskuntza ekipamenduko premia zehatzen arabera. Sestra azpiko azalera ere erabili daiteke, behar izanez gero.
b) Eraikuntzaren eitea erregulatzen duten parametroak
- Irakaskuntza erabilera III/III
Profil hori gaintuz, solairuaren % 20 hartuz gehienez ere, beste solairu bat ipini ahal izango da; eraikuntza osoari halako berezitasun bat emanez.
- Kirol erabilera:..... I/-
* Eraikuntzaren altuera:
- Irakaskuntza erabilera:..... 12 m
- Kirol erabilera: 6 m
C.- Erabilera baldintzak:
Komunitatearen ekipamendua –irakaskuntza eta kirol arlokoa–.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

32 JI oso-osorik hartuko duen Alorreko Plan bat erredaktatuko da, eremuaren antolamendu xehekatua zehaztearren.
Plangintzak txertatu egin beharko ditu bere aldamenean dauden eta interbentzioak edo aldaketak jasango dituzten eremuak.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

- A.- Programazio orokorreko erregimena

Eremu osoa eta, eremuaz kanpo egon arren, honetan proposatutako garapenari lotuta dauden jarduketak gauzatzeko, tratamendu bateratuari jarraituko zaio bai programazioari eta bat exekuzioari dagokionez; eta xede horrekin, 31 JI jarduketa integratuko eremua mugatu da berariaz.

Eremuaz kanpoko jarduketatzat joko dira aldameneko eremuetan aurreikusi direnak, edota antolamendu berrian aintzat hartu beharreko baldintzak, hasierako betekizun hauen arabera:

* Eremu hau garatzerakoan, oraingo bideekiko lotuneak erabaki beharko dira, GI-3832 errepideak biribilguneetik Lasarte-Oria aldera izango duen desbideratzea bezalaxe.

* Zuzkidura lokaletarako lur erreserbak, indarrean dagoen hirigintza araudian eta araudi hori garatzen duen erregelamenduan ezarritakoak izango dira.

* Sistema orokorreko zuzkiduretarako –irakaskuntza eta kirol arloko ekipamendua– erreserba, oraingo Egape ikastolaren ondoan egingo da.

* Sistema orokorreko zuzkiduretarako –espazio libreak– erreserba 34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremuan egingo da.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

- Garapen plangintza hori Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan egitea eta onartzea aurreikusi dugu. Dena den, lehentasunezkoa jo dugu plan hori berehala garatzea, ikastetxe berria egiteko premia larriari erantzutearren.

- Bizitoki-eremu urbanizagarri baten urbanizazioa hasi ondoren, ezin izango da beste bizitoki-eremu urbanizagarri baten urbanizazioa hasi, lehentasunean ordean aurretik duen eremuan aurreikusitako bizitoki-aprobetxamenduaren %80a gauzatu arte.

Hori HAPOan aurreikusitako bizitoki-eremu urbanizagarri guztiei aplikatu ahal izango zaie, ingurumen, gizarte eta ekonomia irizpideen arabera, jarraian ordenatutakoak:

1.- HIE 32.-Babilonia

2.- HIE 33.-Trankatx

3.- HIE 31.- Azkarate

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

- Sistema orokorrak eremuaren beraren barruan gauzatzeko dira: barruko bide sarea eta GI-3832 errepidearen desbideratzea oso-osorik urbanizatuko dira, eta biribilgunea Idiazabal kalearen hasieran erabakiko da, 27 HIE Errotegi eremurako proposatu denarekin bat etorritz.

- 34 HIE Trankaxko Erreka eremuko lursail batzuk eremu honi erantsiko zaizkio, hiri parkea antolatu ahal izateko; lursail horiek, halaber, Babilonia eremuan garatu beharreko jarduketari atxikiko zaizkio.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

1.- Antolamendu / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatze xehekatua mugatzeko baldintzak

Eremu honetako zonakatze xehekatua, erredaktatu beharreko Alorreko Planean zehaztuko da. Eta Plan hori, egiturazko hirigintza erregimenean adierazitakoaren arabera egingo da.

Komunitatearen ekipamendura –irakaskuntza eta kirol arlokoa– bideratuko den lurzatia, egiturazko xedapen bezala gordetzea proposatu da.

Zuzkidura lokaletarako lur erreserbak, indarrean dagoen hirigintza araudian eta araudi hori garatzen duen erregelamenduan ezarritakoak izango dira.

B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

Eraikuntzen baldintzak, erredaktatu beharreko Alorreko Planean zehaztuko dira. Eta, erabilera ezartzerakoan, arau orokorreko xedapenetara joko da.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Garapen plangintzan zehaztuko dira.

D.- Jabari baldintza partikularrak

Jabari baldintzei dagokienez, erredaktatu beharreko Alorreko Planak xedatzen duenera joko da.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

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, hauxe izango da, besteak beste, eremu honetan eragingo duen baldintzatzailea: C.10. Area akustikoak.

Baldintzatzaile hori erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Alorreko Planak, dagokion eremuan gauzatu beharreko urbanizatze obra guzti-guztiak aurreikusi beharko ditu, eta baita eremuaz kanpo egon arren jarduketaren ondorioz nolabaiteko aldaketa jasango duten eremuetakoak ere.

Eremua oro har urbanizatuko da, honakoak erabakiz:

* Barruko bide sarea erabaki beharko da, Idiazabal kalearen hasieran egingo den biribilgunetik hasi eta berriro ere kale egituratzaile honekin bat egin arte.

* GI-3832 errepedearen Lasarte-Oria alderako desbideratzea erabaki beharko da.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Plan Orokor honetan planteatzen dena zera da, segidan aipatuko diren eraikinak antolamenduaz kanpo uztea; baina, hori, erredaktatu beharreko Alorreko Planean berretsi beharko da:

* Babilonia etxea, Idiazabal kalea 2, guztira 378 m²-ko azalera eraikia duena eta etxebizitzarako erabiltzen dena.

* Baldosen biltegi gisa erabiltzen den 50 m²-ko pabilioia, Oztaran auzoa 15B.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Aipatutako Alorreko Planean -32 JI, gutxi gorabehera 65.230 m²-ko azalera- eta plan hori gauzatzeko sustatuko diren gainerako dokumentuetan zehaztuko dira. Eremu honi 11.128 m²-ko azalera atxikiko zaio, espazio libreen sistema orokorrerako -34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremuaren 34.3 zatia-.

3.2.- Erabileren haztapan koefizienteak

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan gai honi buruz ezarritakoa beteko da; hala ere, zehaztu eta berretsi egin beharko dira erredaktatu beharreko garapen plangintzan.

3.3.- Urbanizatze zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

Alorreko Planean zehazten direnak izango dira; eta, plan hori garatzeko, mugatzen den gauzatze unitatean sustatu beharreko Urbanizatze Jarduketarako Programan eta Kudeaketa Proiektuan definitzen direnak; eta bereziki:

*Eremuaren barruko urbanizatze obra guzti-guztiak gauzatuko dira, baita eremuaz kanpo egon arren aurreikuspenen ondorioz nolabaiteko aldaketa jasango duten eremuetakoak ere.

* Idiazabal kaletik sarbide orokorra emango dion biribilgunea egitea, % 50ean. Kostu horren gainerakoa, 27 HIE Ermotegi eremuari dagokio.

* Eremu honetan derrigorrez laga beharreko espazio publiko guztien urbanizatze gastuak, eskubideen titularren kontura ordainduko dira.

* 34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremuan txertatutako lursailak Urnietako Udalak urbanizatuko ditu; eta horretarako, espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako espazio hau oso-osorik hartuko duen proiektua egingo du.

* Azaldutako baldintzatzaile gainjarrien eta dokumentuan ezarritako irizpideen arabera, galdutako natura kapitala (natura elementu esanguratsuak, zuhaitzi interesgarriak eta abar) leheneratzeko hartu beharreko ingurumen alorreko neurri babesgarri, zuzentzaile eta konpentsagarriak erabakitzea eta ezartzea, urbanizazio-zama gisa jasoko dira.

