

29 HIE.- SALETXEBERRI

I.- AZALERA

Sektorizazio Plana – 36.397 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Sektorizatu gabeko lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremu berri honen xedea da jarduera ekonomikoak hartuko dituen eremua eratzea, eta hori garatzeko, Sektorizazio Plan bat idatzi beharko da lehenik, eta gero, eremua oso-osorik hartuko duen Alorreko Plana.

Eremu hau Andoaingo udal barrutiaren ondo-ondoan dago, Ergoien eta Erratzu industrialdeekin muga eginez. Abiadura handiko trenaren trazaduraren bi aldeetan garatuko da, azpiegitura horrek bidezubi moduan gurutzatuko baitu eremua; eta horren azpian antolatuko da eremuko bi zatien arteko lotunea.

Eremu honek GI-3721 errepidetik eta GI-131 errepideko biribilgune berritik izango ditu sarbideak. Biribilguneetik egingo zaion sarbidea, Andoaingo udalerrian planteatutako aurreikuspenekin batera erabakiko da; beraz, trazadura erabakitzeko eta gauzatzeko, udal arteko akordio bat adostea proposatu da. GI-3721 errepidearen bidegurutzean proposatutako biribilguneak, errepide honetarako sarbide egokia erabakiko die, bai Saletxeberri eremuari eta baita ondoko 25 HIE Ergoien eremuari ere, biak ere jarduera ekonomikoetara bideratuak, hain zuzen.

Gaur egun zutik dauden eta hirugarren sektoreko erabilerak –hotela, ostalaritza– hartzen dituzten eraikinak berariaz finkatuko dira, aztertu beharreko antolamendu orokorrean txertatuz.

Eremu hau garatuko bada, trenbidea benetan gauzatu behar da, eta horretarako, trenbide LPSean jasotako mugaketa hartu eta errespetatu beharko da plangintza orokorreko dokumentu honetan, baita trenbide sistema orokorreko eremuan gorde beharreko lur zerrenda ere.

Azpiegitura hori eraikia dagoenean, jabari publikoari benetan lotetsi gabe dauden lursailak birkalifikatu ahal izango dira, betiere trenbideko trafikoaren segurtasunarekin bateragarria den erabileraren bat ezartzeko. Izapide hori Sustapen Ministerioan kudeatu eta tramitatu beharko da, aipatutako azpiegitura egin eta erreserbako lur zerrenda libre uzten denean. Horretarako, eraikuntzaren mugako lerroa murriztea eskatuko da, Trenbide Sektorearen Legeak 16. artikuluan ezarritakoari jarraituz.

Arestian aipatutako baldintza betetzean, sektorea Sektorizazio Planean mugatuko da, benetan erabilgarri dauden lursailak barne hartuta, eta dokumentu honetan hasiera batean aurreikusitako azalera handitu egingo da. Dokumentu honek ingurumen ebaluaketa estrategikoaren –IEE– prozedura beteko du.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- “B. Jarduera ekonomikoetarako” zona

A.- Zonaren azalera osoa: Sektorizazio Plana

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

* Lehendik dagoen hirigintza eraikigarritasuna: Ergoien auzoko 21 eta 21W zenbakietan dauden eta Saletxeberri izenaz ezagutzen diren eraikinak espresuki finkatuko dira.

* Proiektuko eraikigarritasuna –jarduera ekonomikoak–:

- Sestra gainean 0,60 m²(t)/m². Sektorizazio Plana

- Sestra azpian: hirigintza arau orokorrak

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila:

- Lehendik dauden eraikinak: gaur egungo parametroetan finkatuko dira.

- Proiektuko eraikinak: Sektorizazio Plana

* Eraikuntzaren altuera:

- Lehendik dauden eraikinak: gaur egungo parametroetan finkatuko dira.

- Proiektuko eraikinak: Sektorizazio Plana

C.- Erabilera baldintzak:

- Lehendik dauden eraikinak: hirugarren sektoreko erabilerak –hotela, ostalaritza–.

- Proiektuko eraikinak: Arau orokorra aplikatuko da, hirugarren sektoreko erabilera edota industria onartuz, bata edo bestea. Behin betiko erabilera mistoa bada –industria/hirugarren sektorekoa–, eraikinen baldintza egokiak aurreikusi beharko dira.

- Mendi-hegalean dauden eraikinetan, fatxada nagusiak kota desberdineko kaleetan daudenean, onartutako erabilerak ezarri ahal izango dira, bakoitzari ibilgailuentzako sarbide independentea emanez.

- Merkataritzako ekipamendu handien antolamendua, eremu honetan, jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako xedapenei jarraituz arautuko da.

1.2.- Bide sistema orokorra “SO, V”

A.- Zonaren azalera osoa (SO): Sektorizazio Plana

B.- Eraikitze baldintza orokorrak. ez dira aurreikusi

C.- Erabilera baldintzak zona osoari dagozkionak

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU URBANIZAGARRIA, SEKTORIZATU GABEA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

Trenbide sistema orokorra gauzatzeari buruz ezarritako baldintzak erabakitzen direnean, Sektorizazio Plan bat idatziko da.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorreko erregimena

Eremua oso-osorik erabakiko duen Sektorizazio Plana idatziko da, eta jarduketa hori aurrera eramango bada, aurrez AHT trenbideko obrak benetan gauzatuak egon beharko dute, puntu honetan bidezubi moduan gurutzatzen baitu, berez deskribatua dagoen moduan. Eremu osoa eta, eremuaz kanpo egon arren, honetan proposatutako garapenari lotuta dauden jarduketak gauzatzeko, tratamendu bateratuari jarraituko zaio bai programazioari eta bai exekuzioari dagokionez.

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

* GI-131 errepideko biribilgune berri alderako lotunea erabakitzea, Andoaingo Udalak aurreikusitako planteamenduekin bat etorritik.

* Sarbide orokorra emango duen biribilgunea gauzatzeko, bi errepideek bat egiten duten gunean.

* Gaur egun hirugarren sektoreko erabilertarako erabiltzen diren eraikinak antolamendu orokorrean txertatzea.

* Mendi-hegalaren goialdean behar besteko lur-zerrenda gordetzea, babesteko berdegunea sortzearen urbanizatu ezin den lurzoru aldera.

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

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Eperik ez da ezarri; izan ere, Sektorizazio Plana, abiadura handiko trena egitearen baitan eta ukituko duten baldintzei emango zaien ebazpenaren baitan egongo dago.

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

Ez da sistema orokor berririk aurreikusi.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

1.- Antolamendu / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatze xehekatua mugatzeko baldintzak

Zonakatze xehekatua erredaktatu beharreko Sektorizazio Planean zehaztu ahal izango da; edo bestela, hala egokituz gero, gerora idazten den Alorreko Plan batean definituko da.

Gaur egun zutik dauden eta hirugarren sektoreko jardueretarako erabiltzen diren eraikinak (gutxienez 2.000 m²-ko lurzatia) espresuki finkatuko dira, nahiz eta hori plangintzan berretsi beharko den.

B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

Eraikuntza baldintzak, Sektorizazio Planean ezarritakoak izango dira, edo bestela, gerora erredaktatuko den Alorreko Planean zehaztuko dira, Saletxeberrin garatzen den hirugarren sektoreko erabilera ere horretan sartuz. Eraikin berrietako erabilerak ezartzerakoan, arau orokorreko xedapenetara joko da.

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Sektorizazio Planean, edota gerora idatziko den garapen plangintzan zehaztuko dira.

D.- Jabari baldintza bereziak

Jabari baldintzei dagokienez, Sektorizazio Planean, edota gerora idatziko den garapen plangintzan zehaztutakoak izango dira.

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.

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

* C.2.- Balio agrológico handiko eremuak (zabortegiaren ezarpena kontuan hartu beharko da, AHT gauzatzeko obrak bezalaxe).

* C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak –Inbentarioko 20072-00027 zk. 165/2008 Dekretua

* C.10.- Area akustikoak, AHT ezartzearen eraginak.

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Hirigintza erregimena, erredaktatu beharreko Sektorizazio Planean ezarritakoa izango da: eremua oso-osorik urbanizatu beharko da, bi bide sistema orokorretatik egin beharreko sarbideak erabakiz eta abiadura handiko trenaren bidezubian azpian lotune egokia eginez. GI-131 errepide zaharretik sarbidea emango duen biribilgunea egitea, GI-3721 errepidearekin bat egiten duen gunean.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Horrelakorik ez dago.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Sektorizazio Plana.

Jarduketa hau aurrera eramango bada, aurrez eremua behar bezala mugatu beharko da, GI-131 errepidearen saihebidetan biribilgunea egin beharko da, eta abiadura handiko trenaren lanak bukatuak egon behar dute, eremu hau bidezubi moduan gurutzatzen baitu. Gainera, aipatutako biribilgune horretatik egin beharreko irteera Andoaingo udalarekin adostu beharko da, irteera horrek, eremu honi sarbidea emateaz gain, Andoaingo izaera bereko eremuak ere zerbitzatuko baititu.

3.2.- Erabileren haztapan koefizienteak

Sektorizazio Plana.

3.3.- Urbanizatzeko zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

Eremuan derrigorrez laga beharreko espazio publiko guztien urbanizatzeko gastuak, eskubideen titularren kontura ordainduko dira. Hauek, gainera, eremuaz kanpo dauden baina antolamendua erabakitzeko beharrezkoak diren obra guztiak ordaindu beharko dituzte, azpiegiturak eta bide sare orokorra barne; eta baita GI-131 errepide zaharraren eta GI-3721 errepidearen topagunean egingo den biribilgunea gauzatzeko eragiten dituen gastuak ere.

