

33 HIE.- TRANKATX

I.- AZALERA

32.020 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Eremu sortu berri honek hartzen duen eremuak, honakoak ditu mugakide: Trankaxko Erreka, trenbidearen trazadura, 17 HIE Mañero, eta 18 HIE Talaia –azken bi hauek egoitza erabilerako eremuak–.

Eremu hau egoitza erabilerarako kalifikatzea proposatu da, eta eraikuntza irekiko tipologiari jarraitzea –“a.2.- eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak”– eta garapen txikiko eraikuntzak –“a.3.1.- garapen txikiko egoitza erabilerako lurzatiak, komunak”–, gaur egun Talaian daudenen orde, eraikin gehienen behe solairuan etxebizitzak ezarri, eta lorategi pribatu eta babesgarriez hornituz.

Idatzi beharreko plangintzan, “a.3.1” tipologiako etxebizitzak antolatu ahal izango dira, hiri-lurzoru finkatuan, ezaugarri bereko edo berdintsuko etxebizitzak dituzten eremuen aldamenean. Horrela, antolamendu berria lehengo antolamenduan txerta dadin sustatuko da, ondorio kaltegarriak saihestuko diren moduan, eta gainera, etxebizitza-unitateen tipologia desberdinak ere ezartzeko aukera zabalduko da, betiere kontrolpean eta modu murriztuan.

Plangintza horretan aintzat hartu beharko da, oso bereziki, jarduerak natura ingurunean izango duen eragina: Ibai ibilguak eta gauen babesguneak; baso-masa txikiak, izaera familiarreko nekazaritza erabilera duten partzela txikiak, eta abar. Antolamenduak ukituko dituen eta garapen plangintzan aurreikusi 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.

Garapen plangintza horrek ingurumen ebaluaketa estrategikoaren –IEE– izapidea bete beharko du, gai honetan indarrean dagoen legeriaren arabera.

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:

- Aurreikusitako sistema orokorreko bidearen trazadura, Idiazabal kaletik abiatuta, Ermotegi eta Trankaxko Erreka Parkea, eremuan barrera ardatz egituratzailea osatuz.

- Geltoki kalea eta San Juan kalea lotuko dituen kalea zehaztea; hau da, Mariaren Aurkezpena ikastetxearen itxituraren paraleloan doan hori, alegia.

- Eremu honi eta trenbidearen erabiltzaileei zerbitzua emango dien aparkamendua antolatzea, bide berriaren eta ikastetxearen itxituraren artean.

- Eremu honen eta aldameneko Trankaxko Erreka Parkearen artean oinezkoentzako lotuneak erabakitzea eta bultzatzea, pasabideak eginez.

- Indarrean dagoen bizikleta-bideen Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitako bizikletarien ibilbide bat dela-eta, eremu hau oinarritzko udal sareari erantsita geratu da. Beraz, zirkunstantzia hori plangintzan aintzat hartu beharko da, lurraldea antolatzerakoan.

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

- Gutxi gorabehera 160 etxebizitza unitate antolatuko dira, eta horietatik 120, babes publikoko erregimenari lotuakongo dira –88, babes ofizialeko etxebizitzak, eta beste 32, prezio tasatukoak–.

- Behe solairuetan gutxieneko azalera gordeko da, hirugarren sektoreko erabileretarako.

- Espazio libreen sistema lokalerako lur erreserbak erreken eta trenbidearen trazaduraren artean kokatuko dira. Dena den, trenbidearen paraleloan doan oinbidearen ondoan landaretza babesgarria ipintzea aurreikusiko da.

- Indarrean dagoen hirigintza legeria aplikatzearen ondorioz eremu honetan ezarri beharreko sistema orokorreko espazio libreak 34 HIE Trankaxko Erreka eremuan kokatuko dira –5.405 m²-ko azalera–, hor hiri parke handi bat eratzea aurreikusi baita, egoitza erabilerako eremu honen aldamenean.

Parke zati honen barruan Trankatx baserria eta honi atxikitako errota daude. Hauek ekipamendurako kontserbatu beharko dira, espazio libre handi horren barruan txertatuz.

- Indarrean dagoen araudia betez, plangintza xehekatuan gutxieneko erretiro batzuk aurreikusi beharko dira, espazio libreetarako sistema orokorretara bideratua dagoen Trankaxko erreka eremuan sartu dagoen errekaerako: 12 metro eraikinei dagokionez eta 2,00 metro urbanizazioari dagokionez.

- Plangintza xehekatuan, eremuaren uholde arriskuaren azterketa egin beharko da, indarrean dagoen araudiaren arabera eta URA agentziak garatutako “Lurzoruaren erabilerarako irizpideak, erakusten duen uholde arriskuaren arabera” aplikatuta.

URA agentziak adierazitakoaren arabera, baldin eta garapen berrietako saneamendu sareko isurkinak Trankatx erreka estalduraren ondotik doan kolektorera joango badira, bidezko neurriak hartu beharko dira, eremu hau garatu aurretik saneamenduan dauden gabeziak konpontzeko.

- Plangintza xehekatua egiterakoan aintzat hartu beharko da, eremu honek trenbide azpiegituraren eraginez jasaten duen afekzio akustikoa; eta, nolahi ere, indarrean dagoen legeria betetzeko hartu beharreko neurriak hartuko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- "A. Egoitza erabilerako" zona

A.- Zonaren azalera osoa:29.858 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Proposatutako den hirigintza eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 17.700 m²(t)

Sestra azpian: Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 75

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

* Eraikuntzaren profila:

Oinarrizko profila, eraikuntza irekiko tipologia: V/III

Profil hori gaindituz, eraikinen zati batean beste solairu bat gehiago onartuko da, kasuan kasuko topografiaren arabera. Solairu horren zati batean, halaber, elementu bereziak ipini ahal izango dira.

Oinarrizko profila, garapen txikiko eraikuntza tipologia: IV/II

* Eraikuntzaren altuera:

Arau orokorra aplikatuko da.

C.- Erabilera baldintzak:

* Nagusiki etxebizitzetarako izango diren eraikinetan, egoitza erabilera ezarriko da sestra gaineko solairuetan, baina betiere hirugarren sektorerako gutxieneko hornidura aurreikusiz, biribilgunearen ondoan aurreikusitako eraikinetan, ahal bada behintzat.

* Egoitza erabilerako eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- Guztira antolatutako eraikigarritasuna 17.700 m²(t)

- Egoitzarako antolatu den eraikigarritasuna, guztira: 17.000 m²(t)

BOE erregimenari lotuak –% 55– 9.350 m²(t)

PTE erregimenari lotuak –% 20– 3.400 m²(t)

Sustapen librekoak –% 25– 4.250 m²(t)

- Egoitzarako eraikigarritasun berriaren gainontzekoa –hirugarren sektorean– 700 m²(t).

1.2.- Bide sistema orokorra "SO, V"

A.- Zonaren azalera osoa (SO):2.162 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

33 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 bai exekuzioari dagokionez; eta xede horrekin, 31 JI jarduketa integratuko eremua mugatu da berariaz.

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

* Eremu hau garatzerakoan, oraingo bideekiko lotuneak eta gerora egingo den parkearekiko oinezkoen lotuneak erabaki beharko dira. Horretarako, oinezkoentzako pasealeku bat egingo da trenbidearen ondoan, beronen paraleloan.

* Antolamenduan, indarrean dagoen araudi sektoriala aplikatuztik ondorioztatzen diren gutxieneko tartekak utzi beharko dira aldameneko erreken ibilgura: 12 metro eraikinei dagokienez eta 2,00 metro urbanizazioari dagokionez.

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

* Sistema lokaleko zuzkiduretarako –espazio libreko– lur erreserba, erreken eta trenbidearen trazaduraren artean egingo da.

* Sistema orokorreko zuzkiduretarako –espazio libreak– lur erreserba, 34 HIE Trankaxko Erreka eremuan egingo da. Oraingo baserria eta errota eremu horretan txertatuko dira.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

- Garapen plangintza hori Plan Orokor honen indarraldiko lehen laurtekoan egitea eta onartzea aurreikusitako dugu.

- 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 gauzatu dira: barruko bide sarea eta Ermotegi aldera izango duen luzapena oso-osorik urbanizatuko dira.

- Geltoki kalea eta San Juan kalea lotuko kale berri bat egitea. Hori horrela, plangintza xehekatuan, bide azpiegitura hori egiteko beharrezkoak diren lursail guztiak sartuko dira, kanpoko lursail gisa.

- 34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremuko lursailen ekarpena egitea –5.405 m²-ko azalera– hiri parkea antolatu ahal izateko; lursail horiek, Trankatx eremuan garatu beharreko jarduketari atxikiko zaizkio.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

1.- Antolamendu / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatze xehekatua mugatzeko baldintzak

Zonakatze xehekatua, erredaktatu beharreko Alorreko Planean zehaztuko da, eta hori, egiturazko hirigintza erregimenean xedatutakora egokituko da. Dena den, “a.2 eraikuntza irekiko eta egoitza erabilera lurzatiak” eta “a.3.1 dentsitate txikiko eta egoitza erabilera lurzatiak” antolatu ahal izango dira Talaia eremuaren eta trenbidearen trazaduraren artean.

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.

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

* C.6.- Ibai ibilguak eta horien babes eremuak, zehaztutako eremuaren mugako erreka.

* C.10.- Area akustikoak

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

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

Eremua urbanizatuko da, honakoak erabakiz:

* Sistema orokorreko bide sarea egingo da, Ermotegi eremutik datorrenari jarraipena emanez, eta Geltoki kalera arte luzatzea.

*Eremuaren barruan, eremu berri hau eta aldameneko Talaia eremua zerbitzatuko duen bidea sarea egingo da.

* Erreken eta trenbidearen trazaduraren ondoan parke handi bat antolatuko da, trenbidearen paraleloan oinezkoentzako pasealeku bat eginez, landaretzaz babestua. Era berean, Trankaxko Errekan egingo den

sistema orokorreko hiri parke berriarekin oinezkoentzako lotunea egingo da, oraingo espazio libreei eta dokumentu honetan aurreikusitako espazio libreei jarraipena emateko aukera ahalbidetuz.

* Erreka eta honen bazterrak URA agentziak emandako xedapenen arabera tratatuko dira; eta, edozein kasutan ere, hark adierazitako irizpideei jarraituz.

* Gipuzkoako bizikleta-bideen Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitako bizikletarien ibilbidea txertatzea.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Gaur egungo nekazaritzako eta abeltzaintzako eraikinak antolamendutk kanpo utziko dira.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Aipatutako Alorreko Planean –33 JI, gutxi gorabehera 32.020 m²-ko azalera– eta plan hori gauzatzeko sustatuko diren gainerako dokumentuetan zehaztuko dira. Eremu honi 5.405 m²-ko azalera atxikiko zaio, espazio libreen sistema orokorrera bideratzeko –34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremuko 34.2 zatia–. Eremu honetan dauden Trankatx baserria eta errota, antolatutako parkearen barruan kontserbatuko dira, ekipamenduko erabilera bat emanez.

3.2.- Erabileren haztapen 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 gauzatu dira, baita eremuaz kanpo egon arren, aurreikuspenen ondorioz nolabaiteko aldaketa edo osaketa jasoko duten eremuetakoak ere.

* Eremuan derrigorrez laga beharreko espazio publiko guztien urbanizatze gastuak, eskubideen titularren kontura ordainduko dira. Hauek, gainera, Trankaxko Erreka Parkea berriarekiko oinezkoen lotunea egin beharko dute, eta baita baserriaren ondoan dagoen nekazaritza eta abelazkuntzako pabilioia desegitearen kalte-ordainei erantzun ere.

* 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.

