

27 HIE.- ERMOTEGI

I.- AZALERA

16.913 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Eremu honek hartzen duen eremuak, honakoak ditu mugakide: 16 HIE Vegasa; 19 HIE Langarda biak ere egoitza erabilerako auzoak, Idiazabal kalearen hasieran.

Hauek dira, eremu osoa garatzeko aintzat hartu beharreko hasierako irizpideak:

* "a.2.-. Eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak" tipologiako antolamendua burutzea, dokumentu honetan ezarritako eraikigarritasun baldintzak betez. Dena den, hirugarren sektorerako gutxieneko erreserba bat egin behar da. Gutxienez 110 etxebizitza unitate antolatuko dira, eta horietatik 44, babes publikoko erregimenari lotuak egongo dira –22, babes ofizialeko etxebizitzak, eta beste 22, prezio tasatukoak–.

* ERMOTEGI baserria finkatzea proposatu da, eta etxea eraberritu edota ordeztu dadin sustatzea, gaur egun inguruan dituen eranskin guztiak ezabatu ondoren. Idatzi beharreko plangintza xehekatuan eta, betiere, eraikuntza honen benetako aukeren arabera, baserri nagusia ordezteko aukera daiteke, baldin eta aurreikusitako eraikigarritasun parametroak errespetatzen badira (eranskinek hartuko duten azalera ez da inolaz ere konputatuko). Eraikin hori etxebizitzatan banatu ahal izango da –6 unitate gehienez– betiere araudi orokorra beteta. Etxebizitza horiek "a.3.1.- garapen txikiko egoitza erabilerako lurzatiak –komunak–" tipologiakoak izango lirateke.

* Espresuki antolamenduz kanpo geratu dira bai Urma S.L. pabilioi industrialia eta bai Trankatx baserriko pabilioia, nekazaritza eta abelazkuntzako erabiltzen dena, ondoko etxebizitza erabilerekin ez baitira bateragarriak. ERMOTEGI baserriaren eranskinak ere antolamenduz kanpo geratu dira.

* Proposatzen den bide sare egituratzailea: eremu honi eta aldameneko eremuei sarbidea emango dien biribilgunea, aldi berean Lasarte-Oriara doan errepedeiri ere sarbidea emanez. Horretarako, sarbidea puntu honetara ekarri behar da litzateke, aldameneko Zabaleta auzotik.

Sarbide orokorra, 33 HIE Trankatx eremu berriraino jarraipena emango zaion moduan; sarbide hori, herrigunea egituratuko duen kalebide bihurtuko da.

* Aurreikusitako jarduketa honetan, Idiazabal kale aldera ematen duen aurrealdea antolatu egin behar da, Zabaleta auzoari begira gaur egun duen kota jaitsiz eta sestra-aldaketa bizi hori ezabatuz edo minimizatuz, eta ondorioz, gaur egungo baldintzak hobetuz.

* Vegasaren zerbitzurako dagoen eta norabide bikoitza duen Etxeberri kalea noranzko bakarrekoa bihurtuko da; beraz, ibilgailuen zirkulazioa murriztu egingo da. Kale hori, ERMOTEGI eta Trankatx eremuetara sartzeko bide berrian bukatuko da.

* Eremu honen garapena zabaldu ahal izango da, aldameneko Vegasa eremuan aurreikusitako antolamendua edota eraikuntza gauzatzearekin. Horretarako, gaur egun formalizatu gabe dagoen eremuaren zati batean, aparkamendurako eraikin bat jaso ahal izango da, eta horrek, finkatutako eremu honek bizi duen aparkaleku eskasia arinduko du. Eragiketa horretan oso aintzat hartu behar da, ordea, gaur egun dagoena. Beraz, Idiazabal kaletik hasi eta beheko sestraraino dauden kota-diferentziak ikusita, elkarguneak egoki erabaki behar dira, eta oinezkoen sarbidea hobetu, arrapalak edota irisgarritasuna konponduko duten bestelako elementu mekanikoak ezarri.

* Eremuaren ezaugarriak aintzat hartuta, eta indarrean dagoen legeriaren xedapenei erantzunez, espazio libreterako erreserbak honako honela erabakiko dira:

- Sistema lokaleko espazio libreei dagokionez, eremuaren barruan antolatu beharreko eremua, eta hortaz, ekarpeneko eremua, txikiegia bada –5.300 m²-ko azalera behar da gutxienez– azalera horren % 50 behintzat eremuaren barruan antolatu ahal izango da; kasu horretan, gainerako lursailaren ekarpena, 35 HIE Lekun Parkea eremuan egin ahal izango da. Ekarpin hori zertzeko, behar beste lursail lagako zaizkio Udalari edo bestela, Udalak berak legezko bideak erabiliz lursailak eskuratzeko behar besteko ekarpen ekonomikoa egingo dio.

- Era berean, espazio libreen sistema orokorrera bideratutako azalera jakin bat –5.300 m²-ko azalera gutxienez– emateko obligazioa betetzearen, 36 HIE Goimendi Parkea eremura joko da, azalera hori zuzenean Udalari lagatzeko prozedurari jarraituz. Eta bestela, berriz, Udalak etorkizuneko hiri parke hori kudeatzeko behar duen kopurua ordainduko zaio dirutan.

* Indarrean dagoen hirigintza legeriak sistema lokaletako espazio libreen eta ekipamenduen inguruan ezarritako betekizunak eremuaren barruan konpondu behar dira.

* Udalak bestelako baldintzak eta zamak ere ezarri edota moldatu ahal izango ditu, administrazioak berak ezartzen dituen irizpideen eta antzematen dituen premien arabera, betiere indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakoari jarraituz.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- "A. Egoitza erabilerako" zona

A.- Zonaren azalera osoa:15.298 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Hirigintza eraikigarritasun osoa 13.180 m²(t)
- Oraingo hirigintza eraikigarritasuna –egoitza erabilera¹:: 680 m²(t).
- Proposatutako den hirigintza eraikigarritasuna –oraingo eraikigarritasunari erantsiko zaiona–:
 - Sestra gainean: 12.500 m²(t)
 - Sestra azpian: Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 75

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzen diren parametroak

* Eraikuntzaren profila:

- Oraingo egoitza erabilera –Ermotegi eraberritzea–: oraingoa, nahiz eta estalkipea egokitu egin beharko den. Ordeztea erabakitzen bada, III/II profila izan beharko du.

- Proiektuko egoitza erabilera:

Oinarritzeko profila: VI/III

Profil hori gaintuz, eraikinen zati batean beste solairu bat gehiago onartuko da –biribilgunearen ondoko zatian–, kasuan kasuko topografiaren arabera. Solairu horien zati batean, halaber, elementu bereziak ipini ahal izango dira.

* 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 gutxienez hornidura aurreikusiz, ikastetxearen inguruan batez ere.

* Egoitza erabilera eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- Guztira antolatutako eraikigarritasuna: 13.180 m²(t)
- “a.3.1.- Egoitza erabilera lurratiak, dentsitate txikiak –komunak–”, gaur egungo eraikigarritasuna: 680 m²(t)
- Egoitzarako eraikigarritasun berria –gehikuntza- 12.000 m²(t)
- BOE erregimenari lotuak –% 20– 2.400 m²(t)
- PTE erregimenari lotuak –% 20– 2.400 m²(t)
- Sustapen librekoak –% 60– 7.200 m²(t)
- Egoitzarako eraikigarritasun berriaren gainontzekoa –hirugarren sektorean- 500 m²(t)

1.2.- Bide sistema orokorra “SO, B”

A.- Zonaren azalera osoa (SO): 1.615 m²

B.- Eraikitze baldintza orokorrak: ez dira aurreikusi.

C.- Erabilera baldintzak: zona osoari dagozkionak.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU HIRITARRA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

Hiri Antolamenduko Plan Berezia.-27 JB-. Plangintzak txertatu egin beharko ditu bere aldamenean dauden eta interbentzioak edo aldaketak –Idiazabal kaleko sestra aldaketa, Vegasan agian egingo den aparkalekurako eraikina, jasango dituzten eremuak, bide sareari eragingo zaizkion afekzioak, edota 27 HIE eremua kanpo dauden elementuak, eta abar– hartuko dituzten eremuak.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ezarritakoa beteko da eremu osoan.

Eremu hau, Vegasan gauzatu berri denaren erremate gisa planteatu da; eta hain zuzen ere, berorrekin integratu beharko du bai bideei dagokienez, baita espazio libreei jarraipena emateari dagokionez ere.

Baldin eta eremu hau 32 HIE Babilonia eremuan aurreikusitakoa baino lehen garatzen bada, sarbidea emango duen biribilgunea oso-osorik erabaki beharko du.

B.- Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak

Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik aurrera, Plan Berezia idatzi eta onartuko da.

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

- Sistema orokorrak eremuaren beraren barruan gauzatu dira: barruko bide sarea oso-osorik urbanizatu da, eta biribilgunea Idiazabal kalearen hasieran erabakiko da, 32 HIE Babilonia eremurako proposatu denarekin bat etorriz.

- 36 HIE Goimendi Parkea eremukoak diren lursailak ezarri beharko dira –5.300 m²-ko azalera gutxienez– hiri parke bat antolatzeko.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHEKATUA

1.- Antolamendu / Kalifikazio xehekatua

A.- Zonakatzeko xehekatua mugatzeko baldintzak

¹ Oraingo eraikigarritasuna, Katastroan jasotako datuetatik atera da; beraz, datu hori egiaztatu egin beharko da garapen plangintza egiterakoan.

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

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

Espazio hauen kokalekua "Zonakatze xehekatua" planoan adierazia dago, eta espazio libreetara bideratuko den eremu askoz ere handiago batean txertatzea aurreikusi da.

Indarrean dagoen hirigintza legeria aplikatuztik ondorioztatzen den erreserba egin beharko da komunitatearen ekipamendurako.

B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

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

C.- Lurzatiaren eraikuntzaren eitea erregulatzeko baldintzak

Garapen plangintzan zehaztuko dira.

D.- Jabari baldintza bereziak

Jabari baldintzei dagokienez, erredaktatu beharreko Plan Berezian xedatzen duenera joko da.

E.- Eraikin eta elementu bereziak katalogatzeko baldintzak

Horrelakorik ez dago.

2.- Lurzoru hiritarraren kategoria banaketa

Lurzoru hiritarra, finkatu gabea.

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 gainjarrii lotutako interbentzio irizpideak:

* C.7.- Kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak –Inbentarioko 20072-00013 zk. 165/2008 Dekretua–

* C.10.- Area akustikoak

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Plan Berezian, eremuaren barruko urbanizatze lan guzti-guztiak egitea aurreikusi beharko da, baita eremu horretatik kanpo egon arren jardueraren ondorioz aldatu egin behar diren eremuetakoak ere.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Bi eraikin dira:

* Urma S.L. pabilioi industrial, guztira 1.650 m²-ko azalera duena –Katastroko datuak–.

* Nekazaritza eta abelazkuntzarako erabiltzen den pabilioia, Trankatx baserrikoa, guztira 1.050 m²-ko azalera duena –Katastroko datuak–.

* Ermotegi baserriari atxikitako eranskinak

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean definituko dira –27 JI, gutxi gorabehera 16.913 m²-ko azalera duena– eta baita plan hori gauzatzeko sustatuko diren gainerako dokumentuetan ere.

3.2.- Erabileren haztapen koefizienteak

Plan Orokor honetako hirigintza arau orokorretan gai honi buruz ezarritakoa beteko da; hala ere, xehetasun osoz doitu beharko dira jarduketaren integrazio eremurako idazten den garapen plangintzan.

3.3.- Urbanizatze zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean zehazten direnak izango dira; eta, plan hori gauzatzeko, mugatzen den gauzatze unitatean sustatu beharreko Urbanizatze Jarduketarako Programan eta Kudeaketa Proiektuan definitzen direnak; eta bereziki:

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

* Idiazabal kalean biribilgunea egitearen kostuaren % 50 ordaindu beharko du; gainerakoa 32 HIE Babilonia eremuari baitagokio.

* Espazio libreen sistema lokalera bideratzeko ekarpena egingo du, 5.300 m²-ko lursaila gutxienez. Azalera horren % 50 behintzat eremuan bertan egon beharko du, behar bezala urbanizatua, eta gainerako lursailak 35 HIE Lekun Parkea eremuan ipini daitezke. Hauek, Udalarik laga dakizkioke zuzenean, edo bestela konpentsazio ekonomikoa emango zaio Udalarik, lursailak kudeatzeko behar besteko kopuruan.

* 36 HIE Goimendi Parkea eremuan gutxienez 5.300 m²-ko ekarpena egingo da. Ekarpene hori, lursailak zuzenean Udalarik laga egin daiteke, edo bestela, konpentsazio ekonomikoko baliokidea emanez.

* Indarrean dagoen hirigintza legerian exijitutako zuzkidura guztiak bete eta horretarako ekarpenak egingo dira.

* Udalak bestelako baldintzak eta zamak ere ezarri edota moldatu ahal izango ditu, administrazioak berak ezartzen dituen irizpideen eta antzematen dituen premien arabera, betiere indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakoari jarraituz.

