

28 HIE.- MIRAVALLS

I.- AZALERA

77.908 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Eremu berri honen xedea da jarduera ekonomikoak hartuko dituen eremua eratzea, eta hori garatzeko, eremua oso-osorik hartuko duen Alorreko Plana erredaktatu beharko da.

Garai batean, lursail horiek, gehienak udal jabetzakoak, ondoko Erratzu eremua egiteko obretan zehar bete egin ziren; horregatik, gaur egun plataforma handi eta aski horizontala osatzen dute, kota garaiagoetan dauden baserrietara heltzeko landabideak eta errespetatu eta babestu beharko den errekek mugaturik; hau da, goi-tentsioko dorre bat dagoen hegi zuhaizduna zaintzea aurreikusi den bezala, eremu honek berdegunea osatzen baitu urbanizatu ezin den lurzoru aldera. Horrela bada, bai urbanizatzeko lanak eta bai eraiketak, gaur egun betelanak hartzen duen eremura mugatuko dira nabarmen.

Oraingo zuhaitz masak, halako tamaina eta garrantzia dutenak, mantendu egin beharko dira. Garapen plangintzan aurreikusi beharreko antolamenduak ukituko dituen eremuak bereziki aztertu beharko dira, hau da, eremu horiek berreskuratzeko konpentsaziozko neurriak hartuko diren moduan, alegia. Eta neurri horiek diseinatzerakoan, "C.4 Baso autoktonoak babesteko eremuak" baldintza gainjarriari buruzko hirigintza araudian jasotako ildoei jarraituko zaie.

Plangintza horretan aintzat hartu beharko da, oso bereziki, jarduerak natura ingurunean izango duen eragina, aldez aurretik egindako obren eragina ere jasan baitu jada: ibai ibilguk eta hauen babesguneek, basomasek eta abarrek. 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 baldintzazaileri buruzko hirigintza araudian jasotako ildoei jarraituko zaie.

Garapen plangintza horrek ingurumen ebaluaketa estrategikoa –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.

Iberdrolaren eskaera eta premiei erantzunez, azpiestazio bat ezartzeko aukera emango zaio enpresa honi. Gerora egingo den plangintzan, eremu honetan eguzki-plakak ezartzeko aukera aztertu beharko da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- "B. Jarduera ekonomikoetarako" zona

A.- Zonaren azalera osoa:77.908 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

Guztira antolatutako eraikigarritasuna –jarduera ekonomikoak–:

- Sestra gainean..... 47.000 m²(t)

- Sestra azpian: sestra azpian baimenduko den eraikigarritasuna, sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren % 60 izango da gehienez ere; eta sestra gainean, bi solairu eraiki daitezke, hirigintza arau orokorretan ezarritako baldintzetan.

b) Eraikuntzaren eitea erregulatzeko parametroak

Eraikuntzaren profila:oinarrizko profila: III/II

Sestra gainean, profila gehienez ere lau (IV) solairu arte handitu daiteke, sestra gainean okupatutako azaleraren % 20an, asko jota ere.

* Eraikuntzaren altuera: 12 metro

Eraikinen altuera gehienez ere 16 metro arte handitu daiteke, sestra gainean okupatutako azaleraren % 20an, asko jota ere.

C.- Erabilera baldintzak:

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 erabilera 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.

2.- Hirigintza sailkapena

LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA

3.- Antolamendu orokorra garatzeko erregimena

Eremua oso-osorik hartuko duen Alorreko Plan bat erredaktatuko da, eremuaren antolamendu xehekatua zehaztearren.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorrerako erregimena

Eremu osoa eta, eremuaz kanpo egon arren, honetan proposatutako garapenari lotuta dauden jarduketak gauatzeko, tratamendu bateratuari jarraituko zaio bai programazioari eta bat exekuzioari dagokionez; eta xede horrekin, 28 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:

* 23 HIE Erratzu industrialdearekiko lotunea erabakitzea.

* Goi-tentsioko dorrea gaur egungo baldintzetan mantentzea.

* Mendi-hegian behar besteko lur-zerrenda gordetzea, errekaraino, honako bi helburu hauei begira: gorago aipatutako azpiegitura babestea eta babesteko berdegunea sortzea urbanizatu ezin den lurzorua aldera.

* Iberdrolaren azpiestazioa kokatzeko behar besteko lursaila gordetzea. Azpiegitura hori, konpainiak proposatu dituen eta zehaztu beharko dituen irizpideen arabera egingo da.

* 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

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

- Era berean, jarduera ekonomikoen eremu urbanizagarri baten urbanizazioa hasi ondoren, ezin izango da jarduera ekonomikoen beste eremu urbanizagarri baten urbanizazioa hasi, lehenengoan aurreikusitako aprobetxamenduaren %80 gauzatzen den arte.

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

1.- HIE 28.- *Miravalles*

2.- HIE 30.- *Urkain Berri*

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

Ez da sistema orokor berririk aurreikusi.

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.

B.- Antolatu diren lurzatiaren eraikigarritasun eta erabilera baldintzak

Eraikuntza 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 bereziak

Jabari baldintzei dagokionez, 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.

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

* C.4.- Baso autoktonoak babesteko eremuak

* C.6.- Ibai ibilguak eta horien babesguneak

* C.10.- Area akustikoak

Kasu hauetan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Eremua oso-osorik urbanizatu beharko da, baserrietara eta egoitza erabilerako etxeetara heltzeko bidea errespetatuz, eta erreka behar den moduan tratatuz; eta betiere, erreka hori eta eremuan dagoen baso-masa handia babestuz.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Horrelakorik ez dago.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Jarduketa integratua, 77.908 m²-ko azalera duena. Honi, eremuaz kanpo dauden baina antolamenduaren eragina jasoko duten lursailak erantsi beharko zaizkio.

3.2.- Erabileren haztapan koefizienteak

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

3.3.- Urbanizatzeko zamak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak

Derrigorrez laga beharreko espazio publiko guztien urbanizatzeko gastuak, eskubideen titularren kontura ordainduko dira; baita eremuaz kanpo egon arren, antolamendua gauzatzeko beharrezkoak direnak ere, azpiegiturak eta bide sare orokorra horretan sartuta.

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.

