

30 HIE.- URKAIN BERRI

I.- AZALERA

124.284 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.

Ergoien industrialdearen, GI-131 errepide zaharraren eta GI-131 errepidearen saihebidetuen artean irteeraren artean kokatutako eremua da. Aurreikusitako biribilguneetik zuzeneko sarbidea izango du.

Eremu honetako antolamendu xehekatua, erredaktatu beharreko garapen plangintzan zehaztuko da, honako baldintza hauek aintzat hartuz: sarbide orokorra aurreikusitako biribilguneetik egingo da, eta eremu honi nahiz aldameneko Ergoingoari zerbitzu emateko barruko bideak ere gertatu beharko dira, bide batez azken eremu horren eta saihebidetuen arteko lotura erraztuz; Plazaolako trenbidearen trazadura, hein batean ukitua izango dena, errepidearen proiektuko aurreikuspenen arabera berrezarri beharko da; ubidea bideratuko da; bertan dauden etxebizitzetako biztanleak etxez aldatu eta horiei bizileku berri bat eskaini beharko zaie; Oianumen finkatuko diren egoitza erabilera erakinetan ondoan berdegune egokiak gordeko dira; eta, era berean, ekipamenduak ezartzeko lurzatiak gordeko dira, indarrean dagoen hirigintza legeriak ezarritakoari jarraituz.

Indarrean dagoen bizikleta-bideen Lurraldearen Arloko Planean aurreikusitako bizikletarien ibilbide bat dela-eta, eremu hau bizikleta-bideen sareari erantsita geratu da, oraindik hautabideen azterketa egiteko daukan zati batean. Beraz, zirkunstantzia hori plangintzan aintzat hartu beharko da, lurraldea antolatzerakoan.

Plangintza horretan aintzat hartu beharko da, oso bereziki, jarduerak natura ingurunean izango duen eragina, aldez aurretik egindako obren eragina ere jasan baitu jada: Ibai ibilguak eta hauen 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.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- "B. Jarduera ekonomikoetarako" zona

A.- Zonaren azalera osoa: 124.284 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Oraingo hirigintza eraikigarritasuna –egoitza erabilera–¹: 690 m²(t).

- Proposatu den hirigintza eraikigarritasuna –jarduera ekonomikoak–:

Sestra gainea: 75.000 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:

Jarduera ekonomikoak: 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:

Jarduera ekonomikoak: 12 metro

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

C.- Erabilera baldintzak

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

Jarduera ekonomikoak: 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.

Merkataritza ekipamenduetarako 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

Alorreko Plan bat formulatuko da eremu osorako, beronen antolamendu xehekatuaren zehaztapen ondorioetarako.

4.- Programatzeko eta gauatzeko erregimen orokorra

A.- Programazio orokorreko erregimena

Eremu osoa eta, eremuaz kanpo egon arren, honetan proposatutako garapenari lotuta dauden jarduketak gauatzeko, tratamendu bateratuari jarraituko zaio bai programazioari eta bai exekuzioari dagokionez; eta xede horrekin, 30 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:

* 25 HIE Ergoien eremuarekiko lotunea erabakitzea, finkatutako industrialde honen barruko bide sarea biribilgune berriraino luzatuz.

* Alorreko Planean, gaur egungo egoitza-unitateak lekuz aldatzeko edota bizileku berri bat emateko aukera apenei jarraituz, betiere.

* Kalitateko zona eraikia eratzeko behar beste espazio libre gordetzea.

* 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 bigarren 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 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

0 mailako erreka, GI-131 errepideko saihebidia egitearen ondorioz aldatu egin dena. Eremu honen berezko natura baldintzak zeharo aldatu egin dira aipaturako errepidea eraikitzearen ondorioz, izan ere eremu honen zati batean betelana egin baita.

* C.10.- Area akustikoak, GI-131 errepidearen saihebidia hurbil izatea.

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaile horiek erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

Eremua oso-osorik urbanizatuko da, lurain industrialdearekin izango duen lotunea behar bezala erabakiz. Era berean, industrialde horretatik biribilgunerako irteera ahalbidetu beharko da, hau da, GI-131 errepideko saihebidearen proiektutik egingo den biribilgunerako irteera.

Errekaren bazterrak babesteko modua aurreikusi beharko da, zuhaitz ugari landatuz. Horrela, erreka babesteaz gain, Plazaolako bidearen ertza eta trazadura eratuko dira, honek ere bide sistema orokorraren proiektuaren eragina jasoko baitu.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

Lau eraikin dira, egoitzarako bakarrik edota etxebizitzarako eta nekazaritza-abelazkuntzarako erabiltzen direnak:

* Urkain Berri. Ergoien auzoa, 13

* Iriondo txabola. Ergoien auzoa, 13C

* Aranburu txabola. Ergoien auzoa, 13B

* Amitesarobe. Ergoien auzoa, 15

Gainera, Ergoien auzoko 14 zenbakian dagoen Legarian izeneko eraikina ere antolamenduz kanpo geratuko da, saihebidearen proiektuaren eraginez.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Jarduketa integratua, 124.284 m²-ko azalera duena. Honi, eremuaz kanpo dauden baina antolamenduaren eragina jasoko duten lursailak erantsi beharko zaizkio.

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.- 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. Gainera, egoitza erabilerako eraikinak lekualdatzeak edota bertako biztanleei bizileku berria emateak eragiten dituen gastuak ere ordainduko dituzte.

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, urbanizatzeko zama gisa jasoko dira.

