

31 HIE.- AZKARATE

I.- AZALERA

89.610 m²

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Eremu berri hau honako elementu hauek mugatzen dute: 6 HE Aranzubi, egoitza erabilerako auzo hiritarra; 22 HIE Salestarrak, ekipamendu pribatua; GI-131 errepide zaharra, saihezbidea gauzatzen denetik aurrera hiribide izango dena; eta Madril-Irun trenbidearen trazadura.

Eremu hau egoitza erabilerarako kalifikatzea proposatu da, eta eraikuntza irekiko tipologiari jarraitzea –“a.2.- eraikuntza irekiko egoitza erabilerako lurzatiak” eta “a.3.1.- garapen txikiko egoitza erabilerako lurzatiak – komunak”–, eraikin gehienek behe solairuan etxebizitzak ezarri, 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: 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.

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:

- San Juan kalearen hasiera, Idiazabal kalearekin bat egiten duen gunean, taxutzea, eta bide horri Salestarren eremuaren aldamenean proposatutako bide berriraino jarraipena ematea, eta handik Erratzuko industrigunean dagoen bideraino, horrela bide-zirkuitua osatuz. Bide sarearekin batera, ikastetxearentzako aparkalekuak paratu beharko dira, arlo horretan dituen premiei erantzunez.

Jarduketa honen ostean, ikastetxeak galdu egingo du gaur egun lur gaineko aparkalekurako erabiltzen duen eremu handi bat, eta hori, aurreikusitako antolamenduan oinarrituta berreskuratu beharko da nolabait.

- Alde Zaharraren eta Salestarren artean oinezkoentzako lotunea erabaki eta bultzatzea, eta ikastetxera sarbide bat egiteko aukera aztertzea, San Juan kalearen segidan aurreikusita dagoen kaletik, hain zuzen ere.

- 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.

- Egungo Osasun Zentroaren aurrean ekipamendutako lurzati bat gordetzea. Lurzati hori eraikuntza berria garatuz antola daiteke, edo bestela, Azkarate baserria bertan txertatuz.

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

- Eremuaren behealdean, trenbide alderako mendi-hegalean, parke bat sortzea. Horrela, Aranzubi kalearen azpian oinezkoentzako lotune bat egingo litzateke, espazio libre hauek eta 4 HIE Urraka eremuan daudenak uztartuz.

ADIF enpresaren jabetzakoa den Eguzkialde Parkea izeneko horrek hartzen dituen lursailak eremu honetan txertatuko dira. Jarduketa horretan, beraz, era egokian erabaki beharko da espazio libre handi baten titularitatea, hori oraindik erabaki gabe baitako kudeaketari dagokionez.

Parke handi hori espazio librean sistema lokaltzat joko da, plazekin eta helburu horrekin berarekin eraikinen ondoan gorde diren eremuekin batera. Parke horrek 20.000 m²-ko azalera izango du gutxienez.

- Gutxi gorabehera 460 etxebizitza unitate antolatuko dira, eta horietatik 345, babes publikoko erregimenari lotuak egongo dira –253, babes ofizialeko etxebizitzak, eta beste 92, prezio tasatukoak–.

- Era berean, espazio librean sistema orokorrera bideratutako azalera jakin bat –15.222 m²-ko azalera gutxienez– emateko obligazioa betetzearren, 34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremura joko da; eta, eremu honetan espazio librean sistema orokorrera bideratu beharreko azalera, Azkarate eremuari atxikiko zaio.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Antolamendu / Kalifikazio orokorra

1.1.- “A. Egoitza erabilerako” zona

A.- Zonaren azalera osoa:82.460 m²

B.- Eraikuntza baldintzak:

a) Hirigintza eraikigarritasuna

- Hirigintza eraikigarritasun osoa¹:..... 49.880 m²(t)
- Oraingo hirigintza eraikigarritasuna –egoitza erabilera–: 880 m²(t).
- Proposatutako den hirigintza eraikigarritasuna –oraingo eraikigarritasunari erantsiko zaiona–:
 - Sestra gainean:..... 49.000 m²(t)
 - Sestra azpian:..... Sestra gaineko eraikigarritasunaren % 75

- b) Eraikuntzaren eitea erregulatutako parametroak
- * Eraikuntzaren profila: V/II – III/II

Eraikuntzaren oinarritzeko profila, eraikin bakoitzaren luzerako bi fatxadetan bete beharko da. Profil hori gaintuz, eraikinen zati batean beste solairu bat gehiago onartuko da, kasuan kasuko topografiaren arabera. Solairu horren 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 gutxienezko hornidura aurreikusiz, ikastetxearen inguruan batez ere.

* Egoitza erabilera eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- Guztira antolatutako eraikigarritasuna: 49.880 m²(t)
- Oraingo eraikigarritasuna –egoitza erabilera– 880 m²(t).
- Egoitzarako eraikigarritasun berria –gehikuntza– 49.000 m²(t)
- Egoitza erabilera eraikigarritasuna, guztira 47.880 m²(t)
- BOE erregimenari lotuak –% 55– 26.334 m²(t)
- PTE erregimenari lotuak –% 20– 9.576 m²(t)
- Sustapen librekoak –% 25– 11.970 m²(t)
- Egoitzarako eraikigarritasun berriaren gainontzekoa –hirugarren sektorean– 2.000 m²(t)

1.2.- Bide sistema orokorra “SO, V”

A.- Zonaren azalera osoa (SO): 7.150 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

31 JI oso-osorik hartuko duen Alorreko Plan bat erredaktatuko da, eremuaren antolamendu xehekatua zehaztearen.

Plangintzak txertatu egin beharko ditu bere aldamenean dauden eta interbentzioak edo aldaketak –aldaketak San Juan kalean, bidea Erratzu aldera luzatzea, Urraka aldera doan bidearen azpian pasabidea egitea eta abar– hartuko dituzten eremuak.

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, 31 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:

- * Eremu hau Erratzu industrialdearekin, Alde Zaharrarekin eta Urrakarekin lotzeko irtenbidea erabakitzea.
- * Idiazabal kale alderako aurrealdea erabakitzea, Udalak kalebide inportante honetarako ematen dituen baldintzak betez.
- * Salestarren zerbitzurako aparkalekuak ipintzeko eremuak aurreikustea, eta antolamendu berri honen indarrez ezabatuko direnak berriro ezartzea.
- * Behealdean kalitateko espazio libreak gordetzea, gaur daudenekin (formalizatu gabe) nolabait txertatuz; eta Urraka auzoarekiko lotunea sustatzea oinezkoentzako. Horretarako, lurpeko pasabide egingo da –tunela, Aranzubi kalearen azpian–, eremu hau iragazkortuz.
- * 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.

¹ Hirigintza eraikigarritasuna jarduketa esparruaren errealitate topografikoari egokitu beharko zaio garatu beharreko plangintzan.

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

- 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: GI-131 errepidearen aurrealde osoa urbanizatuko da, proiektu honetan ezarritako ildoetara jarraituz eta udalak emango dituen irizpideak aintzat hartuz. Era berean, eremua egituratuko duen barruko bide sarea erabaki eta gauzatu da.

- 34 HIE Trankaxko Erreka eremuko lursail batzuk eremu honi erantsiko zaizkio, hiri parkea antolatu ahal izateko; lursail horiek, halaber, Azkarate eremuan garatu beharreko jarduketari atxikiko zaizkio.

- Azkarate baserriaren ondoan ekipamendurako lurzati bat gordetzea, baserria bertan txertatuz.

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.

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

Espazio libreen kokalekua "Zonakatze xehekatua" planoan adierazita dago. Eremu hori espazio libreetara bideratuko den azalera handi batean –20.000 m²-ko azalera gutxienez– txertatzea aurreikusi da.

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

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.

Zehazki, hauxe izango da, besteak beste, eremu honetan eragingo duen baldintzatzailea: C.10. Area akustikoak.

Baldintzatzaile hori erregulatzeko irizpideak aplikatuko dira.

VI.- PROIEKTUA GAUZATZEKO ERREGIMEN BEREZIA

1.- Hirigintza erregimena

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

Eremua oro har urbanizatuko da, honakoak erabakiz:

* Oraingo GI-131 errepidearen aurrealdea taxutzea eta urbanizatzea, eremura sartzeko biribilgunea antolatuz.

* San Juan kaleari jarraipena ematea eta hasierako bide-zatia taxutzea, Idiazabal kaletik hasita.

* Barruko bide sarea erabakitzea, aparkalekuetarako eremu egokiak antolatuz. Aparkaleku horietako batzuk, salestarren ikastetxerako izango dira.

* Oraingo Eguzkialde Parkeari atxikiko zaion parke bat antolatzea, eta Aranzubi kalearen azpian oinezkoentzako lotune bat egitea, tunel bat eraikiz. Era berean, trenbidearen ondoko espazio libreei jarraipena emateko aukera ahalbidetzea.

2.- Antolamenduz kanpoko eraikinak

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

* Azkarate baserria eta Azkarate txiki 1 –egoitza erabilera-. Eraikin hau Alorreko Planean finkatu daiteke, ekipamenduko erabilera emanaz.

* Prointzi baserria. Ergoien auzoa, 2 –egoitza erabilera–.

* Salestarren granja. Eraikin hau ez da erabiltzen, hau da, aparkalekurako soilik dago.

Plan Orokor hau garatzeko erredaktatuko den Alorreko Planean, eraikin horien egoera zehaztu beharko da. Eraikin horiek, antolamendu orokorrean txertatu ahal izango dira; eta, halakorik egin ezean, antolamenduarekin bat ez datozen eraikintzat joko dira.

3.- Plana gauzatzeko lege zein hirigintza arloko erregimena

3.1.- Jarduteko baldintzak

Aipatutako Alorreko Planean –31 JI, gutxi gorabehera 89.610 m²-ko azalera– eta plan hori gauzatzeko sustatuko diren gainerako dokumentuetan zehaztuko dira. Eremu honi 15.222 m²-ko azalera atxikiko zaio, espazio libreen sistema orokorrerako –34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremuaren 34.1 zatia–.

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

Alorreko Planean zehazten direnak izango dira; eta, plan hori garatzeko, mugatzen den gauzatzeko unitatean sustatu beharreko Urbanizatzeko Jarduketarako Programan eta Kudeaketa Proiektuan definitzen direnak; eta bereziki:

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

* Eremuan derrigorrez laga beharreko espazio publiko guztien urbanizatzeko gastuak, eskubideen titularren kontura ordainduko dira. Hauek, gainera, Aranzubi kalearen azpian oinezkoentzako lotunea egin beharko dute, tunel bat eraikiz.

* 34 HIE Trankaxko Erreka Parkea eremuan txertatutako lursailak Urnietako Udalak urbanizatu 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.

