

ARETXABALETAKO HIRI ANTOLAKETA ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA

20-b ALDERDIAN

GAUZATZE LABURPENA



**SUSTATZAILEA: ARETXABALETAKO UDALA
2016-06-27KO MAIATZA**

ARETXABALETAKO HIRI ANTOLAKETA ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA 20-b ALDERDIAN (Basabe)

HERRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMA GAUZATZEAREN LABURPENA ETA MEMORIA SINTESIA.

1.- HELBURUA ETA AURREKARIAK

Aipatutako dokumentuak lur hiritarrerako zehaztapenetan eta "Industria Alderdi Finkatu"tzat hartzen diren barruan, "20b" bezala identifikatua jasotzen du, Industriarako Komuna (I.1) kalifikazioarekin; 5.400 m² ditu eta 0,7m² (c)/m².ko eraikigarritasuna.

Gaur egun dauden eraikinak dira, industria pabiloia eta bulego eraikin bat eta bertan ez da jarduerarik garatzen dagoeneko, batzuetan biltegi bezala erabiltzen dela kenduta.

Udalari planteatu zaio industria pabiloia- bertan egin behar diren interbentzioekin, bulego eraikina eraitsiz- merkataritzako erabilera tertziariora bideratzea. Behean merkataritzako gela bat edukiko litzateke 1.800 m²koa eta dagozkion aparkalekuak (3/ 100 m² salmenta gela). Gaur egun erabilera tertziario hori ez dago baimenduta, Udal Hiri Antolaketa Arauetatik ondorioztatzen den xehetasunezko kalifikazioarekin bat etorritz.

Esku-hartze honekin beste helburu bat ere lortuko da, alegia, gaur egungo Geltoki Plazako biribilguaren ondoko zona garbitzea, eta hori bulegoen eraikina botaz lortuko da, ez baita egin nahi den merkataritza garapenerako beharrezkoa. Bestalde Gipuzkoako Foru Aldundiak biribilgua berritzeko eta handitzeko asmoa du eta horretarako 20b zonako lurra hartu beharra dauzka nahitaez. Libre geratuko den lurra Udalari lagako zaio biribilgua handitzeko, eta espaloia eta aparkalekuak egiteko.

Esandakoaz gain badago beste arrazoi bat justifikatzen duena merkataritzako programa tertziario berri horren ezarpena industria pabiloia hartuz egitea, alegia etxebizitza gunetik hain gertu egoteak eta hiri bilbean duen kokapenak ez baitu gomendagarri egiten industria erabilerak garatzea, litekeena delako, indarrean dagoen legeriak ezarritako Kalitate Akustikoko helburuekin bat ez etortzea, sortarazi ahal izango lituzkeen zarata, trafiko astunengatik etab.engatik.

Hori dela eta, 20b Alderdiko Aretxabaletako Hiri Antolaketa Arauen Aldaketa egiten da, esandako alderdiaren gaurko kalifikazioa (industriarakoa) aldatzeko eta bertan espresuki jasotzeko merkataritzako erabilera tertziario bat ezartzeko aukera (kategoria III-b-3^a) gaur egun bertan dagoen industria pabiloian. Dokumentuak era berean jasoko lituzke: a) zenbat aparkaleku beharko lirakekeen eta b) antolamendu xehatuak berezko dituen zehaztapenak, higiezina berritzeko lanetarako baimena lortzeko, poligono barruko ingurua behar bezala eginez, sareetarako lotuneak hobetuz eta beharrezko diren urbanizazio lanak aurreikusiz zeintzuek dagokion Obra osagarrien Proiektuan jasoko diren.

Dokumentuaren helburua da proposamenaren helburu orokorrak ezartzea eta herritarren parte-hartze prozesuan tresna izatea; hori dela eta ez du antolamenduaren garapen xehatua ezartzen.

2.- PROIEKTUAREN EREMUA

Hiri Antolaketa Arauen Aldaketa honen helburu den eremua, "20b" Alderdia izenekoa da; lur hiritartzat kalifikatuta dago (Industria Alderdi Finkatua) eta bere azalera 5.400 m² koa da. Bere mugak ondorengoak dira: iparraldean Geltoki plaza, ekialdean eta mendebaldean Basabe Poligonoa, eta hegoaldean 20d poligonoaren patioa eta pabiloia.

3.- PROIEKTUA EGITEKO MARKO OROKORRA

Proiektu hau, ukitutako materiak direla eta aplikaziozkoak diren xedapenen markoan egiten da eta bereziki ondorengo markoan:

- - Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutako eta indarrean dauden hirigintza xedapenak .
 - Ekainaren 30eko Hirigintza eta Lur zoruaren 2/2006 Legea.
 - 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza ekintzek sortutako gainbalioetan komunitatearen parte hartzea aldatzen duena.
 - 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
 - 2012ko urriaren 16ko 213/2012 Dekretua kontaminazio akustikoari buruzkoa.
 - 2012ko urriaren 16ko 211/2012 Dekretua, Planen eta Programen Ingurumen Ebaluazio estrategikoaren Prozedura arautzen duena.
- Administrazio zentralak bultzatutako xedapenak:
 - 2015eko urriaren 30eko Errege Dekretu Legegileak onartzen duen, Lurraren eta Hiri Berritzearen Legearen Testu Bategina (7/2015 Errege Dekretu Legegilea)
 - 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuak onartzen duen Lurraren Legearen balorazioen Erregelamendua (1292/2011 Errege Dekretua).
 - Ingurumen Ebaluazioko Legea 2013-12-09

4.- EGUNGO EGOERA

4.1.- Gaur egun dauden eraikinak:

Bulego eraikinak 436,25m² ko oina du eta bere perfila ondorengoa da: beheko solairua eta beste bi solairu gehiago. Beraz guztira 1.308,78 m² (†) erabilgarri dira eliminatzen direnak.

Industria pabiloiak 3.838 m² inguru hartzen ditu; horietatik 2.494,06 m² (t) beheko solairuan dagoen erdiko nabeari dagozkie. Gainera biltegirako erabiltzen den beste nabe bat dago 1.010,74 m² koa(t) eta hainbat eranskin eta tarteoin 665,26 m² (†) eta 623 m² (†),ko azalera hartzen dutenak, guztira 4.793,06 m² (†) inguru.

Katastroaren arabera, pabiloiak eta bulegoek batera 6.102 m² (†) hartzen dituzte.

Indarrean dauden Hiri Antolaketa Arauek, B Dokumentuan “Kultur Ondare Higiezinaren katalogoa” izenekoan, “2c” kategorian “Udal mailan babestu beharreko Interes Arkitektonikoa duten Eraikin eta Ondasun Higiezinak” deitutakoan ME-C60 zona “AZBERen industria pabiloia” jasotzen dute.

Pabiloiak beraz, industriarako denak hain zuzen ere, ez bulegoek, udal mailako babesa duela ulertzen da.

Diputazioko Ondareari buruzko departamenduan interpretazio honi buruzko kontsulta egingo da. Edozein eratarik beharrezkoa balitz, espediente honen bitartez, B Dokumentua, “Kultur Ondare Higiezinaren katalogoa” izenekoan aldatuko da, babesa pabiloiari bakarrik emateko, eta ez bulegoak hartzen dituen eraikinari, bere kontserbazioa ezinezko egiten duten interes orokorreko arazo urbanistikoak daudelako.

4.2.- Zerbitzuetako azpiegiturak

4.2.1.- Ur hornikuntza.

Hornikuntza badauka baina hornikuntza sarerako lotunea ez da nahikoa..

4.2.2.- saneamendu sarea.

Ez dago, hustuketa orokorreko sarera lotuta.

4.2.3.- Energia sarea.

Lur zatiak energia hornikuntza, Basabe baserriaren ondoko errepidearen ondoan, pabiloiaren kanpo aldean dagoen 630 Kva 30.000/220 transformadore batetik hartzen du

Aurreikusita dago elementu hori kentzea eta hartunea beste puntu batetik eta lurrazpitik egitea.

4.2.4.- Ibilgailu-sarbidea.

Bai aurreko aldetik bai atzeko aldetik Basabe poligonotik dauka ibilgailuentzako sarbidea.

Hegoaldean kokatutako, 20-d poligonoan dagoen patio batetik sar daiteke.

4.2.5.- Beste instalazio batzuk

Higiezinaren teilatuan gas likidotuko bi biltegi daude, 20m³ koak, labe eta sorgailuak erregaiaz hornitzeko eta berokuntzarako erabiltzen zirenak. Horiek kendu egingo dira.

4.3.-Kutsatuta egon daitezkeen lurren inbentarioa

Aretxabaletako Hiri Antolaketa Arauen 20b Poligonoko hirigintza eremua EAEko Kutsatuta egon daitezkeen jarduerak edo instalazioak dituzten Lurren Inbentarioan dago..

20013-00022 zenbakiarekin identifikatuta agertzen da.

5.- ANTOLAMENDU PROPOSAMENA.

20-b alderdia birkalifikatzea pentsatzen da, "erabilera tertziarioa" kalifikazioa emanez, III-b-3. motako merkataritzako erabilera tertziarioa ezartzeko, alegia 2.000 m²,tik gorako azalera edukiko duena, zeina Hirigintza Arauen 1.3.3. artikuluan (III-b erabilera) ezarritakoarekin bat etorritik, erabilera tertziarioko gune batean kokatu beharra dagoen edota industria gune batean, arau partikularrak hala aurreikusten badu.

Dagokigun kasuan, industria erabilera, Industriadako Arrunta, kalifikazioa duen 20b Poligonoi dagokionez ez dago erabilera tertziarioaren aurreikuspen hori, ondorioz "tertzario" kalifikazio hori jaso nahi bada beharrezkoa da Hiri Antolaketa Arauak aldatzea.

Gainera 20-b eremuaren antolamendu xehatua egingo da, bulego eraikinaren eraisketa aurreikusiz publiko izatera pasako den zonalde hori garbitzeko, Diputazioak gaur egun dagoenaren orde egin nahi duen biribilgu berriaren kokapena errazteko. Espaloia ere handitu egingo da atzeko aldean, gaur egun dagoena ez baita nahikoa.

Bulegoek hartzen duten azalera , 436 m², biribilgua, espaloiak eta aparkalekua handitzeko erabiliko da.

Industria pabiloiari dagokionez, eranskin dituen zati ezegokiak kentzea proposatzen da, bere balorea nabarmentzeko, zehazki atzeko aldean. Horrela 3.300 m² hartuko dituen eraikina mantenduko da, goiko aldean gorputzak 1.000 m² edukiko dituena beraz guztira 4.300 m²/t.

Horrela gaur egungo eraikigarritasuna gutxitu egiten da 1.800 m²(t) tan.

Erabileren ezarpenari dagokionez, aurreikusten da beheko solairuan 1.800 m² erabiltzea merkataritzako erabilera tertziarioarako (1.800 m² tik beheko salmenta gelarekin) eta beste 1.500 m² aparkalekuetarako (3 aparkaleku/salmenta gelaren 100 m² ko, gutxienez) . Lehenengo solairuan 1.000 m² erabiliko dira, biltegi, aldagela eta lokal teknikoetarako. Aparkaleku pribatu bat ere egokitu egingo da goiko aldean, zamalanetarako gunearen ondoan. Udalari lagatzen zaion lur-zatian aparkaleku publiko bat egingo da, iparraldeko ertzean.

Eraikigarria den guztiaren kalifikazioa (4.300 m²(t)) merkataritzako erabilera tertziarioa izango da, nahiz eta Merkataritza Zentroa existitzen den bitartean, aparkalekuetarako behar den azalera egokitu beharko duen.

Jarduera mota dela eta, aparkaleku dotazio hori beharrezkoa ez balitz, higiezin osoa erabilera tertziarioa bideratu ahal izango da.

Zamalanetarako gunea, goiko solairuan jarriko da, eta bertara atzeko bidetik iritsi ahal izango da.

6.- SAILKAPEN PROPOSAMENA ETA LURRAREN ETA PLANTEATUTAKO JARDUKETAREN GAUZATZEAREN KATEGORIZAZIOA.

20-b Alderdia, lur zoru hiritar finkatuaren kategoria duena, lur zoru hiritar ez finkatuaren kategoria izatera pasatzen da, urbanizazioaren eskasiagatik edo ezegokitasunagatik. Hori dela eta esan beharra dago dokumentu honek, egiturazko antolamenduaren berariazko edukia izateaz gain, antolamendu xehatuari dagokion edukia ere badaukala.

Gainera, Industriako erabilera komuna, merkataritzako erabilera tertziariora aldatzen bada, horrek hirigintza eraikigarritasun ponderatuaren gehikuntza bat ekarriko du, lehen eginda zegoenarekiko, eta hori dela eta dotazio zama altxatu egin beharko da (eraikigarritasunaren gehikuntzaren gaineko %15aren lagapena) "dotaziozko jarduketa" bat delako, urriaren 30eko 7/2015 EDLaren eta Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Legearen 137 artikuluen bitartez onartutako Lurraren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu bateginaren 7.1.b artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz.

Horretarako kontuan izan behar da, industria erabilerako koefizientea 0,6 dela eta erabilera tertziarioko koefizientea 1,1 eta egungo eraikinaren zati bat eraitsi egingo dela, zehazki 1.308 m²/t inguru, bulego eraikinei dagozkienak, gehi eranskin batzuk, hau da beste 500 m²/t.

Datu horiekin gauzatutako eraikigarritasun ponderatua (6.100x0,6) 3.650 m²/t(H) iristen da eta Aldaketarik ateratzen dena (4.300x1,1) 4.730 m²/t(H), raino. Datu horiek nolana ere hasierako onarpenerako prestatuko den dokumentuan zehaztuko dira.

Konpentsazio honen balorazioaren kuantifikazioa, dagokion Birpartzelazio Proiektuan jasoko da, horixe baita lur zati pribatuak eta publikoak definitzeko tresna, lur zati publiko horiek Udalari laga beharko zaizkiolarik, behar bezala urbanizatuak, ondorioztatuko den dotazio zama altxatuta.

Garatu beharreko urbanizazio lanak, pabiloiaren Berritze Proiektuarekin batera egingo den Lan Osagarrien Proiektuan jasoko dira. Bertan aurreikusiko dira, atzeko aldean egingo den espaloia, hartune berriak eta Poligonoaren gainazalaren urbanizazioa, boulevard-aren urbanizazioarekin bat etorriko den tratamenduarekin. ,

7.- AUKERAREN JUSTIFIKAZIOA ETA ALDAKETAREN EGOKITASUNA. HIRIGINTZA LEGERIAREN IRIZPIDEETARA EGOKITZEA.

Gaur egun 2b eremuan ez dago inolako industria jarduerarik eta horrek gaur arte izan duen industria kalifikazioa, kokatua dagoen ingurunearekiko bateraezina dena (zaratak, trafiko astuna, etab) birplanteatzeko aukera eman du

Bertan, 1.800 m²tik beherako salmenta gela bat izango duen merkataritza gun bat egiteko, merkataritza etxe batek azaldu duen interesa izan da, gaur egun daukan industriarako erabilera, kokatua dagoeneko hiri bilbearekin bateragarriagoa den merkataritzako erabilera tertziarioarekin ordezkatzeko aukera eskaini duena. Erabilera berriak ordea ez du ondoan duen (iparraldeko ertzean) bulego eraikina behar jarduera garatzeko, ondorioz eraikina eraisteko aukera ematen du eta lur libre bat edukitzeko, zeina Udalari lagako zaion. Hori eginda biribilguaren ondoan dagoen zona garbitu egiten da, eta Foru Diputazioa diseinatzen ari den birmoldaketarako beharrezko izango diren lurrak lortzea ; gainontzekoa espaloia eta aparkalekuak egiteko erabiliko da.

Erabilerarik gabe dagoen industria ehuna indartu egingo da, bateragarriagoak diren jarduera ekonomiko berriekin eta udalerrian gaur egun dauden hirigintza arazoak konpondu egingo dira. Horrekin batera pabiloia berrituko da eta inguruko urbanizazioa hobetu egingo da. Gainera industria aurria ekiditen da.

2/2006 Legearen 105 artikulua dio Antolamenduaren Aldaketak "... justifikatu egin behar duela eraikigarritasuna edo erabilera intentsitatea gehituko duten edo egiturazko izaera duten espazio libreetan eragiten duten Aldaketei lotutako legezko betekizunen betekizunak".

Dagokigun kasuan esan beharra dago, egin nahi den Antolaketa Arauen Aldaketak ez duela inolako eraikigarritasun edo erabilera intentsitatearen gehikuntzarik planteatzen, ezta egiturazko izaera duten espazio libreetan eragiten ere; soilik egun duen kalifikazioa – industriarako- aldatzen du eta kalifikazio berri bat ematen dio – merkataritzako tertziarioa- gaur egun finkatuta dagoen eraikigarritasuna gutxituz, bulego eraikina eraisten delako. Horrela Udalari lagako zaion espazio libre bat lortzen da.

Beraz, dotaziozko jarduera bat da, lur zatian lehendik eginda dagoenarekiko hirigintza eraikigarritasuna gehitu delako ematen dena, finkatutako eraikuntza gutxituz, lur zatian zuzenketa txiki bat eginez, iparraldeko ertzean, lurra lagatu ahal izateko bertan dagoen biribilgua berritu ahal izateko. Jarduera hori lur zati pribatuan egiten da espazio publikoen hedadura murriztu gabe, alderantziz, 436 m² inguruan gehitzen baitira. Pabiloiaren berritzea diseinatu da, 4.300 m²/t; inguru finkatuz. Horietako 1.500 m²/t inguru barruko eta kanpoko aparkalekuetara bideratuko dira. Aparkaleku kopuruak jarraituko duen estandarra da 3 aparkaleku/salmenta gelaren 100 m² ko.

Beraz proposamenarekin eraikinaren itxura eta ingurunearekiko integrazioa hobetuko dira, Lan Osagarrien Proiektuan garatuko den urbanizazioaren hobekuntza ere aurreikusiz.

Espazio libreen erreserba

Dotazioaren jardueraren %6a, erdia aparkaleku publikora bideratu daitekeelarik.

Lur zatiaren azaleraren %6a da, egindakoarekiko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren proportzioan.

Dotazioa ondorioz, nahiz eta eremua osotasunean kontuan izanik kalkulatu ondorengoa litzateke::

$$5.400 \text{ m}^2 \times 0,06 = 324 \text{ m}^2$$

Betekizun hori betetzen duen 436 m²ko azalera lagatzen da.

Aparkalekuen estandarra lur zati pribatuan

Dekretuak, sestraren gaineko sabaiaren 25 m²ko 0,35 plaza exijitzen ditu gutxienez (aparkalekua kontuan izan gabe), Eraikigarritasun hori 4.300 m²/t raino iristen da eta horiei aparkalekuari dagozkionak kendu behar zaizkie (1.500 m²/t inguru).

Estandar horrek ondorengoa emango luke:

$$2.800 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,35/25 = 39 \text{ aparkaleku}$$

Estandarra ondo betetzen da, izan ere lur zatian salmenta gelaren 100 m²/t ko 3 aparkaleku aurreikusten dira gutxienez, eta horrek 54 aparkaleku ematen ditu. Gainera, lagatzen den lurrean, iparraldeko ertzean beste aparkaleku batzuk aurreikusten dira.

Landaretza

Araudiak dio 100 m²/t.ko zuhaitz bat jarri behar dela. Hori dela eta 28 zuhaitz landatu beharko dira, merkataritzako erabilera tertziarioaren 2.800 m²/t ko eraikigarritasunagatik.

Aretxabaleta 2016ko ekainaren 28a.

Udal Arkitekto Teknikoa
Sin. Jose M^a Segovia

ARETXABALETAKO 20b ALDERDI HIRITARRAREN (AZBE) HIRI ANTOLAKETA ARAUEN ALDAKETAREN BERRIKUSPEN ESPEDIENTEAREN ALDAKETA PROPOSAMENA, ETA HERRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMA ONARTZEA.

Helburua .-

INDUSTRIA erabilera izatetik MERKATARITZAKO ERABILERA TERTZIARIOA izatera pasatzea.

Hirigintza prozedura.- DOTAZIOZKOA.

Datu orokorrak.

EGUNGOAK.

- Alderdiaren azalera 5.400 m²
- Egun hartzen duen azalera, bulego eraikina barne: 4.800 m²

PROPOSAMENA.

- Salmenta gelaren azalera. 1.800 m²
- Biltegiak 1.000 m²
- Aparkalekua (54) 1.500 m²

Guztira, hartzen den azalera 4.300 m²

HIRIGINTZA GARAPENA

Zuzkidurazko jarduera. Zuzkidura-karga kentzea.

Jabe bakarreko Birpartzelazio Proiektua. Bertan udalari lagako zaizkion lur zatiak zehaztu beharko dira.

Pabiloiak birgaitzeko proiektua.

Hirigintzako lan osagarrien proiektua.

Trafiko azterketa.

Azterketa akustikoa.

Kutsatuta egon daitezkeen lurak garbitzeko azterketa.

HERRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMA.

- Sarrera eta dokumentuaren helburua.
- Hiri Antolaketa Arauen Aldaketaren aurrekariak.
- Proposatutako herritarren parte-hartze Programaren edukia.
- Hasierako onarpena izan ondoren, dokumentua jendaurrean jartzea.
- Dokumentuak jasotzen dituen proposamenak ezagutzeko eta azaltzeko bilera irekia.
- Hirigintza dokumentuaren erabilgarritasuna eta zabalpena.

Aretxabaleta 2016ko ekainaren 28a.

ARETXABALETAKO 20b ALDERDI HIRITARRAREN (AZBE) HIRI ANTOLAKETA ARAUEN ALDAKETAREN INGURUKO HERRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMA.

I.- SARRERA. AGIRI HONEN XEDEA

Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoarekin bat etorrituz (2016ko ekainaren 30eko Lurraren eta Hirigintzaren Legearen 108 artikulua eta beste batzuk), egiturazko antolamenduaren dokumentuen formulazioa dagokion Herritarren Parte-hartze Programarekin osatu behar da, zeinak herritarrek eta elkarteek haren gauzatzean parte hartu ahal izateko helburuak, estrategiak eta mekanismoak zehaztuko dituen. Programak ondorengo parte-hartze mekanismoak zehaztu ditzake:

- Herritarrei zuzendutako bilera irekiak, aurrerapenaren edukia azaltzeko, bereziki hiria eraikitzeko hartutako erabaki estrategikoak eta espedientea tramitatzekoan aurkeztutako aukera desberdinak.
- Udal kontsulta herritarra, tokiko erregimenaren oinarritzko legerian ezarritako erregulazioaren arabera, baldin eta planean sartutako aspekturen baten inguruan herritarren artean eztabaida larriak ematen badira.
- Dibulgazio materiala: hirigintza tresnetarako legez eskatutako dokumentuekin batera prestatu behar da, haiek behar bezala zabaldu eta ulertzeko.

Egiturazko antolaketa dokumentu bat denez, 20b Alderdiaren (Azbe) Hiri Antolaketa Arauen Aldaketa (Udalaren ekimenez 2016ko maiatzean egindakoa), dagokion Hiritarren Parte-hartze Programarekin osatu behar da.

II.- PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN AURREKARIAK

2001-03-27an onartu ziren indarrean dauden HHAek 20b Alderdia deitzen diote dagokigun eremuari, eta industria erabilerako lur hiritar finkatutzat sailkatzen dute.

III.- PROPOSATUTAKO HERRITARREN PARTE-HARTZE PROGRAMAREN EDUKIA

20b Alderdiaren Hiri Antolaketa Arauen Aldaketari buruzko Herritarren Parte-hartze programak ondorengo irizpideak ditu:

1. Hasierako onarpena eman ondoren dokumentua jendaurrean jartzea.

Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoarekin bat etorrituz (2016ko ekainaren 30eko Lurraren eta Hirigintzaren Legearen 104, "90.5" ...artikuluak), dagokigun hirigintza dokumentuak jendaurreko tramitea bete behar du derrigorrean, eta ondorioz, hilabeteko epean jendaurrean egon behar da. Baina gauden urteko sasoi kontuan izanik, proposatzen da jendaurreko informazio tramitea irailaren 30era arte luzatzea.

Denbora tarte horretan dokumentazioa hiritarren eskura egongo da, bere edukia eta jasotzen dituen proposamenak ezagutu ditzaten eta hala badagokio, egoki irizten dituzten alegazioak aurkez ditzaten.

Horretarako, Aretxabaletako Udala eta bertako teknikariak herritarren esanetara egongo dira edukia azaltzeko eta izan ditzaketen zalantzak argitzeko, eta egin nahi dituzten galderei erantzuteko.

2. Dokumentuak jasotzen dituen proposamenak azaltzeko bilera irekia.

Hitzaldi edo bilera ireki bat egitea aurreikusten da, dokumentuan jasotzen diren proposamenak azaltzeko.

Udalerriko merkatarietara era berezian azalduko zaizkie proposamenak .

Hitzaldi hori 1. atalean esandako jendaurreko epean egingo da.

Eguna eta lekua nahiko aurrerapenarekin jakinaraziko dira eta publizitatea emango zaie.

3.- Hirigintza dokumentuaren erabilgarritasuna eta zabalkundea.

Hirigintza dokumentua, Aretxabaletako Udaletxeko bulegoetan egongo da herritarren eskura.

Gainera, dokumentua eta bertan egiten diren proposamenak ondo ulertzeko, laburpen memoria bat egin da.

Aretxabaleta 2016ko ekainaren 24a

Udal Arkitekto Teknikoa

Sin. Jose M^a Segovia

ARETXABALETAKO HIRI ANTOLAKETA ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA 20b ALDERDIAN (BASABE)

PROIEKTUAREN EREMUA, HELBURUA ETA AURREKARIAK:

Udalari planteatzen zaio 20b Alderdian (Basabe) dagoen industria pabiloia MERKATARITZAKO ERABILERA TERTZIARIA bideratzea, jarduera hori bateragarriagoa delako hiri-ingurunearekin bai etxebizitza gunera duen gertutasunagatik eta bai hiri-bilbean duen kokapenagatik, eta era horretan zaratarekin, trafiko astunarekin etabarrekin sortzen diren arazoak gutxituko direlako. Horretarako behar beharrezkoa da gaur egun indarrean dauden Aretxabaletako Hiri Antolaketa Arauen Aldaketa Puntuala egitea.

Merkataritzako erabilera tertziarioa kokatzea proposatzen da (III-b-3^a kategoriakoa), 1.800 m²-tik beherako merkataritza gela bat eta dagozkion aparkalekuak (3 aparkaleku/ salmenta gelaren 100m²-ko) izango lituzkeena.

Era berean, interbentzio horrekin batera bulego eraikina eraistea planteatzen da, era horretan bertan dagoen biribilgua berritzea eta handitzea erraztuz.

EGUNGO EGOERA

Bulego eraikinak 1.308,78 m² (t) ditu, eta industria pabiloiak bere eranskinekin batera 4.793,06 m² (t) ditu. Katastroko datuen arabera pabiloiak eta bulego eraikinak batera 6.102 m² (t) dituzte. Indarrean dauden arauak xedatzen dute industria pabiloiak tokiko babesa izan behar duela, ez horrela bulego eraikinak. Interpretazioari buruzko kontsulta egingo da Diputazioko Ondarearen departamenduan eta beharrezkoa balitz, "Ondare Higiezinaren katalogoa" aldatuko da. Bertan dauden azpiegiturei dagokienez, esan beharra dago eskasak eta ezegokiak dira.

ANTOLAMENDU PROPOSAMENA

Bulegoak dauden eraikina bota egingo da. Industria pabiloiari dagokionez, proposamena da ezegokiak diren eranskinak kentzea; ondorioz, proposamen berriarekin 4.300 m²/t edukiko dira, eraikigarritasuna 1.800 m² (t)-tan gutxituz.

Erabilera, Industriarako arrunta izatetik merkataritzako tertziarioa izatera aldatzeak, eraikigarritasun koefiziente desberdina darama berarekin. Datu horiek, hasierako onarpenerako dokumentuan zehaztuko dira eta indarrean dagoen araudian xedatutakoa beteko dute.

Eraikuntza berrian proposatzen da 1.800 m²-tik beherako merkataritza gela bat, biltegia, aldagelak eta lokal teknikoak –zeintzuek gutxi gorabehera 1.000 m² hartuko dituzten– eta aparkaleku bat salmenta gelaren 100 m² -ko /3 aparkalekuko estandarrekin (salmenta gelak 1.500 m² ditu gutxi gorabehera).

Gainera proposamen berriak bete egingo du, espazio libreei buruz, landaretzari buruz (zuhaitzak) eta lur zati pribatuko aparkaleku estandarrei buruz egungo araudiak dioena.

2016ko uztailaren 8a, Aretxabaletako Udala