

ARETXABALETAKO HIRI ANTOLAKETA ARAUEN ALDA- (KETA PUNTUALA 20b ALDERDIAN - BASABE

PROIEKTUAREN EREMUA, HELBURUA ETA
AURREKARIAK

Udalari planteatzen zaio 20b Alderdian (Basabe) dagoen industria pabiloia MERKATARITZAKO ERABILERA TERTZIARIAORA 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-3ª kategoriakoa), 1.800 m²tik 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 birbilgua berritzea eta handitzea erraztuz

EGUNGO EGOERA

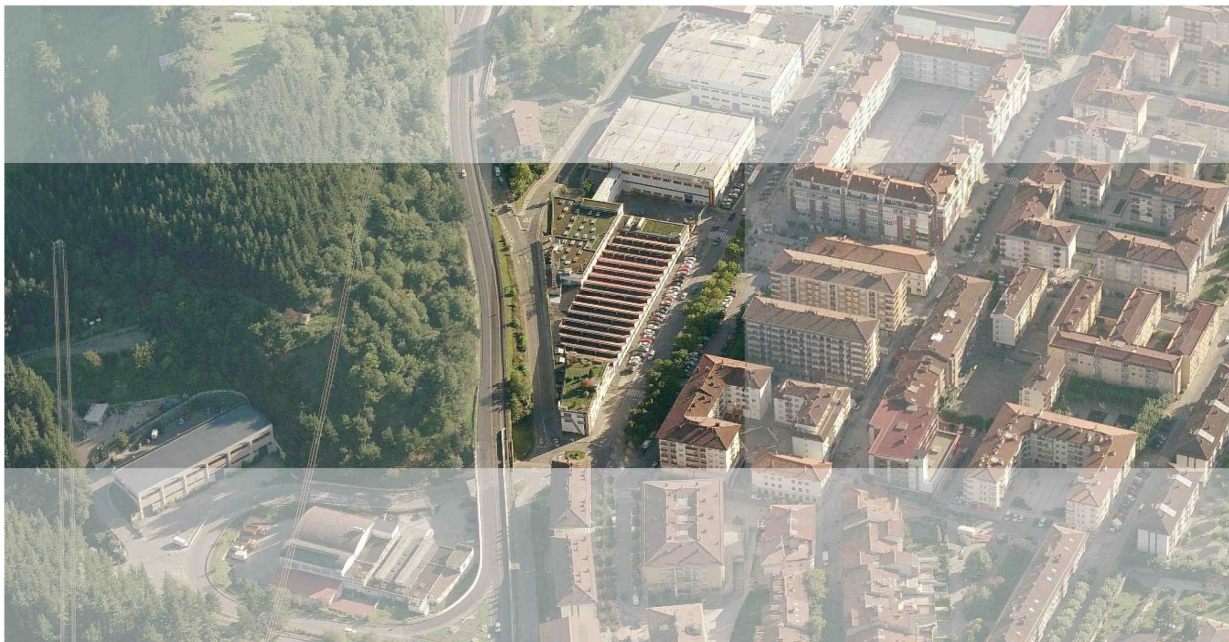
Bulego eraikinak 1.308,78 m² (t) ditu, eta industria pabiloiak bere eranskinekin batera 4.793,06 m² (t) ditu. Katastroko datuen arabera pabiloiak eta bulego eraikinak batera 6.102 m² (t) dituzte
Indarrean dauden arauak xedatzen dute industria pabiloiak tokiko babesa izan behar duela, ez horrela bulego eraikinak. Interpretazioari buruzko kontsulta egingo da Diputazioko Ondarearen departamenduan eta beharrezkoa balitz, "Ondare Higiezinaren katalogoa" aldatuko da
Bertan dauden azpiegituri dagokienek, 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, aidagelak eta lokal teknikoak -zeintzuek gutxi gorabehera 1.000 m² hartuko dituzten- eta aparkaleku bat salmenta gelaren 100 m² -ko /3 aparkalekuko estandarrarekin -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

ARETXABALETAKO HIRI ANTOLAKETA ARAUEN ALDAKETA PUNTUALA 20b ALDERDIAN - BASABE



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA EN EL ÁREA 20b -BASABE

MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA EN EL ÁREA 20b -BASABE

AMBITO DEL PROYECTO, OBJETO Y ANTECEDENTES

Se plantea al ayuntamiento el destinar el pabellón industrial situado en el Área 20 b (Basabe) a uso TERCIARIO-COMERCIAL, actuación que por la cercanía del mismo a la zona residencial y su posición en la trama urbana hace más compatible con el entorno urbano, reduciendo así problemas de ruido, tráfico pesados,.. etc. Y para ello, es necesario la Modificación Puntual de las actuales Normas Subsidiarias de Aretxabaleta
Se propone la ubicación de uso terciario comercial (categoría III-b-3ª), con una sala comercial inferior a 1.800 m² y la correspondiente dotación de aparcamiento 3plazas/ 100 m² de sala de ventas
Así mismo con la intervención se plantea la demolición del edificio de oficinas lo cual posibilita la reforma y ampliación de la rotonda existente

SITUACION ACTUAL

El edificio de oficinas dispone de 1.308,78 m² (t). Y el pabellón industrial así como sus añadidos suman un total de 4.793,06 m² (t). Catastralmente el conjunto del pabellón y oficinas tiene 6.102 m²(t).Las vigentes normas determinan que el pabellón industrial, excepto las oficinas, determinan la edificación con nivel de protección local. Se efectuará una consulta respecto a esta interpretación a Patrimonio de Diputación y si fuera necesario se modificará el "Catálogo del Patrimonio Inmueble
En cuanto a las infraestructuras existentes cabe mencionar que son insuficientes e inadecuadas

PROPUESTA DE ORDENACION

Se eliminará la edificación destinada a oficinas. Y respecto al pabellón industrial la intervención propone eliminar añadidos inadecuados por lo que la nueva propuesta dispondrá de 4.300 m²/t, disminuyendo la edificabilidad en 1.800 m² (t)
El cambio de uso Industrial Común a Terciario Comercial conlleva a un coeficiente diferente de edificabilidad, datos que se concretarán en el documento para la aprobación inicial y que cumplirán con lo determinado en normativa vigente

En la nueva edificación se propone una sala de ventas inferior a 1.800 m², un almacén, vestuarios, y locales técnicos que suman aprox. 1.000 m² y un aparcamiento con un estándar de 3 plazas/100 m² de sala de ventas -aprox. 1.500 m².Además la nueva propuesta cumplirá con lo determinado en la normativa actual en cuanto a reserva de espacios libres, vegetación (árboles) y estándar de aparcamiento en parcela privada

Ayuntamiento de Aretxabaleta, a 8 de julio de 2016