

AURKIBIDEA

AURKIBIDEA.....	1
1.- SARRERA.....	3
1.1.- ERAGILEAK	3
1.2.- PROIEKTUAREN XEDEA ETA DOKUMENTAZIOA	3
1.2.1.- XEDEA	3
1.2.2.- DOKUMENTAZIOA	4
1.3.- PLAN BEREZIAREN EREMUAREN KOKAPENA, MUGAPENA ETA AZALERA.	4
1.4.- ARAU-ESPARRUA	5
1.4.1.- LURRALDE- ETA HIRIGINTZA-LEGERIA	5
1.4.2.- OINARRIZKO LEGERIA.....	5
1.4.3.- ARLOKO LEGERIA	5
1.4.4.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO INDARREKO TRESNAK	6
2.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA	7
2.1.- HIRI-BILAKAERA	7
2.2.- EGUNGO EGOERA, ERAIKINAK ETA ERABILERAK	9
2.3.- LURZORUAREN JABETZAREN EGITURA	16
2.4.- IBAI-IBILGUAK	18
2.5.- KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK	20
2.6.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU-IDEA	21
2.6.1 AZPEITIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK.....	21
2.6.2.- LANDETA 18. HE EREMUAREN HIRIGINTZA-FITXA.....	29
2.7.- LEHENDIK DAUDEN HIRI-ZERBITZUEN SAREAK	37
3.- PLAN BEREZIAREN HELBURUAK. DAGOEN ARAZOAREN DESKRIBAPENA.....	43
3.1.- 2/2006 LEGEAN ZEHAZTUTAKO HELBURUAK	43
3.2.- LANDETA 18. HE EREMURAKO HAPON EZARRITAKO HELBURUAK.....	44
3.3.- PLAN BEREZIAREN ANTOLAMENDU-HELBURUAK.....	45
4.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA	46
4.1.- PROPOSATUTAKO AUKEREN AZTERKETA	46
4.1.1.- ANTOLAMENDU-AUKERAK:	47
4.1.2.- KUDEAKETA-ALTERNATIBAK.....	54
4.2.- PROPOSAMENA. DESKRIBAPEN OROKORRA	56
4.2.1 DESKRIBAPEN OROKORRA	56
4.3 PROPOSAMENA. BIDE-SAREAK. XEHETASUNA	67

4.4 PROPOSAMENA. ERAIKUNTZA.	74
4.5 PROPOSAMENA. HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUAREN ESLEIPENA	75
4.5.1 18.C AI JARDUKETA INTEGRATUAN PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA	75
4.5.2 18.D AI JARDUKETA INTEGRATUAN PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA	75
4.5.3 HAPOK 18.C AI JARDUKETA INTEGRATUAN EMANDAKO HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA BETE IZANAREN JUSTIFIKAZIOA	76
4.5.3 HAPOK 18.D AI JARDUKETA INTEGRATUAN EMANDAKO HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA BETE IZANAREN JUSTIFIKAZIOA	81
4.5.5 HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUAREN KALKULUA GAINERAKO PARTZELATAN..	82
4.6 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK (123/2012 DEKRETUAREN ARABERA)	83
4.6.1 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK, 18.A ADP ETA 18.B ADP	83
4.6.2 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK 18.C AI EREMUAN	83
4.6.3 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK 18.D AI EREMUAN	84
4.7 HAPON EZARRITAKO APARKALEKU-ERRESERBAK BETETZEA	84
4.8 KUDEAKETA- ETA EGIKARITZE-BALDINTZAK	85
5.- PLAN BEREZI HAU IDAZTEKO JUSTIFIKAZIO JURIDIKOA	86
6.- PLAN OROKORRA ETA HIRIGINTZA- ETA INGURUMEN-ARAUDIA BETETZEA	87
6.1.- PLAN OROKORRA BETETZEA	87
6.2.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA BETETZEA	88
6.3.- INGURUMEN-LEGERIA BETETZEA	88
7.- ANTOLAMENDUA ETA GENERO-IKUSPEGIA	89
8.- ANTOLAMENDUA ETA HIZKUNTZA-IKUSPEGIA	91
9.- INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA	92
10.- INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA	92

1. ERANSKINA. MERKATU-AZTERKETA
2. ERANSKINA. ERAIKINEN BALORAZIOA

1. SARRERA

1.1.- ERAGILEAK

Plan Bereziaren sustatzailea: Azpeitiko Udala.

Arkitektoak: Isuuru Arquitectos S.L.

Abokatu hirigilea: Nekane Azarola Martínez (Araudi S.L.P.).

Geografoa: Raoul Servert Martín (Kripta S.L.).

Biologoa: Elena Alonso Zapirain (Kripta S.L.).

LAECOR ingeniería acústica S.L.

1.2.- PROIEKTUAREN XEDEA ETA DOKUMENTAZIOA

1.2.1.- XEDEA

Azpeitian indarrean dagoen plangintza orokorra Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bateginak osatzen du, eta 2013ko irailaren 17ko osoko bilkurak onartu zuen behin betiko Plana. 2013ko irailaren 25eko GAO, 183. zk.

Plan Berezi honek Azpeitiko HAPOko Landeta 18. HE eremuko iparraldeari eragiten dio. B.10 INDUSTRIAGUNE ARRUNTA zonakatze orokorra duen eremua da.

2021ean egindako Landetako poligonorako antolamendu-alternatiben azterlanean, eremua zenbait gunetan banatu zen: W, X, Y eta Z, eta aztertutako gunen bakoitzean dauden arazoak adierazi ziren.

HAPB honek azterlanaren X guneari eragiten dio (eremuaren iparraldea), eta helburu hau du:

Hirigintzaren ikuspegitik, eremua oso narriatuta dago; abandonatutako pabiloi asko daude, ez dago aparkatzeko lekurik, eta arazoak daude etxebizitzak eta tailerrak batera daudelako. Hori dela eta, **Plan Bereziaren xedea da Landeta arearen iparraldeko eremuaren antolamendu xehatua eta kudeaketa bultzatzea, hirigintza-kalitatea hobetzen lagunduko duten eta etorkizunean area osoaren berroneratzea bultzatuko duten berroneratze-proposamenak planteatzeko.**

Era berean, eremuaren zati bat 10 urteko birgertatze-aldiaren eraginpean dago eta, eremu osoa, 100 urteko birgertatze-aldiaren eraginpean. Arazo hori konpontzeko, Uraren Euskal Agentziak "AZPETIKO UDALERRITIK IGAROTZEAN UROLA, IBAIEDER ETA ERREZIL IBAIEK ERAGIN DITZAKETEN UHOLDEEN AURKA BABESTEKO PROIEKTUA" idazteko agindu du.

Proiektua zona 50 urteko uraldietatik babesteko egin da, eta zenbait esku-hartze aurreikusten ditu Plan Berezi honen xede den arearen ondoko ibai-zatian. **Plan Berezi honen xedea da, halaber, Uraren Euskal Agentziak aurreikusitako esku-hartzeei lege-euskarria ematea, esku-hartze horietarako beharrezkoak diren lurak lortzeko.**

Horregatik, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren egiturazko zehaztapenak errespetatuz eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2076 Legearen 55. eta 56. artikulua aplikatuz, Plan Berezi hau idatzi da.

1.2.2.- DOKUMENTAZIOA

Proiektua honako agiri hauek osatzen dute, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 68. eta 69.3 artikuluetan eta aplikatzekoa den sektoreko legerian eskatutakoa betez:

- A DOKUMENTUA. MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA.
- B DOKUMENTUA. GARAPENEO HIRIGINTZA ARAUAK.
- C DOKUMENTUA. EGIKARITZAPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA.
- D DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNEO AZTERLANA.
- E DOKUMENTUA. EGIKARITZE-LABURPENA.
- F. DOKUMENTUA. INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA.
- G. DOKUMENTUA. AZTERKETA AKUSTIKOA.
- H DOKUMENTUA. INFORMAZIOKO ETA ANTOLAMENDUKO PLANOAK.

1.3.- PLAN BEREZIAREN EREMUAREN KOKAPENA, MUGAPENA ETA AZALERA

Azpeitiko HAPOk zehaztutako Landeta 18. HE eremua hirigunearen erdialdeko hiri-eremuaren hegoaldean dago, eremua zeharkatzen duen Ibaieder ibaiaren ibilgutik gora.

Landetako bidegurutzearen iparrean nahiz hegoaldean pixkanaka-pixkanaka egikaritzen joan diren industria-garapenak hartzen ditu, besteak beste, Ondarre, Zabaletxe, Arretxe, Bordatxo, Arostegi, Akamendi/Zumeta/Urbitaundi eta Atxubiagako inguruneetan, eta 292.179 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera.

Plan Berezi honek ez dio eragiten Landeta 18. HE eremu osoari; aitzitik, haren iparraldera mugatzen da, eta 42.945 m² inguruko azalerari eragiten dio.



1.4.- ARAU-ESPARRUA

1.4.1.- LURRALDE- ETA HIRIGINTZA-LEGERIA

Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean dauden lurralde- eta hirigintza-xedapenak:

- Lurzoru eta Hirigintza Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
- 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak.
- Premiazko neurrien dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, aurreko Legea garatzeko sustatutakoa (105/2008 Dekretua).
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa.

1.4.2.- OINARRIZKO LEGERIA

- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.
- Lurzoruen Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).

1.4.3.- ARLOKO LEGERIA

- 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna Sustatzekoa, eta bere garapenean sustatutako xedapenak.
- 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzkoa, eta 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, plan eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duena.
- 4/2005 Legea, otsailaren 18koa, emakumeen eta gizonen berdintasunerakoa.
- Eusko Legebiltzarraren 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeena.
- 7/1985 Legea, apirilaren 2koa, Toki Araubidearen Oinarriena.
- 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa.
- 10/2021 Legea, abenduaren 9koa, Ingurumen Administrazioarena.

- Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, giroko zarata ebaluatu eta kudeatzeari buruzkoa lehena eta soinu-zonakatzeari, kalitatezko helburuei eta soinu-igorpenei buruzkoa bigarrena.
- 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.
- 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa, eta hura garatzen duen 209/2019 Dekretua.
- Errepide-arloko indarreko xedapenak, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko legea, geroztik hainbat aldiz aldatu edota osatutakoa, eta 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideen Foru Araua barne, besteak beste.

1.4.4. - LURRALDE-ANTOLAMENDUKO INDARREKO TRESNAK

- Zarautz-Azpeitia Eremu Funtzionaleko (Urola Kosta) Lurralde Zatiko Plana.
- Lurralde Antolamenduko Gidalerroak (behin betiko onespena: 1997ko otsailak 11; gero aldatutakoak urtarilaren 19ko 4/2016 Dekretuaren bitartez).
- Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana, isurialde kantauriarra (behin betiko onespena: 1998ko abenduaren 22a; gero, 2013ko azaroaren 19ko Dekretu bidez aldatu zen).
- Ekonomia Jardueretarako lurzoru publikoa eta merkataritza-ekipamenduak sortzeko LAP, 2004ko abenduaren 21ean behin betiko onartutakoa.
- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurraldearen Arloko Plana, 2013ko ekainaren 10ean behin betiko onartutakoa.
- Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Uholde Arriskua Kudeatzeko 2022-2027 Plana, martxoaren 21eko 197/2023 Errege Dekretuaren bidez onartutakoa.
- Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Espainiako aldearen Uholde Arriskua Kudeatzeko Plan Hidrologikoa (2022-2027), urtarilaren 24ko 35/2023 Errege Dekretuaren bidez onartutakoa.

2.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

2.1.- HIRI-BILAKAERA

Hurrengo argazkietan, Azpeitiak azken 30 urteetan izan duen bilakaera azter dezakegu. Hiribilduaren erdigunean hiri-ehuna beteta dagoela ikusten dugu, batez ere bizitegi-erakuntzarekin; eta industrialdearen hego-ekialderantz handitu dela.



1991ko argazkia (iturria: Google)



2018ko argazkia (iturria: Google)

Landeta Iparra eremuari dagokionez, 1991n gaur egungoaren oso antzeko konfigurazioa zuela ikusten dugu. Lehendik dauden etxebizitzak eraikita agertzen dira, seguru asko ondoan dauden enpresetako bati lotuta.



1991ko argazkia (iturria: Google)



2018ko argazkia (iturria: Google)

Eremutik gertu dauden eremuek, aldiz, eraldaketa prozesu garrantzitsua jasan dute. Ikus daitekeenez, bilbearen barruan "itxita" geratutako industria-jarduera batzuk bizitegi-erabilerekin ordezkatu dira pixkanaka. Adibide bat zezen-plazaren hegoaldeko bizitegi-garapena izan daiteke: 2004ko argazkian ikus daitezkeen pabiloien ordeztze bizibizitzak daude 2018ko argazkian.

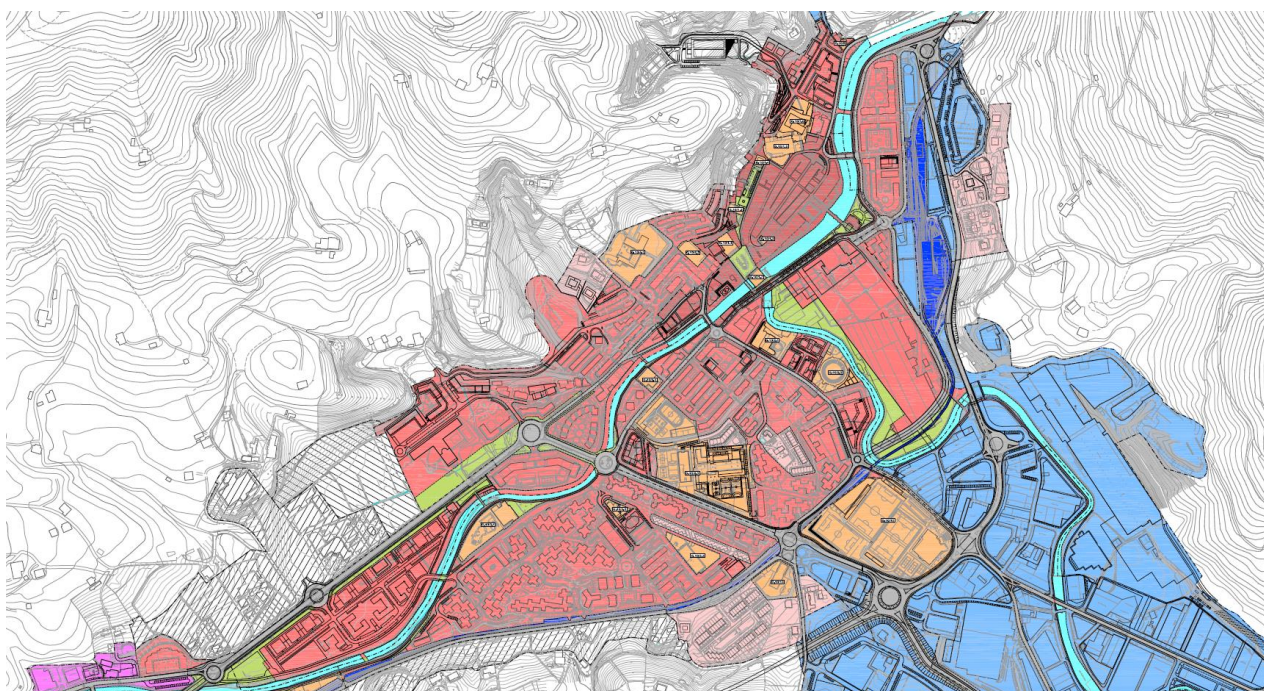


2004ko argazkia (iturria: Google)



2018ko argazkia (iturria: Google)

Beste adibide bat Amue eremua izango litzateke, 2013ko HAPOk bizitegi-lurzor gisa kalifikatu baitzuen.



2013ko HAPO. Zonakatze orokorreko planoa (hiri-ingurunea)

Beraz, hiri-bilakaera naturaleko prozesu bat ikusten dugu: hiri-ehuna trinkotzen da, eta industria-jarduera batzuk poligono berrietara lekualdatzen dira, industria-jarduera garatzeko baldintza hobeeekin: sarbide eta bide hobeak, aparkalekuak...

2.2.- EGUNGO EGOERA, ERAIKINAK ETA ERABILERAK

Lehen azaldu dugun bezala, hiri-antolamenduari dagokionez, eremuak arazo larriak ditu: oso degradatuta dago, abandonatutako pabiloi asko daude, bideek ez dute zirkulaziorako behar adinako tamaina, eta aparkatzeko arazo handia dago. Gainera, bizitegi-eraikin batzuk daude eremuaren barruan, eta arazoak sortzen dira tailerrekin batera egotearen ondorioz.

Eremuaren egoerari buruzko argazkiak:



Imagen A.01



Imagen A.02



Imagen A.03



Imagen A.04



Imagen A.05



Imagen A.06



Imagen A.07



Imagen A.08



Imagen A.09



Imagen A.10



Imagen A.11



Imagen A.12



Imagen A.13



Imagen A.14



Imagen A.15



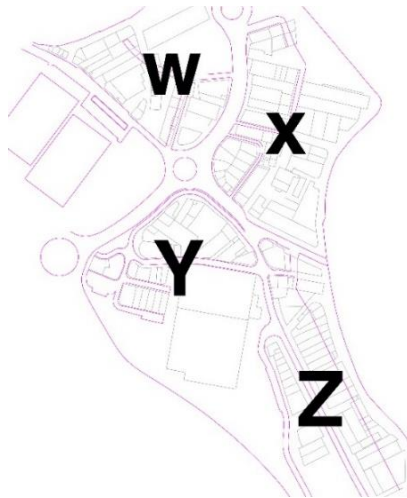
Imagen A.16

Eremuaren inguruko natura:



2021ean egindako Landeta industrialdearen azterketaren analisia eta ondorioak

2021ean, Landeta industrialdearen azterketa bat egin zen, non eraikinen egoerari, okupatutako pabiloien ehunekoari eta horien jarduera-motari buruzko datu oso garrantzitsuak jaso baitzien.



Landeta industrialdeko W, X, Y eta Z zonak

Ikus dezakegunez, 2021eko txostenaren barruan Plan Berezi honen xede den eremuari dagokion X zona sartzen da.

Hona hemen txostenaren ondorioak:

Pabiloien eta lokalen okupazioari dagokionez, txostenak adierazten du, aztertutako eremu bakoitzaren erabilera-intentsitatea desberdina den arren, oro har jarduerarik gabeko pabiloi asko daudela.

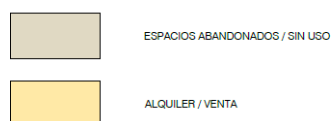
Lortutako datuak taula honetan laburbiltzen dira:

ZONA	Pabiloi-kopurua guztira	Jarduera duten pabiloiak (unitatea)	Jarduerarik gabeko pabiloiak (unitatea)	Azalera guztira (m ²)	Jarduera duen azalera (m ²)	Jarduerarik gabeko azalera (m ²)
X	47	27 % 57,45	20 % 42,55	36.032,33	19.197,25 % 53,28	16.835,08 % 46,72
Y	34	23 % 67,65	11 % 32,35	16.769,37	10.707,47 % 63,85	6.061,90 % 36,15
Z	52	23 % 44,23	29 % 55,77	38.034,84	12.343,01 % 32,45	25.691,83 % 67,55
W	33	23 % 69,70	10 % 30,30	18.843,05	14.408,19 % 76,46	4.434,86 % 23,54

Plan Berezi honen eremuko X zonan, 47 lokal eta 36.032,33 m² inguru daude, eta 27 lokalek (19.197,25 m²) baino ez dute gaur egun jarduera, hau da, **lokalen % 42,55 eta azaleraren % 46,72 hutsik daude.**

Dauden **jarduera motei** eta horiek bizitegi-erabileran duten eraginari dagokienez (jarduera bakoitzak sortzen duen eragozpen-maila eta bizitegi-erabilerarekin duen bateragarritasuna), ondoriozta daiteke ez dagoela jarduera gogaikarri askorik, eta dauden jarduera gehienak bizitegi-erabilerarekin bateragarriak izan daitezkeela.

X zonan, zehazki, merkataritza-erabilera eta industria-erabilera arin ugari daude (banaketa-biltegiak, arotzeria, iturgintza, elektrizitatea...). **Bizitegi-erabilerarekin bateragarriak ez diren 3 enpresa baino ez daude: Mármoles y piedras Aramendi (X.08), Mecanizados Gurrutxaga SL (X.17) eta Basita S.A (X.39).**



14



2021ean egindako azterketan aurkeztutako planoak. Ilunez koloreztatu dira fabrikaziorako/mekanizaziorako erabiltzen diren lokalak.

Industrialdearen hiri-kalitate eskasari dagokionez, kaleen eta sarbideen antolaketarik ezari, enpresa batzuek espazio publikoa okupatzeari, bide batzuen tamaina txikiari eta aparkalekurik ez egoteari zor zaiola ikusten dugu. Hiri-kalitate baxu hori da, ziurrenik, enpresek eremua pixkanaka uztearen arrazoietakoa bat, sartzeko baldintza hobeak, aparkatzeko lekuak eta abar bilatzen baitituzte beste poligono batzuetan.

Azkenik, industrialdearen barruan bizitegi-eraikinak egoteak arazoak sortzen ditu **etxebizitzaren eta industria-lokal batzuen artean, batera egotearen** ondorioz.

Horrez gain, Amue eremua, Harzubia Hiribideko industrialdea (kirol-eremuaren aurrean) eta Landeta iparraldea eraldatuta, bi eremuak bizitegi-lurzoruaren jarraian egongo dira. Ildo horretan, uste dugu etxebizitzaren eta industria-erabileren arteko baterako existentzia-arazoak larriagotu egin daitezkeela etorkizunean.



2.3.- LURZORUAREN JABETZAREN EGITURA

Jabetza oso zatikatuta dago, 30 finka katastral daude eta finka guztiak jabetza pribatukoak dira. Gaur egun egiten ari den erabilerari dagokionez, industrialaz eta hirugarren sektorekoaz (bulegoak) gain, etxebizitzak ere badaude.

MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA

Ondorengo taulan jasotzen dira finka katastralak, partzelaren azalera, aitortutako eraikigarritasuna eta erabilera. Datu horiek katastroan jasota daude.

Partzela zk.	Jabaria	Erreferentzia katastrala	Azalera (m ²)	Eraikina (erabilera)	Eraikigarritasuna m ² (s)
1	Pribatua	6081029	950	Industrial	351,24
2	Pribatua	6081035	556	Industrial	554,84
3	Pribatua	6081023	380	Industrial	358
4	Pribatua	6081049	442	Industrial	402
5	Pribatua	6081112	1.122	Industrial/Bulegoa	1.277,84
6	Pribatua	6081076	879	Industrial	720
7	Pribatua	6081118	1.861	Industrial	1.364,99
8	Pribatua	6081122	1.632	Bulegoa	912
9	Pribatua	6081098	1.842	Industrial	1.545,90
10	Pribatua	6081127	817	Industrial	719
11	Pribatua	6081085	695	Industrial	694,80
12	Pribatua	6081016	749	Industrial	748,65
13	Pribatua	6081046	546	Industrial	545,60
14	Pribatua	6081102	1.145	Industrial	892,5
15	Pribatua	6081123	537	Industrial	422,60
16	Pribatua	6081087	433	Industrial 4 etxebizitza	955,00
17	Pribatua	6081124	2.982	Industrial	6.755,98
18	Pribatua	6081125	136	Etxebizitza	136,00
19	Pribatua	6081126	156	2 lokal 3 etxebizitza	685,94
20	Pribatua	6081073	75	3 etxebizitza Biltegi 1	280,00
21	Pribatua	6081036	8	Industrial	8,20
22	Pribatua	6081119	2.064	Industrial	2.806,83
23	Pribatua	6081128	648	Industrial 2 etxebizitza	1.132,00
24	Pribatua	6081129	295	Industrial 2 etxebizitza	620,00
25	Pribatua	6081130	488	Industrial	280,00
26	Pribatua	6081131	1.235	Industrial	896,00
27	Pribatua	6081088	165	Biltegia 6 etxebizitza	623,52
28	Pribatua	6081089	283	Industrial 3 etxebizitza	482,88
29	Pribatua	6081097	82	Biltegia	82,00
30	Pribatua	6081090	3.685	Industrial	2004
			26.888,00		29.258,31

2.4.- IBAI-IBILGUAK

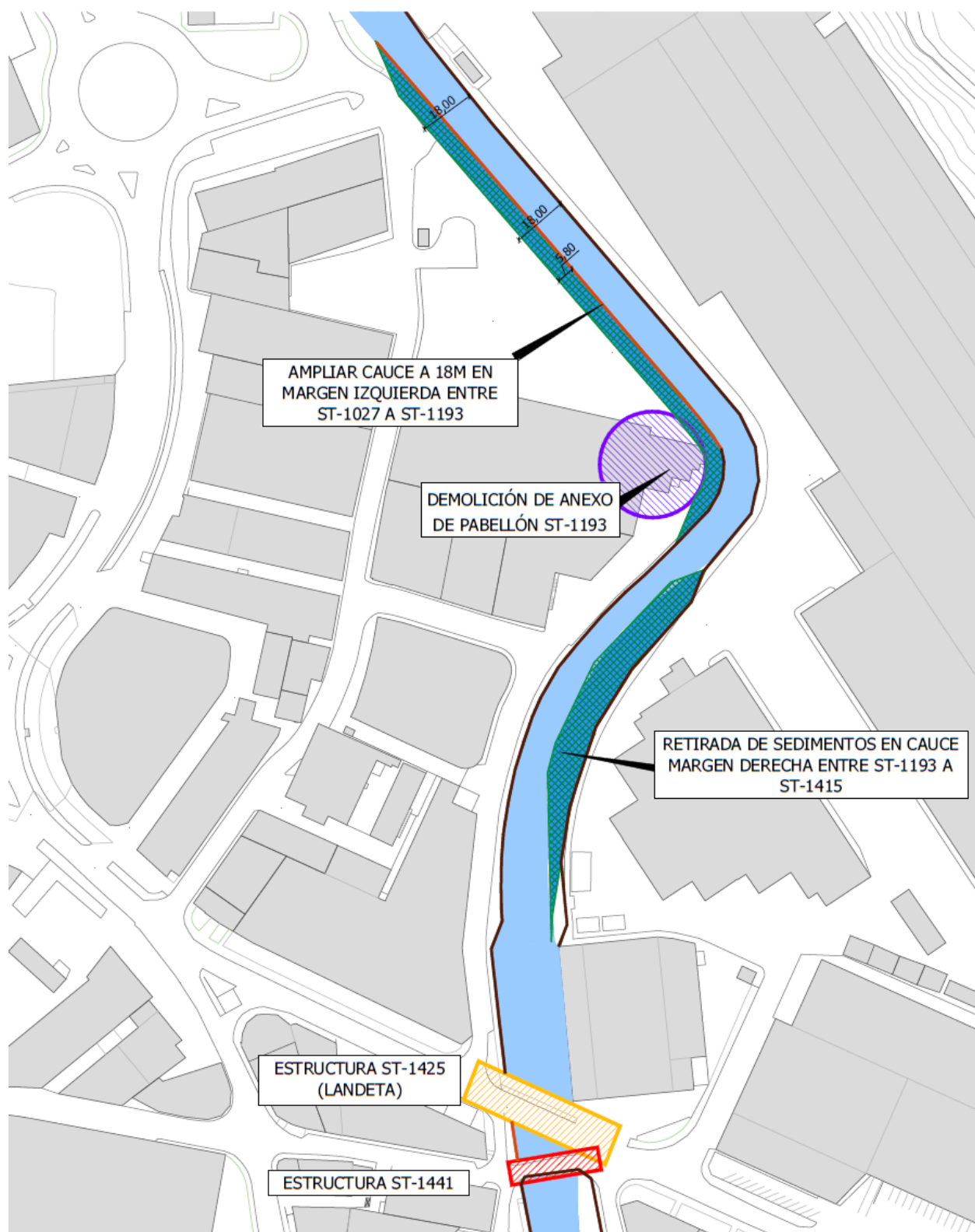
Bi ibai igarotzen dira Azpeitiko hiribilduan barrena: Urola ibaia, erdigunea ekialdetik mendebaldera zeharkatzen duena, eta Errezil ibaia; hegoaldetik iparraldera, industrialdeen eremua zeharkatzen du, eta "Landeta Iparrereko" industrialdearen muga da, ekialdetik.



Lehentasunezko fluxu-zona eta eremuko birgertatze-aldiak: Ikus dezakegunez, eremuak eragin minimoa du, hego-ekialdean, lehentasunezko fluxuaren eta 10 urteko birgertatze-aldia eragatik (laranja iluna); eta bere osotasunean 100 urteko birgertatze-aldia eragatik (laranja argia). Udalak eta URA agentziak zehatz-mehatz aztertu dute arazo hori, udalerrri osorako konponbide orokorra eman ahal izateko.

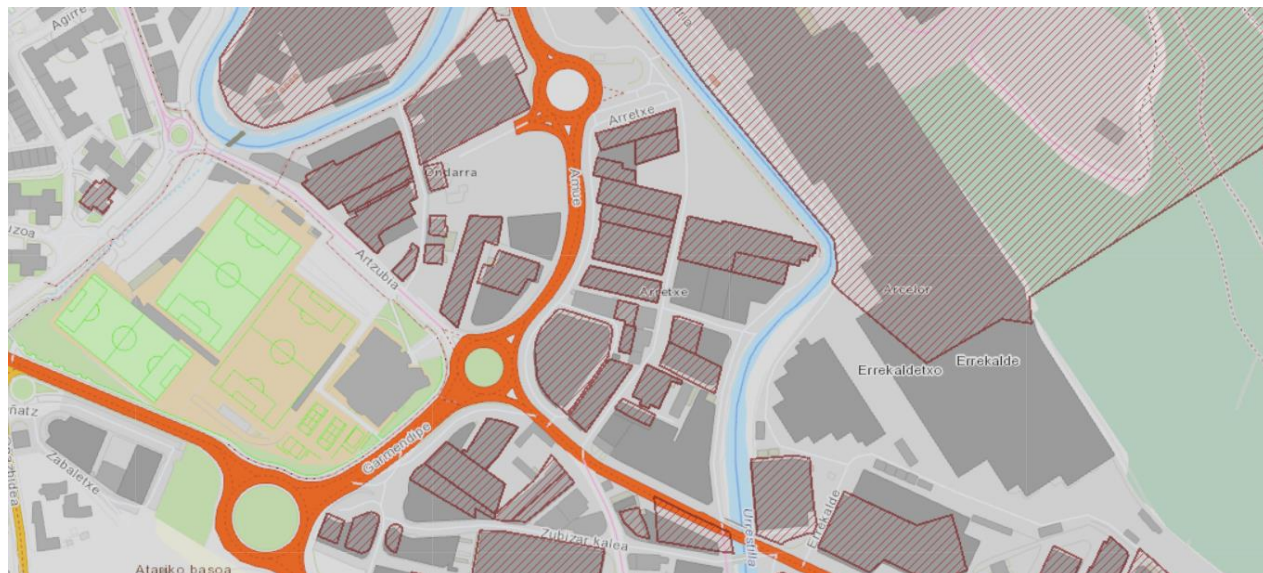
Horretarako, Uraren Euskal Agentziak "AZPEITIKO UDALERRITIK IGAROTZEAN UROLA, IBAIEDER ETA ERREZIL IBAIEK ERAGIN DITZAKETEN UHOLDEEN AURKA BABESTEKO PROIEKTUA" idazteko agindu du. Proiektua zona 50 urteko uraldietatik babesteko egin da, eta zenbait esku-hartze aurreikusten ditu Plan Berezi honen xede den arearen ondoko ibai-zatian: (ikus plano jarraian).

- Ubidea 18 metrora handitzea ezkerreko ertzean, ST-1027 eta ST-1193 artean.
- ST-1193 pabiloiaren eranskina eraistea.
- Jalkinak kentzea eskuineko ertzean, ST-1193 eta ST-1415 artean.



Aurreikusitako jarduketaren plana, Girder Ingenieros enpresak emana

Kutsatuta egon daitezkeen lurzuorak: Eremuaren zati handi bat Eusko Jaurlaritzak kutsatuta egon daitezkeen lurzoru gisa inbentariatutako lurzoruen barruan dago.



Partzela	Kodea	PARTZELA MOTA	AZALERA (m²)
10634	20018-00051	INDUSTRIALA	3.034,2525
10635	20018-00052	INDUSTRIALA	973,585
10636	20018-00053	INDUSTRIALA	235,07475
10637	20018-00054	INDUSTRIALA	911,595
10638	20018-00055	INDUSTRIALA	1.558,82025
10639	20018-00056	INDUSTRIALA	392,12815
10640	20018-00057	INDUSTRIALA	813,48165
10641	20018-00058	INDUSTRIALA	568,447
10642	20018-00059	INDUSTRIALA	632,5964
10643	20018-00060	INDUSTRIALA	473,1475
10644	20018-00061	INDUSTRIALA	880,4825
10645	20018-00062	INDUSTRIALA	625,4394
10646	20018-00063	INDUSTRIALA	271,5225
24588	20018-00122	INDUSTRIALA	2.431,3708
24596	20018-00118	INDUSTRIALA	1.155,43015
24598	20018-00117	INDUSTRIALA	703,7388
24875	20018-00142	INDUSTRIALA	180,13445

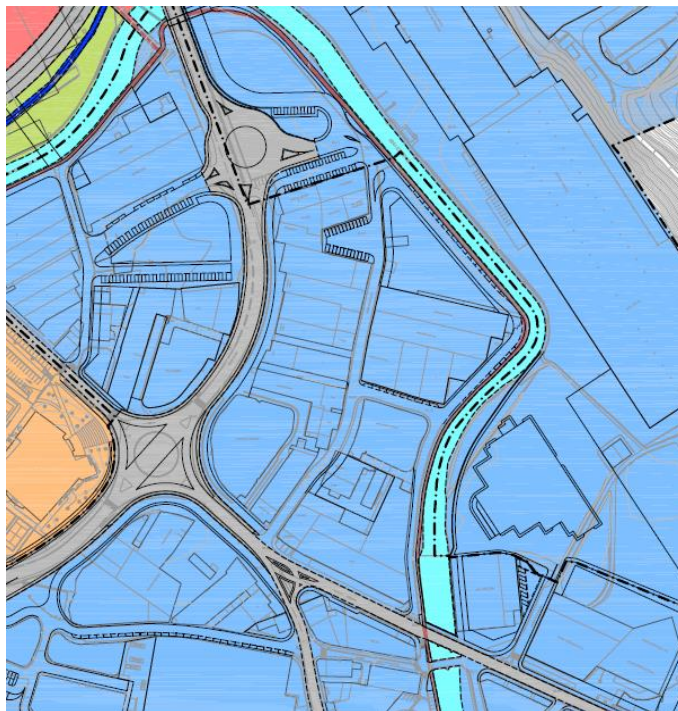
20

2.6.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

2.7.1 AZPEITIKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA. IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

Azpeitiko HAPOK, 2013ko irailaren 17an behin betiko onartu zenak, B.10 INDUSTRIAGUNE ARRUNTA zonakatze orokorra duen eremua dela zehazten du. Ikus II.1.2 ZONAKATZE OROKORRA (hiri-ingurunea) planoa.

Mendebaldeko muga, eremuak zonakatzearen barruan dagoen saihe bidea du mugakide: E.10. Errepide eta hiriko bide nagusiak (SO).



TESTU BATERATUA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA 2013ko UZTAILA	TESTU REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA JULIO 2013
D II Proyecto-planoak II.1 EGITURA-ANTOLAKETA II.1.2 PLANOA ZONAKATZE OROKORRA (HIRI-INGURUNEA) 1:23.000 Eskala	D II Planos de Proyecto II.1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL PLANO II.1.2 ZONIFICACIÓN GLOBAL (MEDIO URBANO) Escala 1:23.000
ELABORADO SANTIGAO PEÑALBA GARRIBEN, Arkitekto - Arquitecto MAYU ARRIOLABARRIA FLORES, Arkitekto - Arquitecta MAYU ARRIOLABARRIA FLORES, Arkitekto - Arquitecta CARMEN SECURIDAD LARSEN, Geografo - Geógrafa PEDRO ADRIÁN E. GARCÍA (Ente de Ingeniería Asociada, S.L.) B.O.P. 10/2013 - 10/2013	REVISADO MAYU ARRIOLABARRIA FLORES, Arkitekto - Arquitecta MAYU ARRIOLABARRIA FLORES, Arkitekto - Arquitecta CARMEN SECURIDAD LARSEN, Geografo - Geógrafa PEDRO ADRIÁN E. GARCÍA (Ente de Ingeniería Asociada, S.L.) B.O.P. 10/2013 - 10/2013
REVISADO MAYU ARRIOLABARRIA FLORES, Arkitekto - Arquitecta MAYU ARRIOLABARRIA FLORES, Arkitekto - Arquitecta CARMEN SECURIDAD LARSEN, Geografo - Geógrafa PEDRO ADRIÁN E. GARCÍA (Ente de Ingeniería Asociada, S.L.) B.O.P. 10/2013 - 10/2013	PROMOTOR Ayuntamiento de Azpeitia

A. BIZITEGI-ERABILERAKO EREMUAK ALDE ZAHARREKO BIZITEGI-EREMUA A.10 ERAIKUNTZA INTENTSIBOKO BIZITEGI-EREMUA A.20 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI-EREMUA A.30	A.10 A.20 A.30	A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL ZONA RESIDENCIAL DE CASCO HISTÓRICO ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA ZONA RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
B. INDUSTRIA-GUNEAK INDUSTRIA-GUNEAK B.10	B.10	B. ZONAS INDUSTRIALES ZONA INDUSTRIAL COMÚN
C. HIRUGARREN SEKTOREKO GUNEAK HIRUGARREN SEKTOREKO GUNEAK C.10	C.10	C. ZONAS TERCIARIAS ZONA TERCIARIA
E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA ERREPIDE ETA HIRIKO BIDE NAGUSIAK (SO) E.10 IBILBIDE BEREZIEKIN SAREA (BIZIKLETAK - OINEZKOAK) (SO) E.20 TREN BIDE SAREA (SO) E.30	E.10 E.20 E.30	E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES CARRETERAS Y VÍAS URBANAS PRINCIPALES (S.G.) RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (CICLISTA - PEATONAL) (S.G.) RED FERROVIARIA (S.G.)
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA HIRIKO ESPAZIO LIBREAK (SO) F.10	F.10	F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
G. KOMUNITATE EKIPIAMENDUKO SISTEMA OROKORRA KOMUNITATE EKIPIAMENDUA (SO) G.10	G.10	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
H. AZALEKO UREN SISTEMA OROKORRA IBAI IBILGUA (HIRI-INGURUNEA) H.10	H.10	H. SISTEMA GENERAL DE AGUAS SUPERFICIALES CAUCES FLUVIALES (MEDIO URBANO)
I. ZERBITZU AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA HIRIKO ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO) I.10	I.10	I. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS (S.G.)
LURZORU SEKTORIZATUGABEA		SUELO NO SECTORIZADO

Zonakatze xehatuari dagokionez, industrialdearen barruan bizitegi-erabilerako zenbait orban daudela ikus dezakegu.

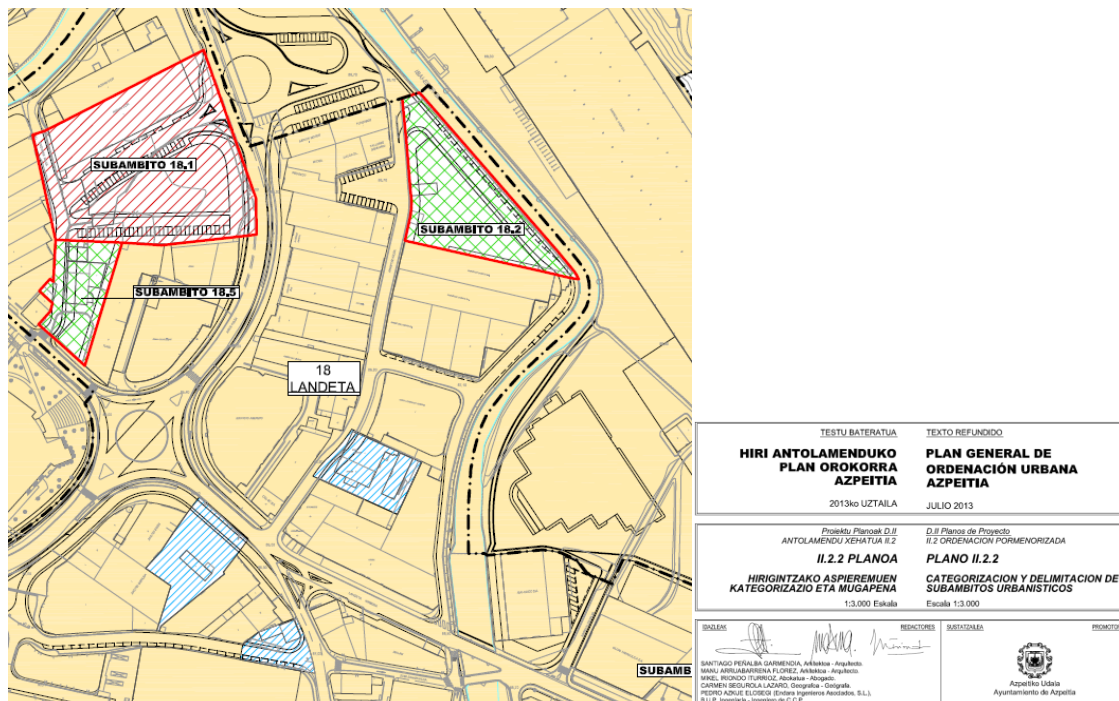


TESTU BATERATUA	TESTU REFLUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.I. Proiektu-garapenak II.2 ANTOLAMENDU XEHATUA	D.II Planos de Proyecto II.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA
II.2.1.1 PLANOA	PLANO II.2.1.1
ZONAKATZE XEHATUA	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
1:2.000 Eskala	Escala 1:2.000
 SANTIAGO PERÁLVEZ CARRIONERO, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRILABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto, MUEL IRIKORRI TRUJUELO, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geógrafa, PEDRO ANGE ELIZEGI (Gizarte Ingenieria Aseslaria, S.L.), I.L.U.P. Ingenieria - Ingeniero de C.C.P.	 Azpeitiko Udala Ayuntamiento de Azpeitia

a. BIZITEGI PARTZELAK ALDE ZAHARREKO BIZITEGITARAKOAK a.10 ERAIKUNTZA INTENTSIBOKO BIZITEGITARAKOAK a.20 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGITARAKOAK a.30	a. PARCELAS RESIDENCIALES a.10 PARCELAS RESIDENCIALES DE CASCO HISTÓRICO a.20 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN INTENSIVA a.30 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN DE BAJO DESARROLLO
b. PARTZELA INDUSTRIALAK PARTZELA INDUSTRIALAK b.10	b. PARCELAS INDUSTRIALES b.10 PARCELAS INDUSTRIALES COMUNES
c. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO PARTZELAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERETARAKO PARTZELAK c.10	c. PARCELAS TERCIARIAS c.10 PARCELAS DE USOS TERCIARIOS
e. KOMUNIKAZIO SISTEMAK ERREPIDE ETA HIRIKO BIDE NAGUSIAK e.10 IBILBIDE BEREZIEN SAREA (BIZIKLETENTZAKO - OINEZKOENTZAKO BIDEA) e.20 TRENBIDE SAREA e.30	e. SISTEMA DE COMUNICACIONES e.10 CARRETERAS INTERURBANAS e.20 RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (BIDEGORRI) e.30 RED FERROVIARIA
f. ESPAZIO LIBREAK HIRIKO ESPAZIO LIBREAK f.10 HIRIKO ESPAZIO LIBRE KOMUNAK f.20	f. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES f.10 PARQUE URBANO f.20 ESPACIOS LIBRES COMUNES
g. KOMUNITATE EKIPIAMENDUKO PARTZELAK KOMUNITATE EKIPIAMENDUKO PARTZELAK g.10	g. PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO g.10 PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
h. IBAI IBILGUAK IBAI IBILGUAK h.10	h. SISTEMA DE AGUAS SUPERFICIALES h.10 CAUCES FLUVIALES
I. ZERBITZU AZPIEGITUREN PARTZELAK ZERBITZU AZPIEGITUREN PARTZELAK I.10	I. PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS I.10 PARCELAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
PLAN BEREZI BATERA BIDALITAKO EREMUA PLAN PARTZIAL BATERA BIDALITAKO EREMUA SEKTORIZATZE PLAN BATERA BIDALITAKO EREMUA	AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN ESPECIAL AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN PARCIAL AMBITO REMITIDO A LA REDACCIÓN DE PLAN DE SECTORIZACIÓN

II.2 .2 HIRIGINTZA-AZPIEREMUEN KATEGORIZAZIOA ETA MUGAKETA planoan, honako hau ikusten da:

- Arretxe 18.2 azpierzemua (berdez) "URBANIZAZIO-GABEZIARENGATIK ETA/EDO -ESKASIAREN ONDORIOZKO HIRI-LURZORU FINKATUGABE" gisa agertzen da.
- Etxaiz b.10/18.4 partzela (urdinez) "ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA HANDITZEAREN ONDORIOZKO HIRI-LURZORU FINKATUGABE" gisa agertzen da.
- Eremuaren gainerakoa honela agertzen da: "HIRI-LUR FINKATUA, ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA HANDITZEAREN ONDORIOZ HIRI-LUR FINKATUGABETZAT JO BEHAR DENEAN IZAN EZIK".

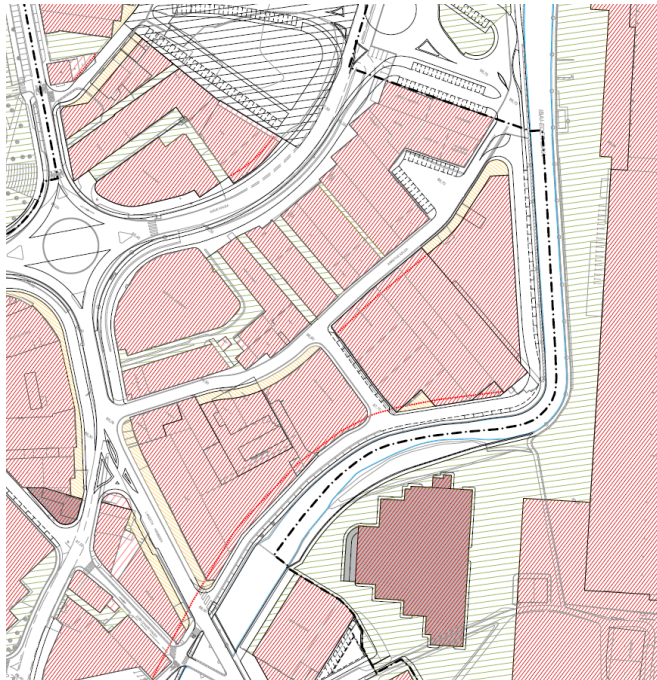


ASPIESPARRUEN MUGAKETA DELIMITACIÓN DE SUBÁMBITOS

KATEGORIZATZEA PLAN BEREZIA BATERA BIDAUTA
URBANIZAZIO FINKATUAREN GABEZIAGATIK ETA/EDO URRITASUNAGATIK FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA
ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUA
HIRI LURZORU FINKATUA, ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU EZ DEN HIRI-LURZORUA IZAN BEHAR DIRAN IZAN EZIK

CATEGORIZACIÓN REMITIDA A PLAN ESPECIAL
URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA Y/O INSUFICIENCIA DE URBANIZACIÓN
URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA
URBANO CONSOLIDADO SALVO QUE, POR INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD PONDERADA, DEBAN SER CONSIDERADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II.2.3.1 ERAIKUNTZA-, JABARI- ETA ERABILERA-BALDINTZAK. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan, erdiko bidean eta ibai-bidean "ordezko lerrokadurak" adierazten direla ikusten dugu.



TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.B. - Proiektu-planotik II.2 ANTOLAMENDU KHATUA	D.B. Planos de Proyecto II.2 ORDENACIÓN PORMENORIZADA
II.2.3.1 PLANOA	PLANO II.2.3.1
ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK. LERROKADURAK ETA SESTRAK	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN. DOMINIO Y USO. ALINEACIONES Y RASANTES
1:2.000 Eskala	Escala 1:2.000
ELABORAZ  SANTIAGO PEREA DE LA CERNA, Ingeñero - Arquitecto. MANU ARRILLAGARRENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto. MIKEL INOJOSA ITURBEZ, Arkitektoa - Arquitecto. CARMEN SEGURA LAZARO, Geografoa - Geógrafo. PEDRO ANGELO ELLISOP (Sistema Integración Arquitectónica, S.L.) S.L.P. Ingeniería-Ingenieros de C.C.P.	ADITUTZAILEA  Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia

DERRIGORREZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN OBLIGATORIA
LERROKADURA MAXIMOA		ALINEACIÓN MÁXIMA
ORDEZKO LERROKADURA		ALINEACIÓN SUSTITUTORIA
SESTRA		RASANTE
PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
BEHEKO SOLAIRUKO PARTZELA ERAIKIGARRIA		PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA
SESTRA GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA		PARCELA EDIFICABLE SOBRE RASANTE
SESTRA AZPIKO PARTZELA ERAIKIGARRIA		PARCELA EDIFICABLE BAJO RASANTE
ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA		DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBREDE USO PÚBLICO
BEHEKO SOLAIRUKO ERABILERA PUBLIKOKO KARRERAPEA		PORCHE DE USO PÚBLICO EN PLANTA BAJA
GARATZEKO PLANEAMENDUARI BIDALITAKO ERAIKUNTZARAKO BALDINTZAK		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN REMITIDAS A PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

II.3.1 GARAPEN, HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA EGIKARITZE BALDINTZAK planoan, bi eremu ezartzen dira:

- A.I.18.2 Jarduketa Integratuko Eremua.
- A.D.18.4 Zuzkidurako Jarduketa Eremua.



TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
Proiektu Planoa D.II HIRIGINTZAKO EGIKARITZE BALDINTZAK II.3	D.II Planoa de Proyecto II.3 CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
II.3.1 PLANOA	PLANO II.3.1
GARAPEN ETA EGIKARITZE-BALDINTZAK ETA HIRIGINTZA-KUDEAKETAKOAK	CONDICIONES DE DESARROLLO GESTION URBANISTICA Y EJECUCION.
1:3.000 Eskala	Escala 1:3.000
ELABORAR SANTIAGO PEÑALVA GARMENTIA, Arkitektoa - Arquitecto, Mikel Riondo Turricoz, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SECURIA LAGUNA, Geografoa - Geografo, PEDRO AZNABE ELORIO (Enkargatutako Ingenieruak, S.L.), S.L.P., Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.	ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR ELABORAR

II.4.1.1 HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK planoan, ikusten dugu eremua uhalde-enara hegaztiaren eragin-eremuaren barruan dagoela.



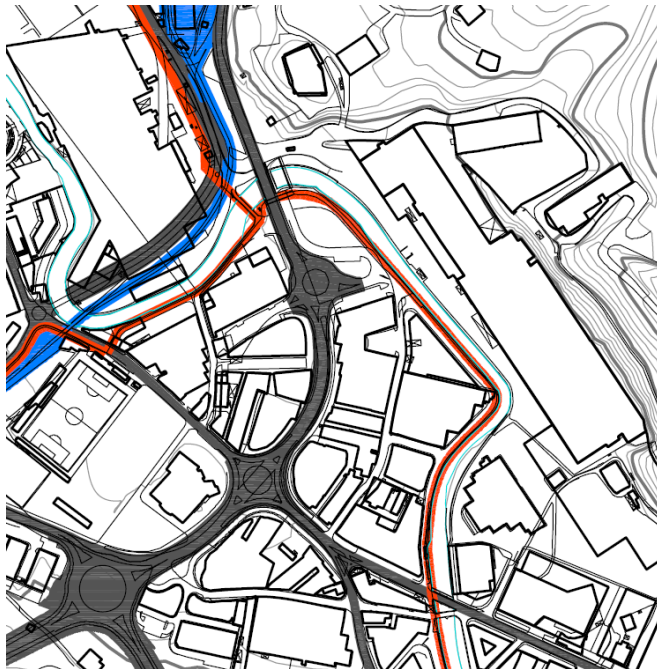
TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D II. Planak eta planak II.4.1.1 HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK	D II. Planos de Proyecto II.4.1.1 CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
II.4.1.1 PLANOA	PLANO II.4.1.1
ORDENAZIO OROKORRARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK	CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA
1:15.000 Eskala	Escala 1:15.000
BOZETZA SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arakile - Azpeitia. NAIKIL ARRIOLABENENA FERRER, Arakile - Azpeitia. Mikel IRIBARREN, Iribarren - Azpeitia. CARMEN BERGASOLA LACORT, Iribarren - Azpeitia. PEDRO JUANES OLIVERO, Iribarren - Azpeitia. S.L.S. S.L.P. Iribarren - Iribarren de G.C.P.	BOZETZA Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia

CS.1 IZARRAIZKO BGL	CS.1		CS.1 L.I.C. DE IZARRAITZ (RED NATURA 2000)
CS.2 KORRIDORE EKOLOGIKOAK	CS.2		CS.2 CORREDORES ECOLOGICOS
CS.3 ESPEZIE MEHATXATUEN (FLORA ETA FAUNA) HABITATAK	CS.3		CS.3 HABITATS PROPIOS DE ESPECIES AMENAZADAS (FAUNA Y FLORA)
EUOPAR BISOIAREN INTERES BEREZIKO EREMUAK			AREAS DE INTERES ESPECIAL DEL VISON EUROPEO
BELATZ HANDIA			HALCON PEREGRINO
ENARA ZULATZAILE			AVION ZAPADOR
INTERES BEREZIKO ZUHAITZA			ARBOL DE INTERES ESPECIAL
APARTEKO ZUHAITZA			ARBOL SINGULAR
AKUIFEROEN KUTSADURAREKIKO URRAKORTASUNA DUTEN EREMUAK	CS.4		CS.4 AREAS VULNERABLES A LA CONTAMINACION DE ACUIFEROS
GEOLOGIA ETA GEOMORFOLOGIA INTERESEKO EREMUAK	CS.5		CS.5 AREAS DE INTERES GEOLOGICO-MORFOLOGICO
NEKAZARITZA UNITATEAK	CS.6		CS.6 UNIDADES AGRARIAS

MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA

II.5.1 BIDE-SAREA (IBILGAILUAK, OINEZKOAK ETA BIZIKLETAK) ETA TRENBIDE-SAREA planoa: aurreikusitako bide-azpiegiturak.

- HAPOk ibaiaren ertzean oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbide nagusi bat planteatzen duela ikusten dugu.

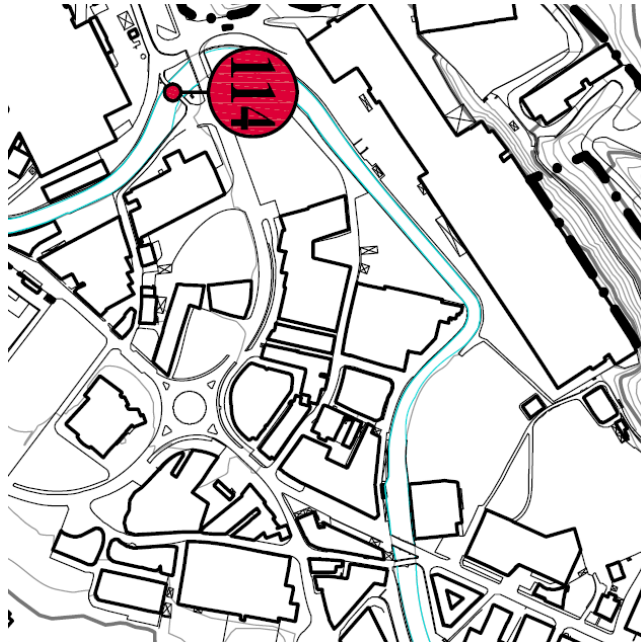


TESTU BATERATUA	TESTU REFLUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.B. Proiektu-planenak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.B. Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.1 PLANOA	PLANO II.5.1
BIDE-SAREA (IBILGAILUAK, OINEZKOAK ETA BIZIKLETAK) ETA TRENBIDE-SAREA	RED VIARIA (RODADA PEATONAL Y CICLISTA) Y FERROVIARIA
1:15.000 Eskala	Escala 1:15.000
DIAGRAMA SANTIAGO PEÑALBA GARBENDIA, Arkitektoa - Arkitekto, MAYU ARRIUAGARRENA FLORES, Arkitektoa - Arkitekto, MIKEL RICHARDI TURREROZ, Abokatuak - Abogado, CAPMEN SEGURIDAD LABORAL, Geroak - Geroak, PEDRO AZQUE ELORRIO (Endara Ingenieros Asociados, S.L.), E.I.P. Ingenieros - Ingenieros de C.C.P.	REDAKTORES SANTIAGO PEÑALBA GARBENDIA, Arkitektoa - Arkitekto, MAYU ARRIUAGARRENA FLORES, Arkitektoa - Arkitekto, MIKEL RICHARDI TURREROZ, Abokatuak - Abogado, CAPMEN SEGURIDAD LABORAL, Geroak - Geroak, PEDRO AZQUE ELORRIO (Endara Ingenieros Asociados, S.L.), E.I.P. Ingenieros - Ingenieros de C.C.P.
SUSTATZAILA Azpeitiko Udala Ayuntamiento de Azpeitia	PROMOTORE Azpeitiko Udala Ayuntamiento de Azpeitia

BIDEGORRI ETA OINEZKOEN IBILBIDE ■ RED DE ITINERARIOS CICLISTAS Y PEATONALES
ERREPIDE SAREA ■ RED DE CARRETERAS
TRENBIDE SAREA ■ RED FERROVIARIA

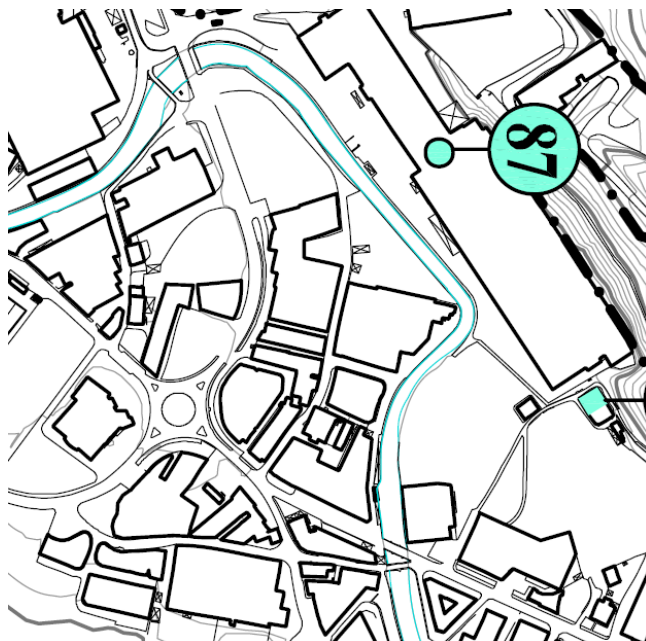
MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA

II.6.1 KATALOGATUTAKO ELEMENTUAK. ONDARE ARKITEKTONIKOA plano. Ikusten denez, eremuaren barruan ez dago katalogatutako elementurik. Amubeko zubia, 114. zk., eremuaren iparraldean dago.



TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoak II.6 KATALOGOA	D.II Planos de Proyecto II.6 CATALOGO
II.6.1 PLANOA	PLANO II.6.1
"KATALOGATUTAKO" ELEMENTUAK (ARKITEKTURA-ONDAREA)	ELEMENTOS CATALOGADOS. PATRIMONIO ARQUITECTONICO
1:15.000, 1:2.000 Eskalak	Escala 1:15.000, 1:2.000
ELABORAZITZAILEA SANTIAGO PEÑALVA GARIMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRIJANABARRENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto, MIKEL IRONDO ITURRIKOTZ, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO AZKUE ELOSEGI (Eidara Ingenieros Asociados, S.L.), S.U.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.	BUKATZAILA Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia

II.6.2. ELEMENTU KATALOGATUAK. ONDARE ARKEOLOGIKOA plano. Ikusten denez, HAPOren arabera ez dago ondare arkeologikorik eremuaren barruan.



TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoak II.6 KATALOGOA	D.II Planos de Proyecto II.6 CATALOGO
II.6.2 PLANOA	PLANO II.6.2
"KATALOGATUTAKO" ELEMENTUAK (ARKEOLOGIA-ONDAREA)	ELEMENTOS CATALOGADOS. PATRIMONIO ARQUEOLOGICO
1:15.000 Eskala	Escala 1:15.000
ELABORAZITZAILEA SANTIAGO PEÑALVA GARIMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRIJANABARRENA FLORES, Arkitektoa - Arquitecto, MIKEL IRONDO ITURRIKOTZ, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO AZKUE ELOSEGI (Eidara Ingenieros Asociados, S.L.), S.U.P. Ingenieria - Ingenieros de C.C.P.P.	BUKATZAILA Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia

2.7.2.- LANDETA 18. HE EREMUAREN HIRIGINTZA-FITXA

LANDETA 18. HE eremuaren hirigintza-fitxa transkribatzen da, Plan Berezi honen eremuari dagokionez:

I.- KOKAPENA, MUGAKETA ETA AZALERA

Landeta 18. HE eremuaren azalera, guztira, 292.179 m²-koa da gutxi gorabehera. Plan Berezi honek eremuaren iparraldeari eragiten dio, 42.945 m² inguruko azaleran.

II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

HAPOk Landeta 18. HE eremuaren hirigintza-fitxan planteatutako helburuak Plan Berezi honen helburu gisa sartu dira, eta aldez aurretik azaldu dira "3.2 Landeta 18. HE eremurako zehaztutako helburuak HAPOn" kapituluan.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

Egiturazko Hirigintza Araubideari dagokionez, hirigintza-fitxak finkatu egiten du indarrean dagoen plangintzaren arabera gauzatutako eraikinen eraikigarritasuna.

1.1.- ZONA B.10/18 (Zona Industrial).....(Superficie: 243.681 m²)

A.- Condiciones de edificación.

a) Edificabilidad urbanística:

* Desarrollos urbanísticos consolidados:

- Edificabilidad sobre rasante:

- . En las edificaciones existentes ejecutadas conforme al planeamiento vigente es la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales del conjunto de la edificación lucrativa existente que se consolida.
- . Parcelas subedificadas o vacantes, emplazadas en las precedentes áreas de Ondarre, Arretxe, Bordatxo, Aróstegi, Akamendi-Zumeta-Urbitaundi y Atxubiaga, no identificadas expresamente en este Plan o no incluidas en subámbitos delimitados en él: edificabilidad resultante de la aplicación del índice 1,40 m²(t)/m²(p).

Eta 1,4 m²(s)/m²(p)-ko eraikigarritasuna ezartzen du Arretxe 18.2 azpierzemurako eta Etxaiz b.10 18.4 partzelarako.

- Subámbito "18.2 Arretxe"

- . Edificabilidad sobre rasante: $1,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$
La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.
- . Edificabilidad bajo rasante:
Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

- Parcela "b.10/18.4" (Etxaiz)

- . Edificabilidad sobre rasante: $1,40 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$
La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.
- . Edificabilidad bajo rasante:
Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

Sestra azpiko eraikigarritasuna Hirigintzako Arau Orokorretan adierazten da (119. or.):

3.- La edificabilidad bajo rasante.

A.- Criterios generales, de aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general, la asociada a los siguientes criterios:

- * Edificabilidad autorizada en parcelas residenciales (tipología "a"): equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "b" (uso industrial): equivalente al 50% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "c" (uso terciario): equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en parcelas de tipología "g.10 Equipamiento comunitario" de titularidad privada y pública: equivalente al 100% de la edificabilidad autorizada en cada caso sobre rasante.
- * Edificabilidad autorizada en espacios adscritos a otras tipologías de calificación (parcelas "e", "f", "i"): edificabilidad equivalente a dos plantas bajo rasante.

Fitxak eraikuntzaren forma, solairu-kopurua eta garaiera arautzen ditu:

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: número de plantas y altura de edificación.
- * Perfil de edificación máximo:
 - Desarrollos urbanísticos consolidados:
 - Sobre rasante: el resultante de la forma actual de cada de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan, aún cuando superen las condiciones de perfil máximo general establecido.
 - Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
 - Nuevos desarrollos urbanísticos:
 - Sobre rasante: III.
 - Bajo rasante: el resultante de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
 - * Altura de edificación a aleros:
 - Desarrollos urbanísticos consolidados: la resultante de la forma actual de las edificaciones lucrativas existentes que se consolidan, aún cuando superen las condiciones de altura máxima general establecida.
 - Nuevos desarrollos urbanísticos: 12 m.
(Salvo en las calles de ancho entre edificaciones inferior a 12 metros en las que no se superará una altura máxima de 10 m.)

B.- Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintzei dagokienez: Erabilera-baldintza orokorrak HAPOn ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "B.10" zona orokorrerako izaera orokorrarekin xedatutakoak dira.

1. Tokiko sistemak arautzeko baldintza orokorrak

Fitxaren arabera, "lurzorua uholde-arriskuaren mailaren arabera erabiltzeko irizpideetan" ezarritako baldintzatzaileak betetzeko neurri zehatzak hartu behar dira.

- * En cumplimiento de las condiciones vinculantes establecidas en el informe de la Dirección de Aguas de 19/03/2007, el planeamiento de ordenación pormenorizada o los correspondientes Estudios de Detalle deberán adoptar las medidas precisas para cumplir los condicionantes establecidos en los "criterios de Uso del Suelo en funcion de su Grado de Inundabilidad", de tal forma que se garantice que, tanto durante el desarrollo de la actuación como a lo largo de la vida de la misma se tenga un grado de protección suficiente y pueda establecerse su seguridad, no afectando desfavorablemente a las riberas y a la inundabilidad del entorno.

2. Hirigintza-sailkapena

HAPOk hiri-lurzoru gisa sailkatzen ditu eremuko lur guztiak.

3. Antolamendu xehatua zehazteko araubidea

Ondar Azpi 18.1 azpieremurako Plan Berezia idazteko beharra ezartzen da. Gainerako eremurako, HAPOn antolamendu xehatuari lotzen zaio.

- * Subámbito "18.1 Ondar azpi": dicha ordenación será la que se determine en el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover con ese fin.
- * Resto del ámbito: la ordenación pormenorizada se determina en este Plan General.

4. Programazio- eta egikaritze-araubide orokorra

Ez dago zehaztapenik Plan Berezi honen eraginpeko eremuari buruz.

IV.- HIRIGINTZA-ARAUDE XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua

A.- (Azpi)eremu xehatu antolatuen tipologiai zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Plan Berezi honen eraginpeko azalerari dagokionez, baldintzak HAPOko "D. Planoak" dokumentuko "II.2.1 Zonakatze xehatua" planoan jasotakoak dira.

B.- Partzela antolatuen eraikigarritasun fisikoa.

Sestra gaineko eraikigarritasunari dagokionez, partzela hutsak eta/edo azpieraikiak eta partzela finkatuak bereizten dira:

- * Parcelas consolidadas:
 - Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma, actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- * Parcelas vacantes y/o subedificadas:
 - Sobre rasante: la edificabilidad física de esas parcelas es la establecida en cada caso en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
 - Bajo rasante: la resultante de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- * En el subámbito "18.1 Ondar azpi": la que determine, tanto sobre como bajo rasante, el Plan Especial de Ordenación Urbana a promover a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

C.- Partzeletako eraikinen forma arautzeko baldintzak: Eraikinaren garaiera eta solairu-kopurua.

- * Parcelas consolidadas: dichas condiciones se corresponden
 - Sobre rasante: se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en esas parcelas.
 - Bajo rasante: las resultantes de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General
 - * Parcelas vacantes, subedificadas y/o para las que se establece una ordenanza de sustitución:
 - Sobre rasante: dichas condiciones son las establecidas en cada caso en esta Norma Particular (apartado "1.1" del anterior epígrafe III).
 - Bajo rasante: las resultantes de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.
- Se procederá a la preceptiva formulación de un Estudio de Detalle en cada una de esas parcelas, a los efectos de la precisa y definitiva determinación de las condiciones reguladoras de los parámetros formales de la edificación.

D.- Antolatutako azpizona xehatuen erabilera-baldintzak.

- * Las condiciones de uso serán las establecidas con carácter general para cada tipología de subzonas pormenorizadas ordenadas en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

(Fitxak partzela eta azpieremu zehatzetarako erabilera-baldintzak ezartzen ditu, baina bat ere ez Plan Berezi honen eraginpeko eremuaren barruan).

E.- Eraikuntza-, urbanizazio- eta/edo partzelazio-baldintza partikularrak.

Arretxe 18.2 azpieremuari dagokionez, honako hau esaten da:

- * Subámbito "18.2 Arretxe": retiro de la edificación de 13 m en relación al cauce del río Ibaieder en su frente Norte, y de 5 m en relación al límite de la parcela privada sometida a servidumbre de uso público en su frente Oeste.

b.10/18.4 partzelari dagokionez, honako hau esaten da:

- * Parcela "b.10/18.4": se establece un retiro de 5 m de la edificación en relación al límite de la parcela privada sometida a servidumbre de uso público en su frente Oeste.

F.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * Resto del ámbito: se consolidan las condiciones de dominio actuales, en las condiciones resultantes de, por un lado, los proyectos promovidos a los efectos de su desarrollo y ejecución, y, por otro, de las situaciones heredadas.

En todo caso, esas condiciones se entenderán reajustadas o complementadas en los supuestos y términos que se indican a continuación:

- Subámbito "18.2 Arretxe": se establece un retiro de 5 m de la edificación en su frente Oeste en relación al límite de la parcela privada sometida imponiéndose en la franja resultante una servidumbre de uso público.
- Parcela "b.10/18.4": sin perjuicio de las servidumbres preexistentes en relación a las parcelas colindantes, el retiro de 5 m de la edificación establecido en su frente Oeste en relación al límite de la parcela privada se somete a servidumbre de uso público.

G.- Eraikinen atzeratzea ibai-ibilguekiko.

El retiro de la edificación con respecto al río Ibaieder se ajustará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, y, en particular, en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica).

En consonancia con ello, el retiro mínimo en relación con el cauce del río Errezil será de 10 m.

Por su parte, el retiro mínimo respecto del cauce del río Ibai-Eder será de 14 m, superior al fijado en el citado PTS. Este retiro será de aplicación en todos los supuestos de nuevas actuaciones y de sustitución de edificaciones preexistentes. La franja que, como consecución de la aplicación de ese retiro quede libre de edificación será destinada a dotación pública (paseo peatonal, viario, etc.), y cedida al Ayuntamiento.

2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa

Fitxaren arabera, 18.2 azpieremuko lurrek eta b.10/18.4 partzelakoek hiri-lurzoru finkatugabearen kategoria dute. Lehena "urbanizazio-gabeziarengatik eta/edo -eskasiarengatik", eta bigarrena "eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzengatik".

- * Los terrenos del subámbito "18.1 Ondar azpi" serán integrados en las categorías de suelo urbano que determine el Plan Especial a promover en el.
- * Los terrenos de los subámbitos "18.2", "18.3", "18.4", "18.5" y "18.6" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.
- * Los terrenos de las parcelas "a.20/18.2", "b.10/18.1", "b.10/18.3", "b.10/18.4" y "b.10/18.5" tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.
- * Los restantes terrenos de este Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Hirigintzako Arau Partikularretan sartutako LANDETA eremuaren fitxak honako hauek aipatzen ditu: Ibaieder eta Errezil ibaien presentzia Eremuan; HAPOn mugatutako eremu akustikoei lotutako baldintzen aplikazioa; eta eremuan kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak tratatu beharra, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

VI.- APARTEKO ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTUAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Hirigintzako Arau Partikularren barruan dagoen LANDETA eremuko fitxaren arabera, EZ dago Plan Berezi honen esparruan katalogatutako ondasunik.

VII.- EGIKARITZAPEN-ARAU BIDE ESPEZIFIKOA

1. Urbanizazio Araubidea.

- * En los subámbitos "18.2", "18.3", "18.4", "18.5" y "18.6" se procederá a la urbanización de la totalidad de los espacios públicos y privados sometidos a servidumbre de uso público que resultan de las determinaciones del presente Plan General.
 - * La intervención en las parcelas "a.20/18.2", "b.10/18.1", "b.10/18.3", "b.10/18.4" y "b.10/18.5" conllevará la urbanización complementaria precisa de acuerdo con cuanto se contiene en esta Norma Particular y en los planos del presente Plan General.
 - * Se prevé la intervención pública en la ejecución del nuevo trazado de la variante de Azpeitia, entre las glorietas de Landeta y Amue, con ocasión de la ejecución por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa de la correspondiente fase de la ejecución de dicha variante, dentro del horizonte temporal del Plan General.
-
- * Se redactarán con esos fines los proyectos de obras de urbanización que, en cada caso, resulten necesarios, que contemplarán la reordenación viaria prevista y la red de aparcamientos anejos a la misma, el tratamiento de aceras y espacios libres ordenados, y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

2. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

LANDETA eremuko fitxaren arabera, antolamenduarekin ez datoz bat HAPOko "D. Planoak" dokumentuko "II.3.1" planoan jasotako eraikinak.

3. Egikaritzapeneko lege- eta hirigintza-araubidea.

A.- Jarduketa-baldintzak.

LANDETA eremuko fitxan 18.2 azpieremurako eta b.10/18.4 partzelarako definitutako zehaztapenak honako hauek dira:

- * La ejecución del desarrollo planteado en los subámbitos "18.2", "18.3", "18.4", "18.5" y "18.6" se adecuará a las condiciones propias de las actuaciones integradas.
En consonancia con ello, esos subámbitos conforman, respectivamente, los ámbitos de actuación integrada "AAI. 18.2", "AAI.18.3", "AAI.18.4", "AAI.18.5" y "AAI.18.6". Cada uno de estos deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.
- * La ejecución de los nuevos desarrollos planteados en las parcelas "a.20/18.2", "b.10/18.1", "b.10/18.3", "b.10/18.4" y "b.10/18.5" se adecuará al régimen de las denominadas actuaciones de dotación, obteniéndose de dichas actuaciones la cesión de los oportunos suelos públicos (aceras, aparcamientos públicos, etc. en los frentes de parcela) con su oportuna urbanización complementaria; a esos efectos, se identifican, respectivamente, como actuaciones de dotación "AD.18.2", "AD.18.1", "AD.18.3", "AD.18.4" y "AD.18.5".

Gainera, zehaztapen orokor hauek ezartzen dira:

- * La ejecución de los nuevos desarrollos planteados en el resto del ámbito se adecuará al régimen de las denominadas actuaciones de dotación, obteniéndose de dichas actuaciones la cesión de los oportunos suelos públicos (aceras, aparcamientos públicos, etc. en los frentes de parcela) con su oportuna urbanización complementaria.
- * Complementariamente y con carácter general, se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General, sin perjuicio de los reajustes antes mencionados.

B.- Urbanizazio-kargak finantzatzeko proiektu eta baldintzak formulatzea:

- * Se procederá a la elaboración y aprobación de los proyectos de obras de urbanización (proyectos de urbanización; proyectos de obras complementarias a las de edificación; etc.) que en cada caso resulten necesarios para la determinación de sus condiciones y características.
- * Corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa la formulación del Proyecto correspondiente a remodelación de la carretera variante de Azpeitia a su paso por el ámbito.
- * Corresponderá a la Administración la urbanización de los suelos identificados como actuaciones de expropiación.
- * Corresponderá a los titulares privados de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización vinculadas a esos desarrollos, y necesarias para la materialización de éstos.

La totalidad de las obras de urbanización precisas para la implantación de los nuevos desarrollos, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización vinculadas a esos desarrollos.

C.- Programazio-erregimena.

HAPOn izaera orokorrarekin nahiz espezifikoarekin xedatutakoa bete beharko da.

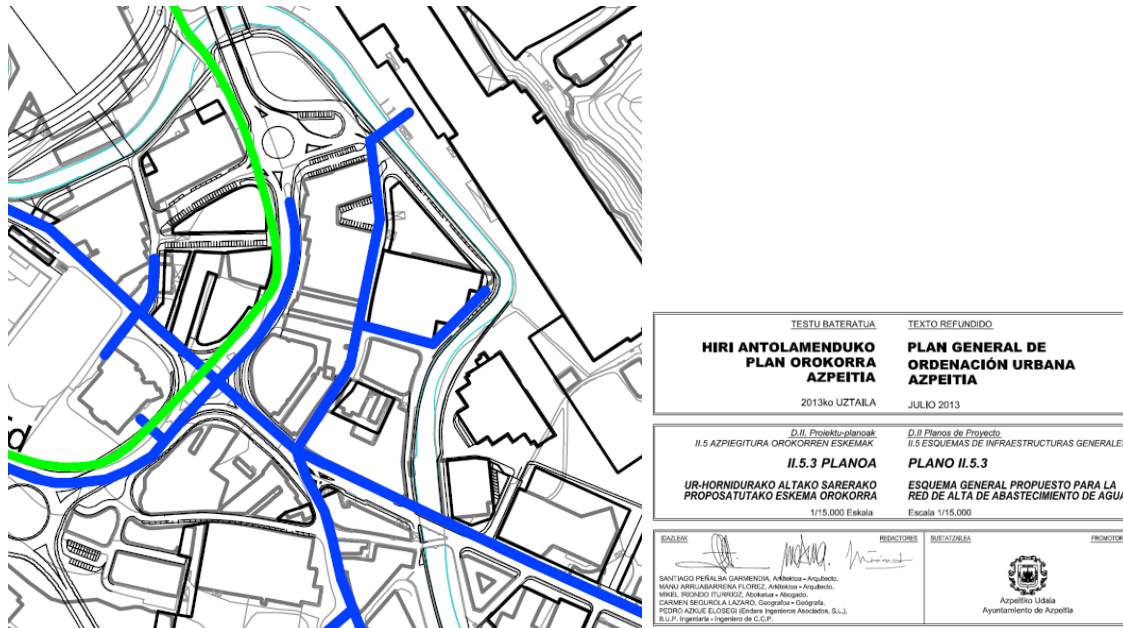
VIII.- INGURUMEN-ARLOKO ETA PAISAIA-INTEGRAZIOKO NEURRIAK.

- * Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General, así como las asociadas al programa de supervisión incluido en ese Estudio.
- * La ejecución del desarrollo urbanístico del Ámbito debe ajustarse a los criterios que se establezcan en las Ordenanzas municipales mencionadas en el artículo 7 del Documento “B.1 Normas Urbanísticas Generales” en lo referente a: preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento y depósito de los residuos que se generen; eliminación y/o minimización de ruido, polvo, etc. derivados de las obras; cualesquiera otras cuestiones que, reguladas en esas Ordenanzas, sean de aplicación.

2.7.- LEHENDIK DAUDEN HIRI-ZERBITZUEN SAREAK

Jarraian, HAPOn jasotako hiri-zerbitzuen sareak erantsi dira.

II.5.3 UR-HORNIDURAKO ALAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA planoa



CONDUCCIÓN EMBALSE-DEPURADORA URTEGIA ETA ARAZTEGIAREN ARTEKO HODI

- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN EGUNGO SAREAK
- - - CONDUCCIONES PROYECTADAS AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN PROIEKTATURIKO SAREAK
- - - CONDUCCIONES A SUSTITUIR AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO UREN ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

CONDUCCIÓN DEL UROLA UROLAKO HODI

- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUA POTABLE
EDATEKO URAREN EGUNGO SAREAK

RED LOCAL UDAL SAREA

- CONDUCCIONES EXISTENTES
EGUNGO SAREAK
- - - CONDUCCIONES PROYECTADAS
PROIEKTATURIKO SAREAK
- - - CONDUCCIONES A SUSTITUIR
ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

- FC = Fibrocemento.
Fibrozementua.
- Fd = Fundición.
Galdaketa.
- HG = Hierro Galvanizado.
Burdina Galbanizatua.
- HF = Hierro Fundido.
Burdinurtua.
- P = Polietileno.
Polietilenoa.

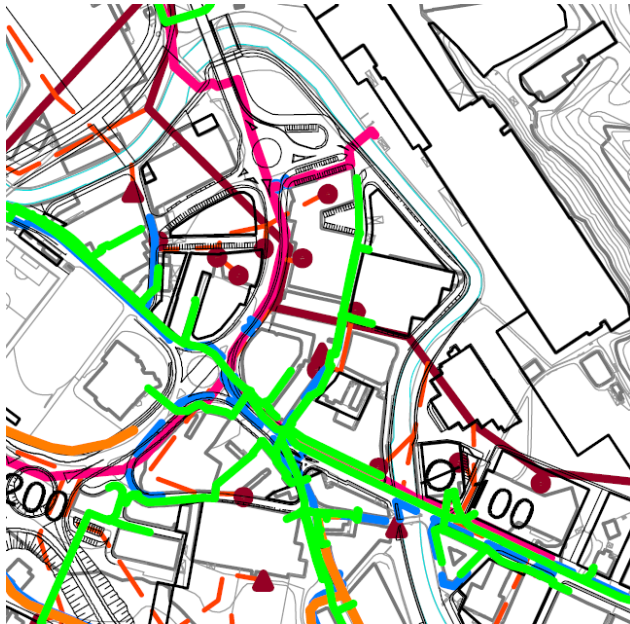
II.5.4 SANEAMENDU-SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA planoak.



TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.II. Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.4 PLANOAK	PLANO II.5.4
SANEAMENDUKO ALTAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA	ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE SANEAMIENTO
1/15.000 Eskala	Escala 1/15.000
BAILEAK SANTIAGO PERALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arkitektoa WALTER ARRIASARRIENA FLORES, Arkitektoa - Arkitektoa KIMEL IRONDO TURRUCOZ, Arkitektoa - Arkitektoa CHARLEN SEGURRIA LADARTE, Geografa - Geografa PEDRO AZKUE ELOBEGI (Enferm. Ingenieros Asociados, S.L.), E.L.P. Ingenieria - Ingeniero de C.C.P.	BAITATZAILEA PROMOTORE Azpeitia Udalak Ayuntamiento de Azpeitia

- COLECTOR PRINCIPAL
KOLEKTORE NAGUSIA
- COLECTORES EXISTENTES (AGUAS FECALES Y MIXTAS)
EGUNGO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK ETA MISTOAK)
- - - COLECTORES PREVISTOS (AGUAS FECALES)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK)
- COLECTORES PREVISTOS (AGUAS LIMPIAS)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR GARBIAK)
- ALIVIADEROS DE TORMENTAS
EKAITZETARAKO GAINEZKABIDEAK

II.5.5 ENERGIA ELEKTRIKOAREN, TELEFONIAREN ETA GASAREN HORNIDURAKO SAREETARAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA planoak.



TESTU BATERATUA	TESTU REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.I.I. Proiektu-planoak II.5.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.I.I. Planos de Proyecto II.5.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.5 PLANOAK	PLANO II.5.5
ENERGIA ELEKTRIKOAREN, TELEFONIAREN ETA GASAREN HORNIDURAKO SAREETARAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA	ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LAS REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y GAS
1/15.000 Eskala	Escala 1/15.000
DIAGRAMA SANTIAGO PEÑALBA GARRIBAY, Ingeñerak - Arquitectos MANU ARNALDARENA FLORES, Ingeñerak - Arquitectos MIKEL RIGONDO TURROZ, Abokatuak - Abogados CARMEN BERRIOA LACORT, Geografoak - Geógrafos PEDRO AZNUE ELORIO, Ingeñerak - Ingenieros S.L.P. Ingeñerak - Ingenieros de C.C.P.A.	REDAKTORES SUBSTANTIA PROMOTOR Azpeitia Udala Ayuntamiento de Azpeitia

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA ENERGIA ELEKTRIKO SAREA

- ▲ SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE LASAO
LASAOKO SUBESTAZIO ELEKTRIKOA
- LINEAS 380/220 Y 132 KV.
380, 220 ETA 132 KV LINEAK
- LINEAS DE 30 KV.
30 KV-ko LINEAK.
- - - LINEAS DE 13,2 KV.
13,2 KV-ko LINEAK.
- ▲ CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (IBERDROLA)
TRANSFORMAZIO ZENTROAK (IBERDROLA)
- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (ABONADOS)
TRANSFORMAZIO ZENTROAK (ABONATUAK)
- TORRE DE ALTA TENSIÓN
GOI-TENTSIAREN DORREA

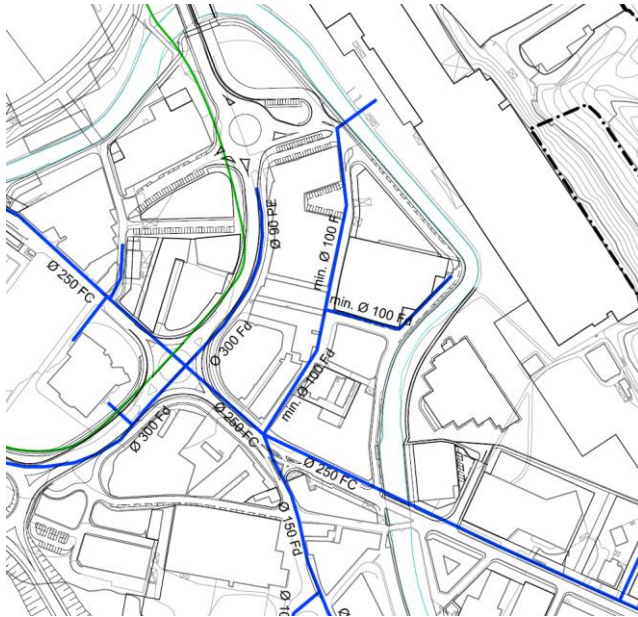
RED DE TELECOMUNICACIONES TELEKOMUNIKAZIOAK SAREA

- RED DE TELEFÓNICA
TELEFONIKAREN SAREA
- RED DE EUSKALTEL
EUSKALTEL-en SAREA

RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS GAS-HORNIDURAKO SAREA

- ESTACIÓN DE REGULACIÓN Y MEDIDA DE AZPEITIA
AZPEITIKO NEURTZEKO ETA ARAUTZEKO TOKIA
- CONDUCCIÓN GAS ALTA PRESIÓN EXISTENTE
PRESIO HANDIKO EGUNGO GAS SAREA
- CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN EXISTENTE
PRESIO BAXUKO EGUNGO GAS SAREA
- - - CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN PROYECTADA
PRESIO BAXUKO PROIEKTATURIKO GAS SAREA
- CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN A SUSTITUIR
PRESIO BAXUKO ORDEZTU BEHARREKO GAS SAREA
- LLAVE PASO GAS
GASA DIXTEKO GILTZA

II.5.6 HIRI-INGURUNERAKO UR-HORNIDURAKO ALTAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA planoak.



TESTU BATERATUA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA 2013ko UZTAILA	TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA JULIO 2013
D.II. Proiektu-planak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK II.5.6 PLANOAK HIRI-INGURUNERAKO UR-HORNIDURAKO ALTAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA 1/5.000 Eskala	D.II Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES PLANO II.5.6 ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EN EL MEDIO URBANO Escala 1/5.000
SEKULAKO SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRIOLABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto, MANU ARRIOLABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto, CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa, PEDRO ANGELO FLORES (Estrada Ingenieros Asociados, S.L.), B.U.P. Ingurterak - Ingenieros de C.C.P.	REKTOREK SEKULAKO AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

CONDUCCIÓN EMBALSE-DEPURADORA
URTEGIA ETA ARAZTEGIAREN ARTEKO HODI

- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN EGUNGO SAREAK
- - - CONDUCCIONES PROYECTADAS AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO URAREN PROIEKTATURIKO SAREAK
- - - CONDUCCIONES A SUSTITUIR AGUAS SIN DEPURAR
ARAZTU GABEKO UREN ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

CONDUCCIÓN DEL UROLA
UROLAKO HODI

- CONDUCCIONES EXISTENTES AGUA POTABLE
EDATEKO URAREN EGUNGO SAREAK

RED LOCAL
UDAL SAREA

- CONDUCCIONES EXISTENTES
EGUNGO SAREAK
- - - CONDUCCIONES PROYECTADAS
PROIEKTATURIKO SAREAK
- - - CONDUCCIONES A SUSTITUIR
ORDEZTU BEHARREKO SAREAK

- FC = Fibrocemento,
Fibrozementua.
- Fd = Fundición,
Galdaketa.
- HG = Hierro Galvanizado,
Burdina Galbanizatua.
- HF = Hierro Fundido,
Burdinurtua.
- P = Polietileno,
Polietilenoa.

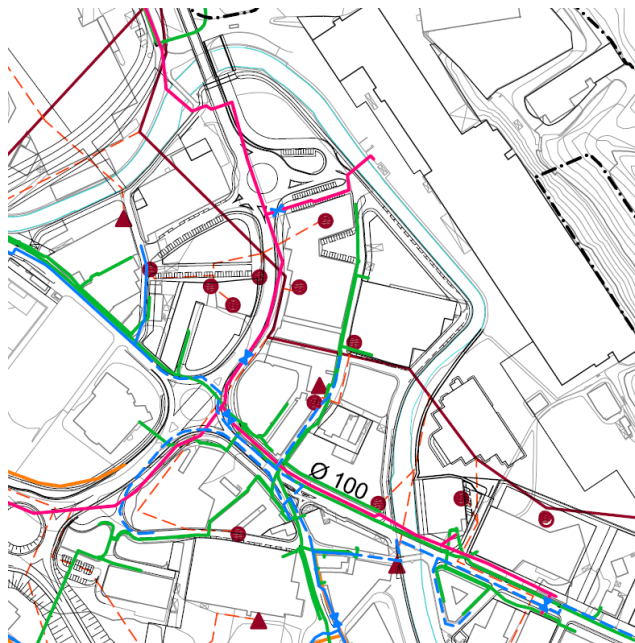
II.5.7 HIRI-INGURUNERAKO SANEAMENDUKO ALTAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA planoak.



TESTU BATERATUA	TEXTO REFUNDIDO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA
2013ko UZTAILA	JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK	D.II Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES
II.5.7 PLANOAK	PLANO II.5.7
HIRI-INGURUNERAKO SANEAMENDUKO ALTAKO SARERAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA	ESQUEMA GENERAL PROPUESTO PARA LA RED DE ALTA DE SANEAMIENTO EN EL MEDIO URBANO
1/5.000 Eskala	Escala 1/5.000
ELABORACIÓN SANTIAGO PERALBA GARMENDIA, Arkitektoa - Arquitecto MANU ARRUIABARRENA FLOREZ, Arkitektoa - Arquitecto MIGUEL RICARDO ITURBEGUI, Arkitektoa - Arquitecto CARMEN SEGURA LAZARO, Geografa - Geografa PEDRO ADRIAN ELOREGI (Eniara Ingenieros Asociados, S.L.), S.U.P. Ingenieria - Ingeniero de C.C.P.	REDACCIÓN SUSTANTIVACIÓN PROMOTOR Azpeitia Udaia Ayuntamiento de Azpeitia

- COLECTOR PRINCIPAL
KOLEKTORE NAGUSIA
- COLECTORES EXISTENTES (AGUAS FECALES Y MIXTAS)
EGUNGO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK ETA MISTOAK)
- - - COLECTORES PREVISTOS (AGUAS FECALES)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR BELTZAK)
- COLECTORES PREVISTOS (AGUAS LIMPIAS)
PROIEKTATURIKO KOLEKTOREAK (UR GARBIAK)
- ALIVIADEROS DE TORMENTAS
EKAITZETARAKO GAINEZKABIDEAK

II.5.8 HIRI-INGURUNEN ENERGIA ELEKTRIKOAREN, TELEFONIAREN ETA GASAREN ALTAKO SAREETARAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA planoak.



TESTU BATERATUA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA AZPEITIA 2013ko UZTAILA	TEXTO REFUNDIDO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA AZPEITIA JULIO 2013
D.II. Proiektu-planoak II.5 AZPIEGITURA OROKORREN ESKEMAK II.5.8 PLANOAK HIRI-INGURUNEN ENERGIA ELEKTRIKOA, TELEFONIA ETA GASAREN ALTAKO SAREETARAKO PROPOSATUTAKO ESKEMA OROKORRA 1/15.000 Eskala	D.II Planos de Proyecto II.5 ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES PLANO II.5.8 ESQUEMA GENERAL PROPUERTO PARA LAS REDES DE ALTA DE ENERGÍA ELÉCTRICA, TELEFONÍA Y GAS EN EL MEDIO URBANO Escala 1/15.000
ELABORACIÓN SANTIGO PÉREZ GARMENDIA, Arquitecto - Arquitecto, MANU ARIUABARRENA FLORES, Arquitecto - Arquitecto, MUEL RIVERO TURREDO, Abogado - Abogado, CARMEN DE GUZOLLA LAZARO, Geografo - Geografo, PEDRO AZUQUE ELOREGI, Ingeniero Ingeniero Asociado, S.L., B.U.P. Ingeniería - Ingeniero de C.C.P.	REVISIÓN BUSTATZAILA Azpeitiko Udala Ayuntamiento de Azpeitia

RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA ENERGIA ELEKTRIKOA SAREA

- ▲ SUBESTACIÓN ELÉCTRICA DE LASAO
LASAOKO SUBESTAZIO ELEKTRIKOA
- LINEAS 380,220 Y 132 KV.
380, 220 ETA 132 KV LINEAK
- LINEAS DE 30 KV.
30 KV-ko LINEAK.
- - - LINEAS DE 13,2 KV.
13,2 KV-ko LINEAK.
- ▲ CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (IBERDROLA)
TRANSFORMAZIO ZENTROAK (IBERDROLA)
- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN (ABONADOS)
TRANSFORMAZIO ZENTROAK (ABONATUAK)
- ⊠ TORRE DE ALTA TENSIÓN
GOI-TENTSIOAREN DORREA

RED DE TELECOMUNICACIONES TELEKOMUNIKAZIOAK SAREA

- RED DE TELEFÓNICA
TELEFONIKAREN SAREA
- RED DE EUSKALTEL
EUSKALTELEN SAREA

RED DE ABASTECIMIENTO DE GAS GAS-HORINDURAKO SAREA

- ESTACIÓN DE REGULACIÓN Y MEDIDA DE AZPEITIA
AZPEITIKO NEURTZEKO ETA ARAUTZEKO TOKIA
- CONDUCCIÓN GAS ALTA PRESIÓN EXISTENTE
PRESIO HANDIKO EGUNGO GAS SAREA
- CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN EXISTENTE
PRESIO BAXUKO EGUNGO GAS SAREA
- - - CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN PROYECTADA
PRESIO BAXUKO PROIEKTATURIKO GAS SAREA
- CONDUCCIÓN GAS BAJA PRESIÓN A SUSTITUIR
PRESIO BAXUKO ORDEZTU BEHARREKO GAS SAREA
- ⊠ LLAVE PASO GAS
GASA IXTEKO GILTZA

3.- PLAN BEREZIAREN HELBURUAK. DAGOEN ARAZOAREN DESKRIBAPENA

3.1.- 2/2006 LEGEAN ZEHAZTUTAKO HELBURUAK

Landeta 18 HE eremuko hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenak ezartzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen "Hirigintzaren antolamendu xehatua" 56. artikuluan ezarritakoaren arabera.

"1. Hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztapen hauek ezarri behar ditu:

a) Tokian tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorren sarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu egin beharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sare horretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak.

b) Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu, plangintza orokorrean definituta dauden hiri-lurzoru finkatugabeko areetan eta lurzoru urbanizagarriko sektoreetan.

c) Lurzorua hiri-lurzoru finkatu gisa eta hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu.

d) Hiri-lurzoruan, jarduketa isolatuko araubidearen menpean eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak zehaztu.

e) Hirigintzako eraikigarritasun fisiko xehatuak zehaztu, bai eta, hala badagokio, erabilera bateragarrien zerrenda egin eta baimendutako erabilera bakoitzaren gehieneko eta gutxieneko ehunekoak finkatu.

f) Erabileren artean ponderazio-koefizienteak jarri, bai hiri-lurzoruan bai lurzoru urbanizagarri sektorizatuan. Koefiziente horiek eguneratu ahal izango dira, hala badagokio, ekitatezko banaketarako tresnen bidez.

g) Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarizko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuentzako

h) Lerrokadurak eta sestrak zehaztu.

- i) Banan-banan zehaztu gerora sortutako arrazoiengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren etxeak eta eraikinak.
 - j) Gero xehetasun-azterketak idazteko irizpideak eta idazketa horretan kontuan izan beharreko baldintzak eta mugapenak.
 - k) Planaren antolamenduaren ondoriozko partzelazioa eta haren ondorengo aldaketari aplikatu dakizkiokeen baldintzak eta mugapenak, definitutako eremu bakoitzaren partzela minimoa adieraziz.
 - l) Antolamenduaren esparru orokorra osatzeko beharrezkoa irizten zaion beste edozein zehaztapen.
3. Hiru-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarrian, plan orokorrean hala mugaturik dagoen area edo sektore osoa hartu behar du bere baitan antolaketa- plangintza xehatuak, sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lurrik jasotzen duen edo ez begiratu gabe."

3.2.- LANDETA 18. HE EREMURAKO HAPO-N EZARRITAKO HELBURUAK

Plan Bereziak bere egiten ditu Azpeitiko HAPOn, Landeta 18 HE eremuaren fitxan jasotako "Antolamenduaren Irizpide eta Helburu Orokorrak":

- * Oro har, eremuan dauden garapenak eta industria-erabilerak finkatzea, haiek osatzea eta berrantolatzea aurreikusita.
- * Proposatutako bide-bilbean nahasten ez diren bizitegi-eraikinak finkatzea.
- * Eremu barruko bidezaintza-, aparkaleku- eta urbanizazio-baldintzak hobetzea eta baita Landetako bidegurutzetik duen irisgarritasunaren inguruko baldintzak ere, behin Zabaletxe eta Atxubiagako biribilguneen artean proiektatutako bide berria egikaritzeko obrak amaitutakoan.
- * Zerbitzu orokorren azpiegiturak hobetzea eremu osoan, egiten diren berrurbanizazio orokorreko prozesuak egikaritzen diren bitartean.
- * Eremuaren antolamenduan jakineko birdoitze batzuk egitea, kasuren batean, partzialki behintzat, plangintzako aurrerapena izapidetzeko testuinguruan aurkeztutako iradokizunei erantzunez. Horietako batek dio eraikinaren gehieneko garaierak 12 metrokoa izan behar duela.

Plan Bereziak eremu osoa antolatzen du, baita Plan Orokorrean definitutako 18.2 azpieremuko lurzoruak ere, eta, aldi berean, 4 kudeaketa-eremu proposatzen ditu.

3.3.- PLAN BEREZIAREN ANTOLAMENDU-HELBURUAK

Azkenik, Plan Berezi honen helburua da, halaber, Landeta 18. HEko iparraldeko eremuko aurrez azaldutako arazo eta baldintzatzaile espezifikoek erantzutea.

Oso eremu desordenatua da, abandonatutako pabiloi asko ditu, eta, gainera, arazoak sortzen dira etxebizitzak eta tailerrak batera egotearen ondorioz. Arazo hori larriagotu egiten da hiri-kalitatea eskasa delako eta enpresa batzuek espazio publikoa hartzen dutelako. Dauden lokal eta pabiloien ehuneko handi bat abandonatuta edo libre (jarduerarik gabe) daude. Dauden 47 lokal eta 36.032,33 m² ingurutik, 27 lokalek baino ez dute jarduera (19.197,25 m²), hau da, lokalen % 42,55 eta azaleraren % 46,72 hutsik daude. (2021eko maiatzean egindako azterlana). Ziur asko, urbanizazioaren kalitate eskasaren eta desordenaren ondorio da hori, baita bideen tamaina eskasaren ondorio ere.

- **HAPBaren helburu nagusia atzemandako arazo batzuk epe labur edo ertainean konpontzea da, eta epe luzera antolamendurako master-plan bat ere proposatzea.**

Ibilgailuen trafiko industrialak oztopatzen duten bide batzuen tamaina txikiari dagokionez, HAPBaren helburuak honako hauek dira:

- **Eraikinen ordezkapeneko gehieneko lerrokadurak zehaztea, etorkizunean bideak zabaltzeko.**
- **Erdiko bidearen zirkulazioa antolatzea, eta hegoaldean bi zirkulazio-noranzko izatea proposatzea, aparkaleku berriak hobeto funtziona dezan. Horretarako, erdiko gunean bi noranzkoak kenduko lirateke, pabiloien fatxaden arteko zabalera oso txikia baita.**
- **Ibaiarekiko pasealeku paralelo bat sortzea proposatzea, eremua ingurumenaren aldetik hobetzeko.**
- **Saihesbidearen ondoko bideari dagokionez, zirkulazioaren hego-ipar noranzko bakarrari eustea, eta ordezkapeneko gehieneko lerrokadurak proposatzea.**

Zonan dagoen aparkaleku-defizit larriari dagokionez, helburua honako hau da:

- **CNC-92ko eraikinak eta Arretxe 1eko eta 5eko etxebizitza-eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzea eta kentzea proposatzea, eremuaren hegoaldean aparkaleku bat eraikitzeko lurzorua lortzeko. Esku-hartze horrekin, industrialdeko erdiko bidea ere hobetuko da, orain etxebizitza-blokeek itotzen baitute.**

Lurzoruen uholde-arriskuei dagokienez, helburua honako hau da:

- **HAPBaren kudeaketak URAk proposatutako ubidea zabaltzea ahalbidetuko du. Horretarako, Marmoles Aramendiren pabiloiaren zati bat eraistea proposatzen da.**

Kudeaketari dagokionez, hauek dira helburuak:

- **Lau kudeaketa-eremu mugatzea, ekimen pribatuko bi eta publikoko bi, eremuaren antolamendua hobetu ahal izateko.**
- **18.c AI eta 18.d. AI jarduketa integratuko eremuen eraikigarritasuna antolatzea.**

- 18.c AI eta 18.d. AI jarduketa integratuko eremuetan emandako eraikigarritasuna antolatzea, eta 18.c AI eremuan egun dauden eraikinak antolamenduz kanpokatzea jotzea.

4.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

4.1.- PROPOSATUTAKO ALTERNATIBEN AZTERKETA

Kapitulu honetan, antolamendu-aukerak azalduko dira, bai eta eremurako aztertutako kudeaketa-sistemak ere.

4.1.1.- ANTOLAMENDU-ALTERNATIBAK

1. antolamendu-alternatiba:

Aztertutako lehen aukera HAPOn zehaztutako alternatiba da: Ikusten dugu HAPOk ez diela inolako erantzunik ematen eremuan atzemandako arazoei: bideen dimentsio txikia, aparkalekurik eza, lokal askoren abandonu-egoera, bizitegi-erabileraren eta industria-erabileraren arteko interferentziak... Ez du inolako proposamenik egiten industrialdearen azalera berdea handitzeko, eta ez du planteatzen ibai-ertzarekiko harremana hobetuko duen inolako esku-hartzerik.

HAPOk bi jardura proposatzen ditu soilik, 18.2 AI azpierzemua eta 18.4 AD zuzkidura-eremua. Datu garrantzitsu bat da, HAPOren behin betiko onarpena 2013ko irailekoa izan arren, ez dela bi eremu horietako bakar bat ere garatu 10 urte hauetan.

18.2 AI azpierzemuan ez da ezartzen aparkaleku-plazen kopurua handitzea ahalbidetzen duen lagapenik edo atzeraemangunerik. Eta ibairako distantzia txikia denez, ezin da ibaiertzeko tratamendurik proposatu, edo, gutxienez, behar besteko tamaina duen ertzeko pasealeku bat sortu.

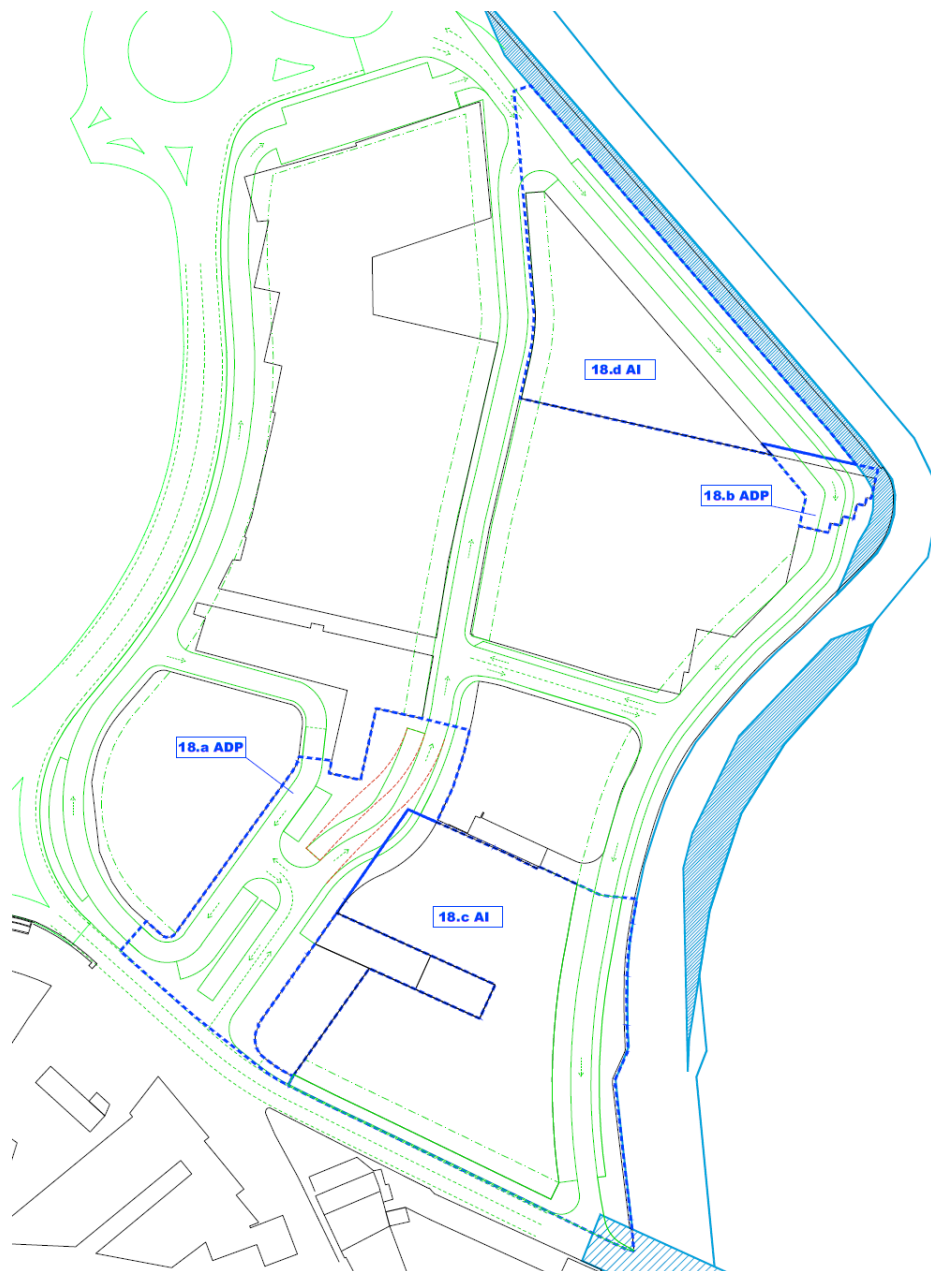
HAPOk proposatutako 18.4 AD zuzkidura-eremuak berrantolatu egiten du gaur egun etxebizitzek hartzen duten eremu hori, eta erabilerari berri gisa industrialari proposatzen du. Gure ustez, HAPOk bizitegi-erabileraren eta industria-erabileraren arteko interferentzien arazoa murriztu nahi du, eta, horregatik, bizitegi-erabilerari eremu horretatik kentzen du.

Hala ere, 18.4 AD horren tamaina txikiak eragin oso mugatua izango luke eremuak dituen arazoak hobekuntzan: bidearen tamaina, aparkalekurik eza... Kontuan hartu gabe 18.4 ADA gauzatuko balitz HAPOk ezartzen duen bezala, antolamendu berriak CNC 92 eta GAMBILEko eraikin abandonatuek inguratuta jarraituko lukeela. Gure ustez, eremu hori ez da oso erakargarria, eta, horregatik, 10 urte daramatza garatu gabe.

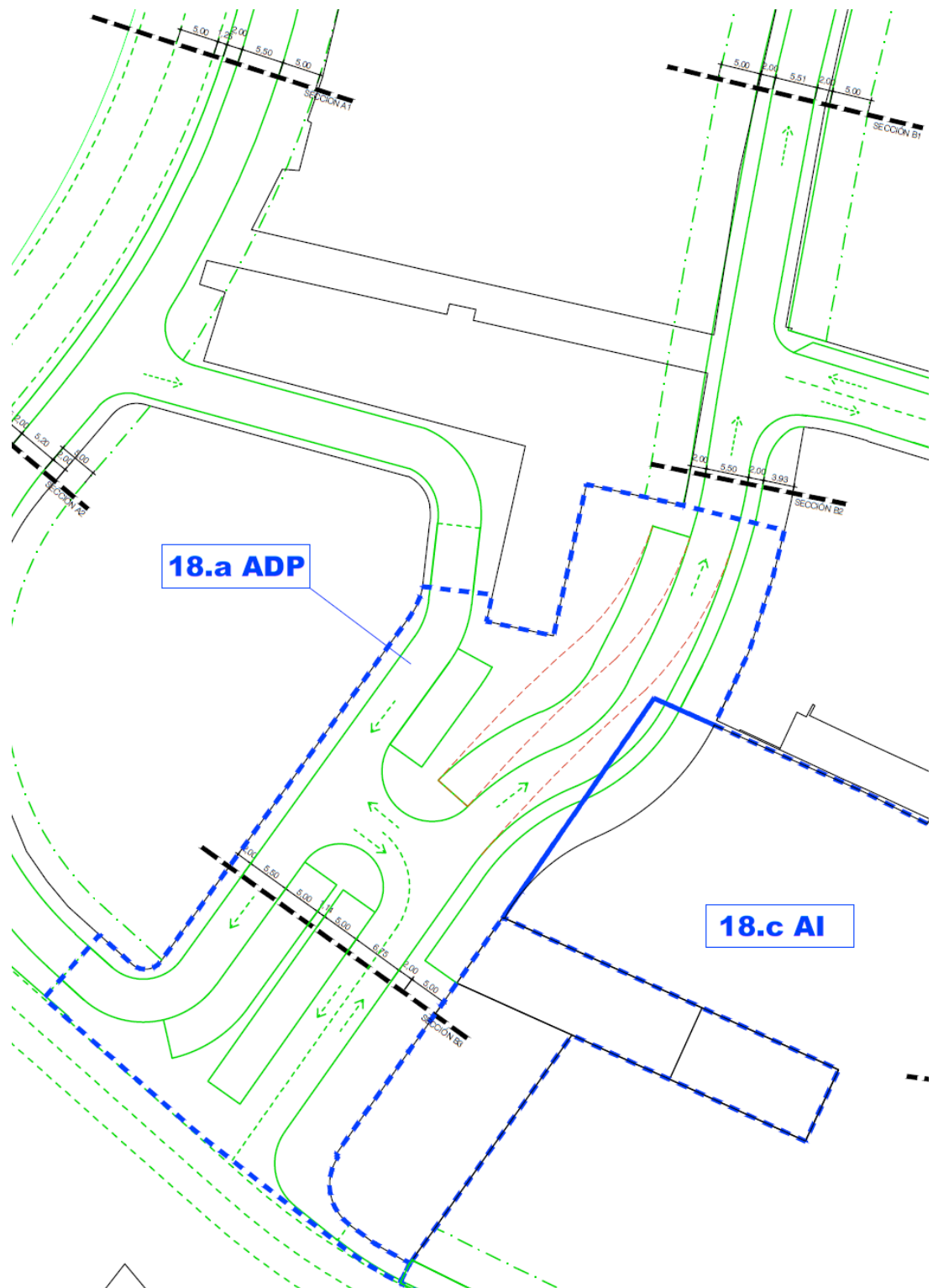
2. antolamendu-alternatiba:

2. antolamendu-alternatibak honako aldaketa hauek proposatzen ditu egungo antolamenduarekiko:

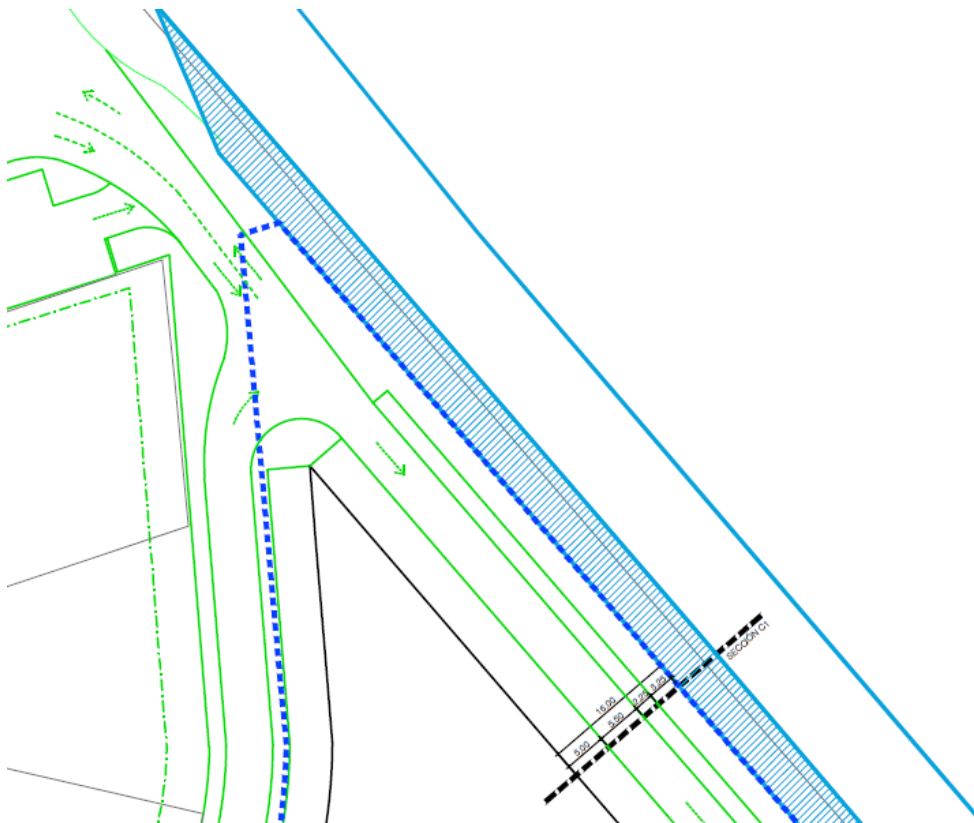
- Eraikinen ordezkapeneko gehieneko lerroak proposatzen dira, etorkizunean bideak zabaltzeko.
- CNC-92ko eraikinak eta Arretxe 1eko eta 5eko etxebizitza-eraikinak kentzea proposatzen da. Lortutako lurzoruei esker, parking bat eraiki ahal izango da eremuaren hegoaldean (CNC-92ko eraikinak hartzen duen gunea), eta industrialdeko erdiko bidea hobetu ahal izango da, orain etxebizitza-blokeak itotzen baitute.
- Saihesbidearen ondoko bideari dagokionez, proposamenak hego-ipar noranzko bakarrari eusten dio, eta ordezkapeneko gehieneko lerroak baino ez ditu proposatzen.



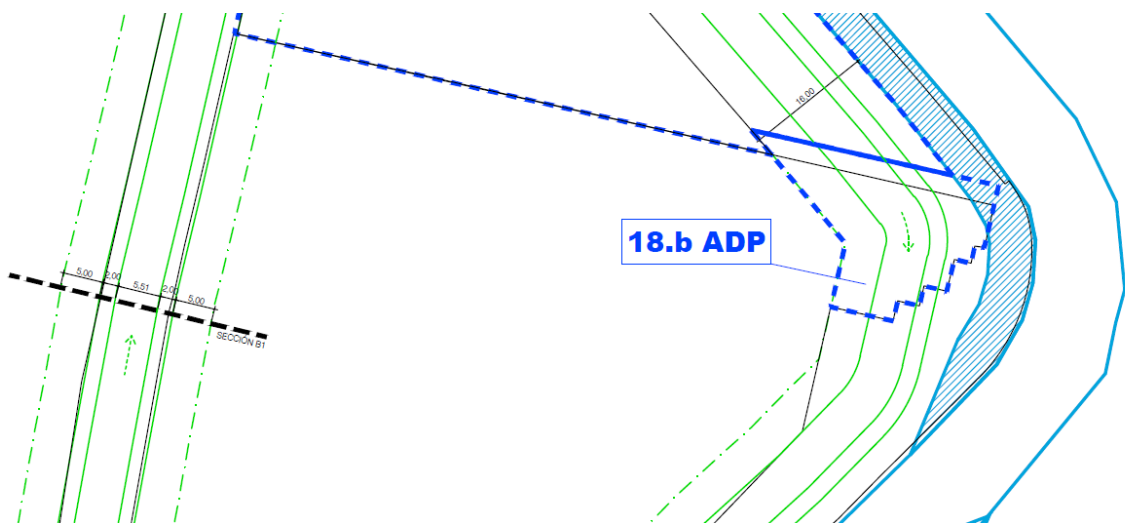
- Erdiko bideari dagokionez, hegoaldean bi zirkulazio-noranzko izatea proposatzen da, aparkaleku berriak hobeto funtziona dezan. Aparkalekutik hego-ipar noranzko bakarrarekin jarraitzen du bideak. Beraz, bi noranzkoak kentzen dira zona horretan, pabiloien fatxadaren arteko zabalera oso txikia baita.
- Planoan, laranja, 18.C AI eremua garatu arte beharrezkoa den behin-behineko bide-trazadura ikusten da (ikus hurrengo kapitulua).



- Erdiko bidearen iparraldeko elkargunea bi noranzkoko zati baten bidez egiten da, industrialdearen zati horretan dagoen aparkalekurako sarbidea erosoia izan dadin.

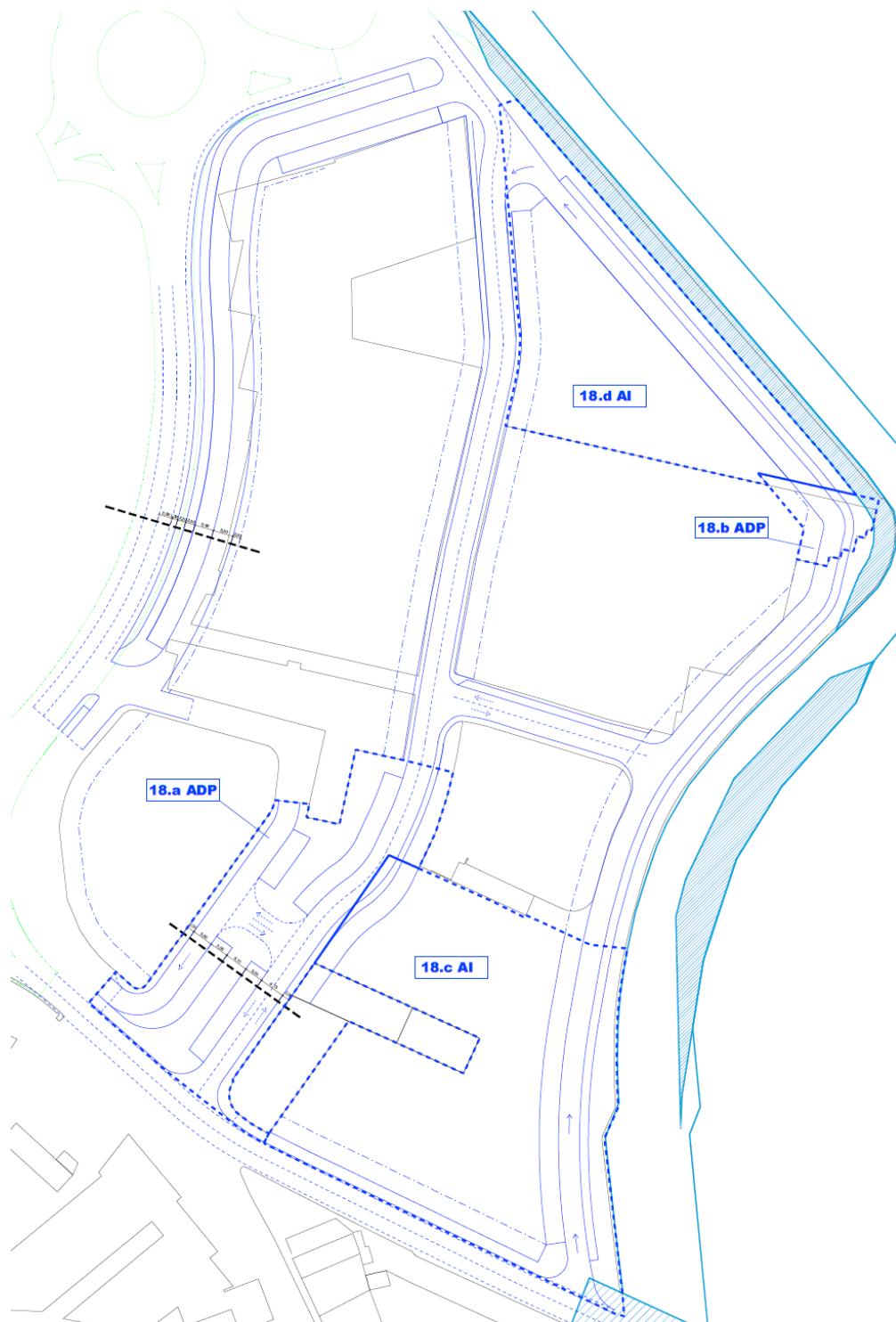


- Ibaiaren ondoko bidea ipar-hego noranzko bakarrean planteatzen da, eta sekzioa 16 metrora zabaltzen da, URAk aurreikusitako ibilgua handitzeko behar den atzeratzetik aurrera. (urdinez)
- Ibilguaren handitze hori ahalbidetzeko, beharrezkoa da Marmoles Aramendiren pabiloiaren zati bat eraistea, 18.b ADP eremua (HAPOk antolamendutik kanpo aurreikusten du).



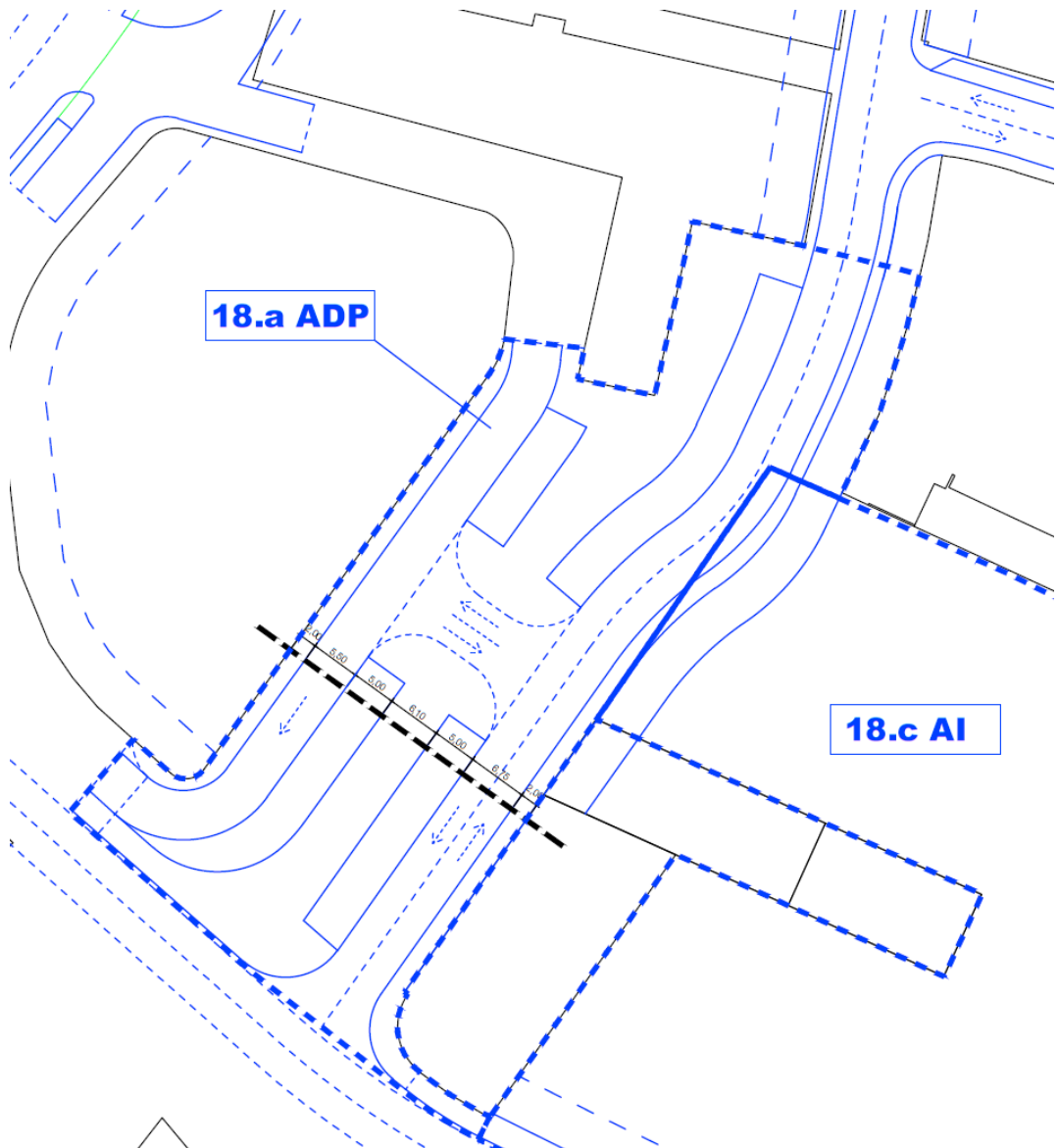
3. antolamendu-alternatiba:

Kapitulu honetan, eremuko zona bakoitzerako aztertu diren beste antolamendu-aukera batzuk azaltzen dira, eta, kasu bakoitzean, 2. antolamendu-alternatiba aukeratzeko arrazoiak azaltzen dira.



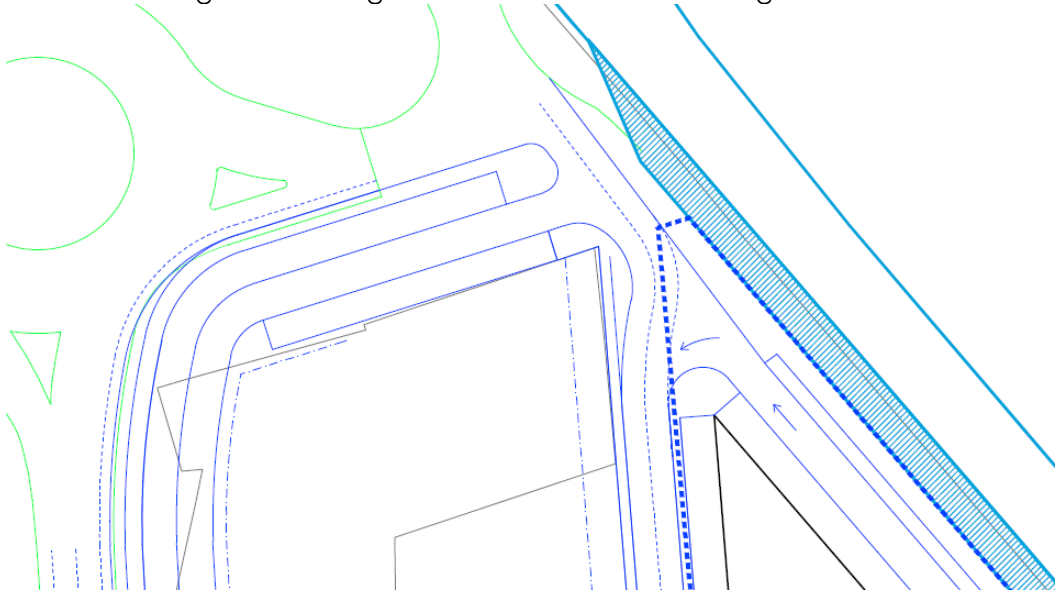
- Saihesbidearen aldameneko biderako proposamena 2. alternatiban proposatutakoaren antzekoa dela ikusten dugu, ordezkapeneko gehieneko lerrokadura baino atzeraemangune handixeagoarekin. Pabiloien aldean, baterian

- Erdiko bideari dagokionez, 3. alternatiba honetan bi noranzkoak trazadura osoan mantentzea proposatzen da. Hala ere, ikusten dugu iparraldeko zatian bidearen estutasunaren arazoak bere horretan jarraituko lukeela, bi noranzkoetako zirkulazioarekin larriagotuta, pabiloi guztien atzeraemanguneak lortu arte. Kontuan hartuta egoera "ideal" hori asko atzeratu daitekeela, uste dugu epe laburrerako irtenbide bat eman behar dela, 2. alternatibari planteatzen dena bezalakoa, bidearen zati honetan noranzko bakarra utzita.
- Bestalde, planoan ikusten dugu 3. alternatiba honek aldaketa txiki bat proposatzen duela aparkalekuaren eremuan, erdiko erdibitzailea handituz eta etxebizitza-erakinen ondoko espaloia murriztuz. Aukera hori baztertu egin da, kontuan hartuta 2. alternatibak etxebizitza-erakinen ondoan espaloi handiago bat lortzen duela, zuhaitzak sartzeko aukerarekin.



MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA

- Ibaiaren ondoko bideari dagokionez, 3. alternatiba honek hego-ipar noranzkoa proposatzen du (2. alternatiban proposatutakoaren kontrakoa). Eskema hauetan, bidearen elkarguneak nola geratuko liratekeen ikusten dugu:



- Ikusten dugunez, Landeta Hiribidearekiko bidegurutzean erdiko erreia bat gehitu beharko litzateke bidera sartu nahi duten ibilgailuek itxaroteko. Horregatik, azkenean, 2. alternatiban planteatutako aukeraren alde egin da.



4.1.2.- KUDEAKETA-ALTERNATIBAK

Aztertutako 2. eta 3. alternatibek duten arazo handienetako bat aurreikusitako esku-hartzeetarako lurzorua lortzeko beharra da.

18.a ADP zuzkidura publikoko eremuari dagokionez, aspaldi abandonatutako eraikin bat (CNC-92) eta bi etxebizitza-bloke (Arretxe 1 eta Arretxe 5) kentzea aurreikusten dela ikusi dugu.

- CNC-92ren kasuan, lokal horien abandonu-egoerak eragin negatiboa du ingurune osoan, eta erakargarritasuna kentzen dio lokal librean eta abandonatuen tasa oso altua duen industrialdeari. CNC-92ko eraikina kentzeak aukera emango du eremu hori harrotzeko, bide-arazoak konpontzeko, eremurako aparkaleku berriak jartzeko, eta eremuko bizitegi-eraikinen ondoan eraikuntzarik gabeko espazio bat eraikitzeko.
- Etxebizitzei dagokionez, arestian aipatu dira industrialdeko bizitegi-erabileraren eta industria-erabileraren artean sortzen diren bizikidetzarazoak. Hala ere, bi bloke horiek, gainera, trafikoaren eraginpean daude, industrialdeko erdiko bidea itotzeko arazo bat eraginez.

Lehendik dauden eraikinak, lurzorua eta jarduera ekonomikoak baloratzea.

1. eranskinean Azpeitiko pabiloien higiezin merkatuaren azterketa aurkeztu da, aztergai diren pabiloien antzeko baldintzetan. Era berean, Arretxe kaleko 1. eta 5. zenbakietako etxebizitza-eraikinekin pareka daitezkeen etxebizitza-eraikinen prezioari buruzko merkatu-azterlan bat aurkeztu da.

Merkatu-azterketa horretan oinarrituta, 2. eranskinean CNC-92ko industria-partzelaren eta Arretxe kaleko 1. eta 5. zenbakietako etxebizitza-eraikinen balorazioak aurkeztu dira.

CNC-92ko industria-partzelaren desjabetze-balioa:	231.445,00 €
Arretxe kaleko 1. zenbakian dauden etxebizitzaren desjabetze-balioa:	154.000,00 €
Arretxe kaleko 5. zenbakian dauden etxebizitzaren desjabetze-balioa:	377.267,00 €

Balorazio horiek desjabetze-proiektuan egin beharreko kalkulu zehatzaren lehen hurbilketa dira. Ildo horretan, etxebizitzetan bizi direnen egungo legeko egoera aztertu beharko litzateke, beste bizileku bat emateko eskubidea aitortuta duten eta eskubide hori jabetzan edo alokairuan egingo litzatekeen aztertzeko. Horri dagokionez, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen bigarren xedapen gehigarria eta 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 19. artikulua aplikatu behar dira. Etxebizitza bat bizitzan ari zen erregimenean ematea desjabetzearen balio justuaren ordainketaren balioidea izango da.

Bi kudeaketa-aukera balioetsi dira: lehena, 18.a ADP eremuaren barruan dauden 3 finka pribatuak desjabetuz, eta bigarrena, 18.a ADP eremutik kanpo utzita CNC 92ko partzela, zeina 18.c Al jarduketa integratuaren parte izatera igaroko litzatekeen. Horretarako, eremu horren eraikigarritasuna handituko litzateke.

1. KUDEAKETA-ALTERNATIBA:

1. alternatiba litzateke udalak hiru partzela horiek desjabetzea, eraikinak eraitsi eta eremuaren hegoaldea harrotu ahal izateko.

Desjabetzearen balioari eraikinak eraistearen balioa eta azalera hori berrurbanizatzearena gehitu beharko litzazkioke.

Eraikinen eraispén-kostuari dagokionez, asko dira eraikin bat eraisteko azken prezioari eragiten dioten faktoreak, besteak beste: eraikinaren tamaina, eraisteko eskuzko metodoak edo metodo mekanikoak erabiltzea, material arriskutsuak egotea, sortutako hondakinak jaso ditzakeen hurbileneko zabortegirainoko distantzia..., normalean 50 eta 150 €/m² artekoa izanik.

Etxebizitza-eraikinei dagokienez, Azpeitiko Udalarena den Azpeitia Berritzen SA sozietateak Arretxe 1 eta 5en antzeko etxebizitzak eraitsi ditu berriki:

ERAIKINA	AZALERA	ERAISPEN KOSTUA	€/m ²
Done Jakue, 3 eta 3 bis	585,00 m ²	71.400,00	122,05 €/m ²
Done Jakue, 7	838,77 m ²	51.883,44	61,86 €/m ²
Bustinzuri, 2	1.024,65 m ²	89.617,00	87,46 €/m ²

Arretxe 1 eta 5 eraisteko, aurreko balioen batez besteko balioa hartuko dugu kontuan: **90,46€/m²**

Arretxe 1. zenbakiko etxebizitza-eraikina eraistea: **280,00 m² x 90,46 = 25.328,80 €**
Arretxe 5. zenbakiko etxebizitza-eraikina eraistea: **685,94 m² x 90,46 = 62.050,13 €**

CNC 92ko eraikina eraisteari dagokionez, udalak 2019ko aurrekontua eman du, eta obra hori 140.498,80 + BEZean balioetsi du. 2019ko azarotik 2023ko urtarilera arteko KPlaren araberrako eguneratzea kontuan hartuta, aurrekontu hori honela geratuko litzateke: 140.498,80 x 1,117= **156.937,16 €**

Urbanizazioaren kostuari dagokionez, ohiko balioak 90 eta 150 €/m² artekoak dira. Kasu honetan, 120 €/m²-ko batez besteko balioa finkatu dugu.

Urbanizazio-kostua: **3226,45 m² x 120 = 387.174,00 €**

Desjabetzeko esku-hartze horren kostu osoa **1.394.202,09 €**

2. KUDEAKETA-ALTERNATIBA:

2. kudeaketa-alternatiban, ondoko 18.c jarduketa integratuan CNC-92 partzela sartzea proposatzen da, haren eraikigarritasuna eremu horren eraikigarritasunarekin batu dadin. Horrela, CNC-92ko jabeek jabe bat gehiago bezala parte hartuko lukete kargen eta etekinen ekitatezko banaketan.

Kudeaketa-alternatiba horrek kostu ekonomikoa murriztearen abantaila izango luke (1. kudeaketa-alternatibari dagokionez) udalarentzako; izan ere, ez luke bere gain hartu beharko CNC 92ko desjabetzearen, eraisteari eta urbanizazioaren kostua.

Hala ere, eta kostu ekonomiko txikiagoa dakarren arren, uste dugu kudeaketa-alternatiba horrek epe zehatzugabeak izango litzakeela. Era berean, 18.c Al eremuan egin beharko litzatekeen eraikigarritasunaren gehikuntzaren arazoa egongo litzateke, egungo bolumetria gehiegi handitzea eskatuko lukeelako.

Horregatik, eta udalarekin adostuta, aurreko atalean azaldutako 1. kudeaketa-alternatiba aukeratu da.

4.2.- PROPOSAMENA. DESKRIBAPEN OROKORRA

Aurreko kapituluaren justifikatu den bezala, 2. antolamendu-alternatiba eta 1. kudeaketa-alternatiba aukeratu dira.

Jarraian, proposatutako konponbidea zehatz-mehatz deskribatzen da:

4.2.1 DESKRIBAPEN OROKORRA

Planteatutako antolamenduak eremuan hautemandako arazoak konpontzen saiatzen da, epe luzerako hobekuntza-ekintzak definitzen dituen Master-Plan bat proposatuz, industrialdearen etorkizuneko bilakaera-irizpideak epe luzerako ekintzekin finkatuz, eta epe laburrerako eta ertainerako ekintzen bigarren sorta bat proposatuz, antzemandako arazo zehatzak konpontzen saiatzeko.

1. Epe luzerako hobekuntza-ekintzak:

- 1.a **Ordezkapen-lerrokaduraren proposamena:** bideak etorkizunean zabaltzea, dauden pabiloi batzuetan ordezkapen-lerrokadurak aplikatuz.

3.3 kapituluaren ikusi dugun bezala, industrialdearen arazo garrantzitsuenetako bat da bideetako askok ez dutela behar besteko dimentsioa. Horrek industrialde gisa erabiltzeko aukerari eragiten dio.

Bestalde, ibai-bidean dauden pabiloiek ez dute harekiko gutxieneko distantzia (HAPOn eskatzen dena) gordetzen, eta 100 urteko birgertatze-aldiaren eraginpeko lurretan daude.

Horregatik, ordezkapeneko gehieneko eraikuntza-lerrokadurak ezartzea erabaki da. Lerrokadura horiei esker (etorkizunean), bideek zabalera handiagoa izango dute, eta pabiloien aurrean aparkalekuak egongo dira; bide horretan kokatutako pabiloiek, berriz, 16 metroko gutxieneko distantzia izango dute ibaiarekiko. Ibilguarekiko errespetu-distantzia horrek ez ditu erabat ezabatuko eremuaren uholde-arazoak, baina nabarmen hobetuko ditu eremuaren hustuketa-baldintzak eta ur-goraldien aurrean babesteko aukerak.

Pabiloi horiek ez lirateke "antolamenduz kanpokotzat" hartuko, baina Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3.b) artikulua aplikatuz, "Plangintzarekin bat ez egotera" igaroko lirateke.

Plan honek ezartzen du atzeraemangune horiekin galtzen den eraikigarritasuna solairuarteen bidez berreskuratu ahal izango dela.

HAPOn ezarritako bolumen-baldintzek eraikigarritasun hori berreskuratzea ahalbidetzen ez badute, Udalak HAPOn adierazitakoak ez diren beste eraikuntza-profil edo -altuera batzuk onartu ahal izango ditu, jabeak xehetasun-azterketa bat aurkeztu ondoren.

- 1.b **Erabilerak arautzea:** etorkizunean jarduera gogaikarriak ezartzea eta eremuaren barruan dauden jarduera gogaikarriak zabaltzea debekatuz.

Sarreran aztertu dugun bezala, azken hamarkadetan, bizitegi-eraikuntzak Azpeitiko hiri-ehuna trinkotu du, eta zenbait eremu inguratuta utzi ditu, hala nola Amuekoa. HAPOk bizitegi-garapen bat planteatzen du jada eremu horretarako.

Plan Berezi honen xedea ez da (legeak ere ez luke onartuko) eremu horretako "zonakatzea" aldatzea. Hala ere, bizitegi-ehuna zabaldu ahala, komenigarria dirudi hirigunetik gertu dauden industria-eremu horiek hirugarren sektoreko eta merkataritzako erabilera duten eremuetan, edo, gutxienez, hurbileko bizitegi-erabilerarekin bateragarriagoa den industria-erabilera duten eremuetan eraldatzen joatea.

2021ean idatzitako Landetako eremuaren azterketa-txostena aztertuta, erabilera-aldaketa hori modu naturalean gertatzen ari dela ikusten dugu. Landeta Iparra eremuan ikus dezakegunez, lokal asko banaketan aritzen dira, beste batzuk altzarien, sukaldeen eta aluminiozko leihoen salmentan, autoen kontzesionarioak, tailer mekanikoak, crosfit gimnasio bat eta abar daude. Aitzitik, bai zarata, usaina, trafikoa eta abar direla eta gogaikarriak eta bizitegi-erabilerarekin bateraezinak izan daitezkeen fabrikazio edo ekoizpen industrialeko oso jarduera gutxi daude. Hauek dira jarduerak horiek:

- BASITA S.A.
Jardueraren deskribapena: Poltsetarako soken fabrikazioa. Oso jarduera zaratatsua.
- MARMOLES Y PIEDRAS ARAMENDI S.L.
Jardueraren deskribapena: harrizko eta marmolezko lanak. Sukalde-gainekoen eta hiliarrien fabrikazioa. Ebakitzeko zerrekin lan egiten dute. Jarduera zaratatsua eta hauts asko sortzen duena.
- MECANIZADOS GURRUTXAGA S.L.
Jardueraren deskribapena: Fresaketatan espezializatutako makineriaren fabrikazioa. Jarduera zaratatsua.

Gure ustez, jarduera horiei baldintza jakin batzuk ezarri beharko litzaizkieke, gogaikarriak izan daitezkeelako bizitegi-guneetatik hurbilen dauden eremuetan. Hala ere, egoera ekonomikoa eta enpresa horiek beren jarduera birkokatzeko izango lituzketen zailtasunak kontuan hartuta, udalak erabilerari buruzko baldintza bakar bat sartzea erabaki du, **eremu horretan gogaikarriak izan daitezkeen jarduera berriak ezartzea edo daudenak zabaltzea** eragozteko.

Epe luzerako helburua da, pixkanaka, horrelako jarduerak herriguneko bizitegi-guneetatik hain hurbil ez dauden eremuetara eramatea.

Zati hau Ordenantzen kapituluari garatzen da, HAPOk ezartzen dituen erabilera industrialeko kategorien arabera.

2. Epe laburrerako eta ertainerako hobekuntza-ekintzak:

Era berean, gaur egun industrialdearen funtzionamendua hobetzeko behararekin zerikusia duten beste ekintza batzuk proposatzen dira. Lehen azaldu dugun bezala, Landetako industrialdeak uholde-arazoak eta antolamendu-arazoak ditu (bideen neurriak, aparkalekurik eza, hutsik dauden lokalen kopurua...). Arazo horiek epe labur-ertainean konpontzeko, honako 4 esku-hartze hauek planteatu dira:

- 2.a **18.a ADP zuzkidura publikoa egikaritzeko eremua:** Industria-ehuna harrotzea, Plan Berezi honen bidez sortzen den tokiko sistema (aparkaleku publikoa) lortzeko "18.a ADP zuzkidura publikoa egikaritzeko eremu" bat sortuz.

Aurreko kapituluetan aztertu dugu nola, hirigintzaren ikuspegitik, eremua oso degradatuta dagoen, abandonatutako pabiloi asko daudelako, aparkalekurik ez dagoelako, eta arazoak daudelako etxebizitzak eta tailerrak batera daudelako. Hori dela eta, Plan Berezi honen xedea da Landeta arearen iparraldeko eremuaren antolamendu xehatua eta kudeaketa bultzatzea, hirigintza-kalitatea hobetzen lagunduko duten eta area osoaren berroneratzea bultzatuko duten berroneratze-proposamenak planteatzeko.

Illo horretan, ikus dezakegu 18.a ADP zuzkidura publikoa egikaritzeko eremu horren barruan CNC-92k behinola okupatutako eraikina dugula, denbora luzean erabilerarik gabe egon dena, eta bi etxebizitza-eraikin: Arretxe 1 eta Arretxe 5, industria-eraikuntzaz inguratuta egoteaz gain, industrialdeko erdiko bidearen zirkulazioarentzako tapoi bat direnak. P07 antolamendu-planoan, 56 ibilgailu inguruko edukiera duen aparkaleku bat proposatzen da industrialdearen arazo larrietako bat konpontzeko edo, gutxienez, murrizteko.

Eraikin horiek "antolamenduz kanpokotzat" jotzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan ezarritakoaren arabera, eta P-04 planoan jasota geratzen dira.

18.a ADP	3.226,37 m²
BIDE-AZALERA	3.226,37 m ²
Aparkatzeko plazen kopurua bide publikoan	56 plaza
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	0,00 m ²
ERAIKIGARRITASUNA	0,00 m ²

Eremua desjabetzearen kudeaketa-sistemaren bidez garatuko da, eta Tokiko Sistematzat hartuko da. Udalak beharrezko finkak desjabetuko ditu, eraikinen eraispinak eta aparkaleku berriaren urbanizazio-kostuak bere gain hartuko ditu. Nolanahi ere, kontribuzio bereziak igorri ahal izango zaizkie industrialdeko jabeek jarduketaren bidez lortutako onurengatik.

Arretxe 1 eta 5 etxebizitzan bi eraikinak kenduta, bizitegi-erabilerako bi eraikin baino ez dira geratuko eremuan, Arretxe 7an dagoena eta baserria. Eraikin horiek, plangintza gauzatu ondoren, oraingoa baino askoz ere egoera hobean geratuko dira. Udalak, une horretan, industrialdea nola bilakatzen den eta proposatutako aldaketetara nola egokitzen den arabera, horiek mantentzea baloratu ahal izango luke (industria-erabileraren eta bizitegi-erabileraren artean interferentziarik ez balego), edo bi bizitegi-eraikin horiek kentzea baloratu, industria-erabilerarekin ordezkatzuz.



18.a ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA

- 18.a ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA EREMUA: 3.226,37 M²
- UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK
- ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK
- BIDE PUBLIKOAK: 3.226,37 M²
- BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 10 + 12 + 11 + 6 + 17 = 56 PLAZA
- SESTRA GAINEN KOTIZATUTAKO PARTZELA PUBLIKOAK
- SESTRA GAINEN KOTIZATUTAKO PARTZELA PUBLIKOAK

ACTUACIÓN DOTACIÓN PÚBLICA 18.a ADP

- ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA 18.a ADP: 3.226,37 M²
- INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
- ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES
- VIARIO PÚBLICO: 3.226,37 M²
- DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 10 + 12 + 11 + 6 + 17 = 56 PLAZAS
- PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE
- PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE

- 2.b **18.b ADP Zuzkidura publikoa egikaritzeko eremua:** Dokumentu honen "1.2. Xedea" kapituluari Plan Berezi honen helburuetako bat Uraren Euskal Agentziak aurreikusitako esku-hartzei lege-euskarria ematea dela azaldu da.

Horregatik, "18.b ADP zuzkidura publikoa egikaritzeko eremua" aurreikusi da, aurreikusitako ibilgua handitzeko behar diren lurak lortzeko.



Marmoles Aramendiren pabiloia, ibaiaren ondoan.

Erantsitako planoan ikus daitekeenez, ibilgua handitzeak Marmoles Aramendiren pabiloiaren zati bati eragiten dio. Pabiloiaren zati hori HAPOn aurreikusi bezala desjabetu beharko da.

URAk aurreikusitako ibilguaren zabalkuntzatik aurrera (urduz marraztutako eremua), eraikinak 16 metroko atzeratzea izatea proposatzen da.

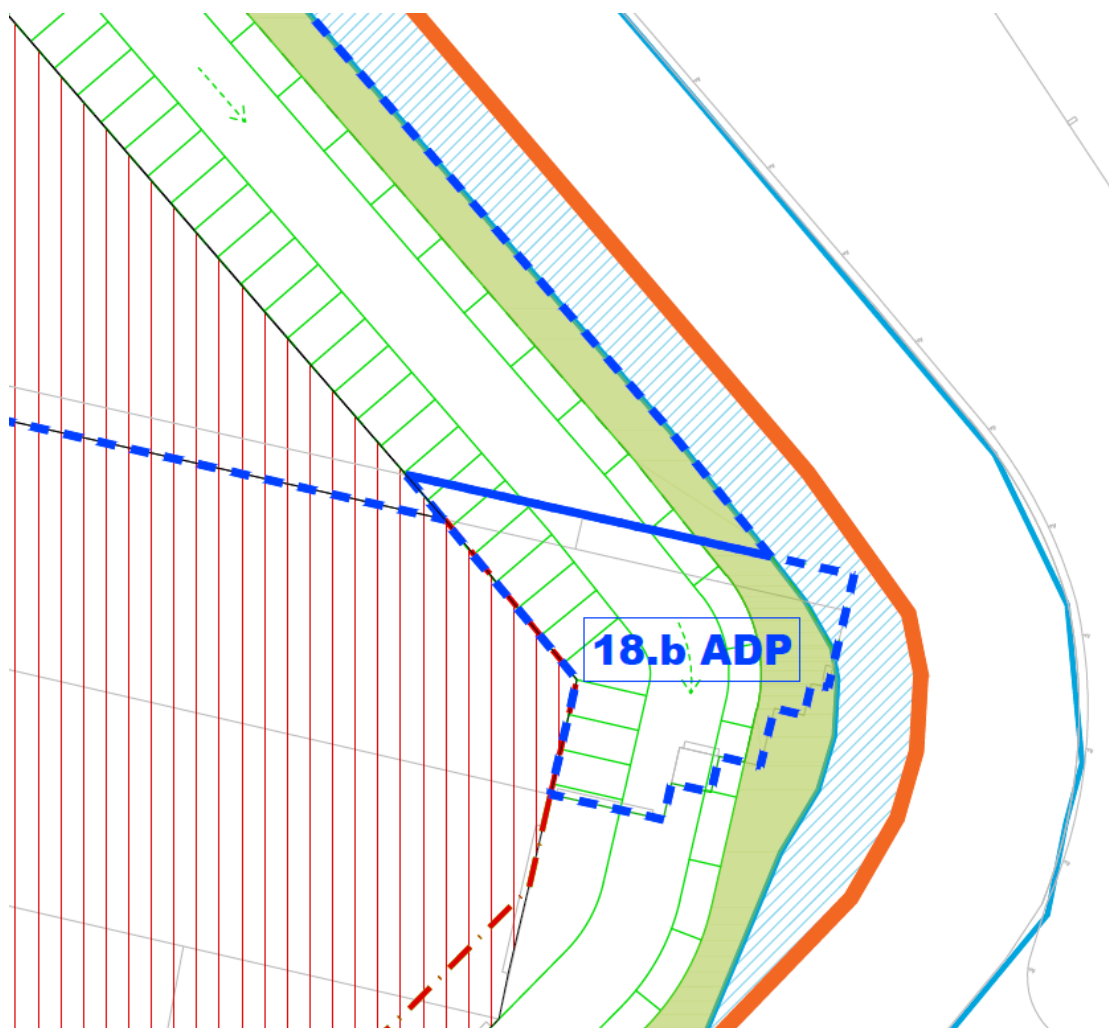
16 metroko atzeratze horri esker, gutxienez 3,25 m-ko zabalerako oinezkoentzako pasealeku bat, 2,25 metroko aparkaleku-zerrenda bat, 5,5 metroko noranzko bakarreko bide bat eta bateriako aparkaleku bat (5 metro) ezarri ahal izango dira pabiloien ondoan.

Azaleren taula:

18.b ADP	367,46 m ²
(URA) IBILGUA HANDITZEKO AZALERA	16,07 m ²
BERDEGUNEAREN, ESPAZIO LIBREEN AZALERA	54,65 m ²
BIDE-AZALERA	296,74 m ²
Aparkatzeko plazen kopurua bide publikoan	12 plaza
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	0,00 m ²
ERAIKIGARRITASUNA	0,00 m ²

Eremua desjabetzearen kudeaketa-sistemaren bidez garatuko da. Ibaia dela eta, afekzio sektoriala dela kontuan hartuta, Sistema Orokortzat hartuko da, eta udalak desjabetu egingo ditu beharrezkoak diren finkak, eta lur horiek URaren esku jarriko ditu obra gauzatzeko.

Eraikinaren zati hori "antolamenduz kanpokotzat" jotzen da Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan ezarritakoaren arabera, eta P-04 planoan jasota geratzen da.



18.b ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA

18.b ADP ZUZKIDURA PUBLIKOAREN JARDUKETA EREMUA: 367,46 M2

UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK 16,07 M2

ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK

BIDE PUBLIKOAK: 296,74 M2
BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK:
9 + 3 = 12 PLAZA



ACTUACIÓN DOTACIÓN PÚBLICA 18.b ADP

ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN PÚBLICA 18.b ADP: 367,46 M2

INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA 16,07 M2

ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 54,65 M2

VIARIO PÚBLICO: 296,74 M2
DOTACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO:
9 + 3 = 12 PLAZAS

- 2.c **18.c Al Jarduketa Integratuko Eremua:** Lehenago ikusi dugu Azpeitiko HAPOk zona horretan "18.4 AD partzela" proposatzen duela, dagoen bizitegi-erabilera industria-erabilerarekin ordezkatzuz. Hala ere, HAPO onartu zenetik, ez da interesik egon 18.4 AD hori garatzeko.



Kontuan izan behar da partzela hori Gambil enpresak garai batean okupatutako eraikinek inguratzen dutela, eta, CNC 92rekin gertatzen den bezala, denbora asko daramatela abandonatuta. Gure ustez, ez luke zentzu handirik izango azkenean abandonatutako eraikinez inguratuta geratuko den eremu batean inbertsio garrantzitsu bat egiteak.



Gambil enpresako pabiloi eta eraikinen abandonu-egoera

Horregatik, Plan Berezi honek 18.c Al izeneko jarduketa integratua proposatzen du, HAPOko "18.4 AD partzela" Gambil enpresako finkekin handituz.

MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA

Beraz, 18.c AI jarduketa integratuan sartutako eraikin horiek “antolamenduz kanpokotzat” jotzen dira Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 101.3.a) artikuluan ezarritakoaren arabera, eta P-04 planoan jasota geratzen dira.

Planoetan ikus daitekeenez, eremutik kanpo geratu dira Arretxe kaleko 2. zenbakiko eta Landeta Hiribideko 5. zenbakiko etxebizitza-eraikinak, bai eta BIEK SL zurgindegiaren pabiloia ere.

Etxebizitza-eraikinari dagokionez, 18.a ADP eremurako proposatutako esku-hartzearekin, bi etxebizitza-atariak bista irekiak izango dituzte, eta gaur egun baino askoz ere egoera hobea.

BIEK enpresaren bi pabiloi txikiei dagokienez, ez dira eremuan sartu, Plan Bereziak ahalik eta eragin txikiena izan dezan martxan dauden industrialdeko jardueratan.

Alde horretatik, kontuan izan behar da BIEK enpresak bi sarbide dituela alboko kaletik, eta 18.a ADP eremuaren antolamendu berriak errespetatu egin beharko dituela. Horretarako, sartzeko kale bat proposatu da, gaur egun dagoenaren zabalera bera izango duena, 7,20 metro.



Ibilgailuen sarbidea alboko kaletik.



Ibilgailuen sarbidea, alboko kalea (pabiloi berria).

18.c AI	6.459,93 m²
BERDEGUNEAREN, ESPAZIO LIBREEN AZALERA	528,96 m ²
BIDE-AZALERA	1.593,21 m ²
Aparatzeko plazen kopurua bide publikoan	54 plaza
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	4.337,76 m ²
ERAIKUNTZAREN MUGIMENDU-ZONA	3.621,00 m ²

Eremua Lankidetza Sistemaren edo Ituntze Sistemaren bidez garatu ahal izango da, eta idatziko den HJPan zehaztu beharko da kudeaketa-sistema. Jabeek urbanizazioa gauzatuko dute eta udalari lagako diote. Udalak, gainera, aprobetxamenduaren % 15 eskuratuko du. Eremu honetarako, HAPOn zehaztutako eraikigarritasuna mantenduko da.



18.c AI JARDUKETA INTEGRATUA

ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI

18.c AI JARDUKETA INTEGRATU EREMUA: 6.459,93 M ²		AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 18.c AI: 6.459,93 M ²
UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK		INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK: 528,96M ²		ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 528,96M ²
BIDE PUBLIKOAK: 1.431,51 + 161,72=1.593,21 M ² BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 15 + 31 + 8=54 PLAZA		VIARIO PÚBLICO: 1.431,51 + 161,72=1.593,21 M ² DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 15 + 31 + 8=54 PLAZAS
ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA GAINAZALEAN: 383,69 M ²		DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE: 383,69 M ²
SESTRA GAINEKO PARTZELA PRIBATU ERAIKIEZINA 333,07 M ²		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE SOBRE RASANTE: 333,07 M ²
SESTRA GAINEKO PARTZELA ERAIKIGARRIA 3.621,00 M ²		PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE 3.621,00 M ²

- 2.d **18.d Al Jarduketa Integratuko Eremua:** Eremu hori HAPOk proposatutako 18.2 Al azpieremuaren antzekoa da, eta haren mugak URAk proposatutako ibilguaren zabalpenari eta ibaiaren ondoko bidearen dimentsioari egokitu zaizkio.

Honekin batera doan planoan ikus daiteke nola aurreikusi diren 58 aparkaleku bide-azaleraren barruan. Era berean, partzela pribatuaren barruan eta erdiko bidera begira, 22 plaza jarriko dira, HAPOko Hirigintzako Arau Orokorren 65. artikulua betetzeko.

Azaleren taula:

18.d Al	3.966,16 m²
BERDEGUNEAREN, ESPAZIO LIBREEN AZALERA	471,00 m ²
BIDE-AZALERA	1.513,12 m ²
Aparkatzeko plazen kopurua bide publikoan	58 plaza
PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	1.982,04 m ²
ERAIKUNTZAREN MUGIMENDU-ZONA	1.697,46 m ²

18.c Al eremuan bezala, Ituntze Sistemaren bidez kudeatuko da. Jabeek urbanizazioa gauzatuko dute eta udalari lagako diote. Udalak, gainera, aprobetxamenduaren % 15 eskuratuko du. Eremu honetarako, HAPOn zehaztutako eraikigarritasuna mantenduko da (ikus ordenantzak).



18.d AI JARDUKETA INTEGRATUA

18.d AI JARDUKETA INTEGRATU EREMUA: 3.966,16 M2
UR AGENTZIAK IBILGUAK ZABALTZEKO AURREIKUSITAKO ESKU-HARTZEAK
ZONA BERDE, ESPAZIO LIBREAK: 471M2
BIDE PUBLIKOAK: 1.513,12 M2 BIDE PUBLIKOETAN AURREIKUSITAKO APARKALEKU PUBLIKOAK: 58 PLAZA
ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA DUEN JABARI PRIBATUA GAINAZALEAN: 284,58 M2
SESTRA GAINENKO PARTZELA ERAIKIGARRIA 1.697,46M2

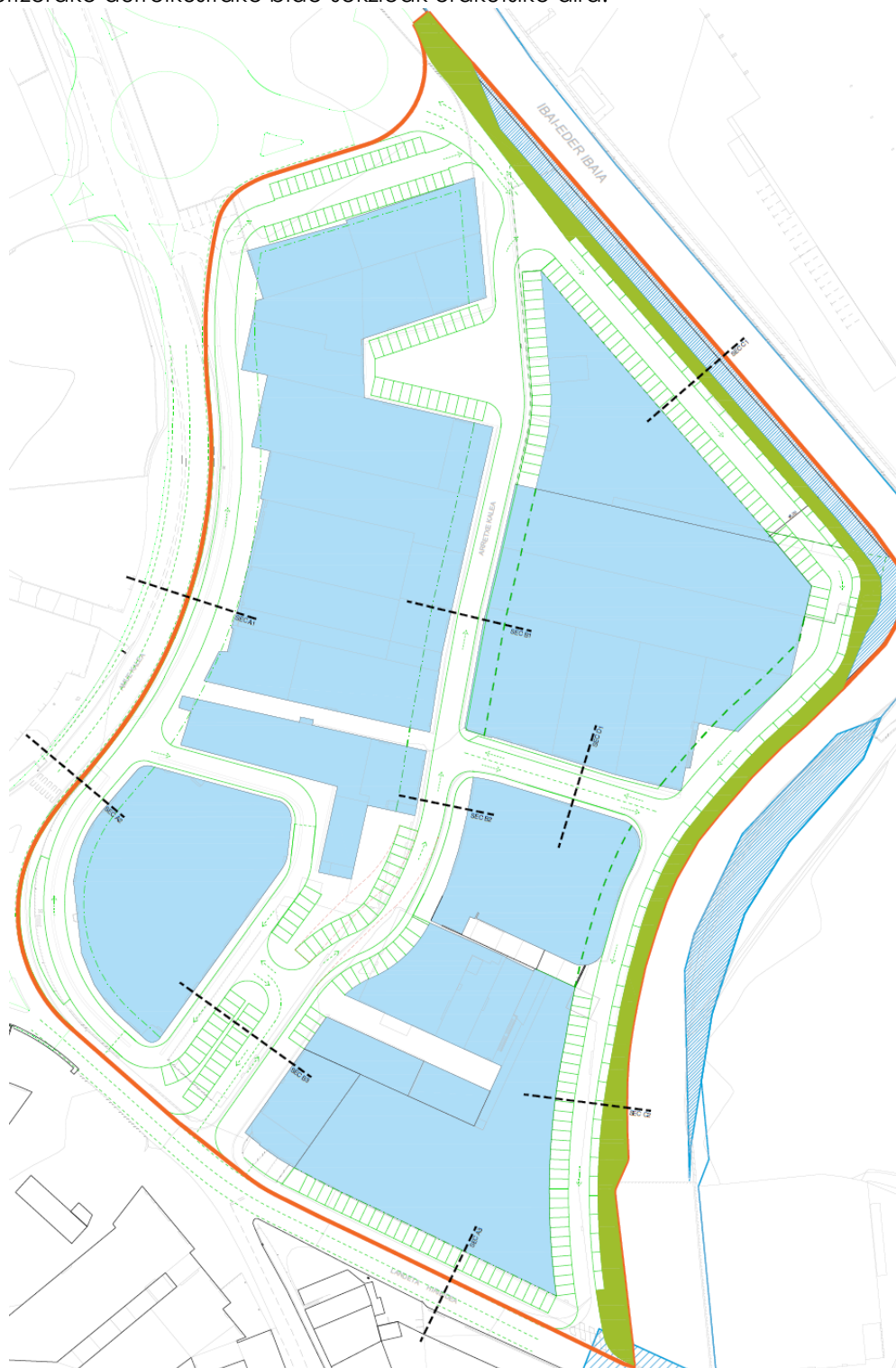


ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI

AMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA 18.d AI: 3.966,16 M2
INTERVENCIONES DE AMPLIACIÓN DE CAUCE PREVISTAS POR LA AGENCIA VASCA DEL AGUA
DOTACIÓN DE ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES: 471 M2
VIARIO PÚBLICO: 1.513,12 M2 DOTACIÓN PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO: 58 PLAZAS
DOMINIO PRIVADO CON SERVIDUMBRE DE USO PÚBLICO EN SUPERFICIE: 284,58 M2
PARCELA PRIVADA EDIFICABLE SOBRE RASANTE 1.697,46M2

4.3 PROPOSAMENA. BIDE-SAREAK. XEHETASUNA

Antolamendu-alternatibei buruzko 4.1 kapituluari, Plan Berezian proposatutako bideen eta lortu nahi diren helburuen deskribapena egin da (ikus 2. antolamendu-alternatiba). Gai horrek Landetan duen garrantzia dela eta, kapitulu honetan xehetasun gehiago emango dira, eta industrialdeko bide bakoitzerako aurreikusitako bide-sekzioak erakutsiko dira.

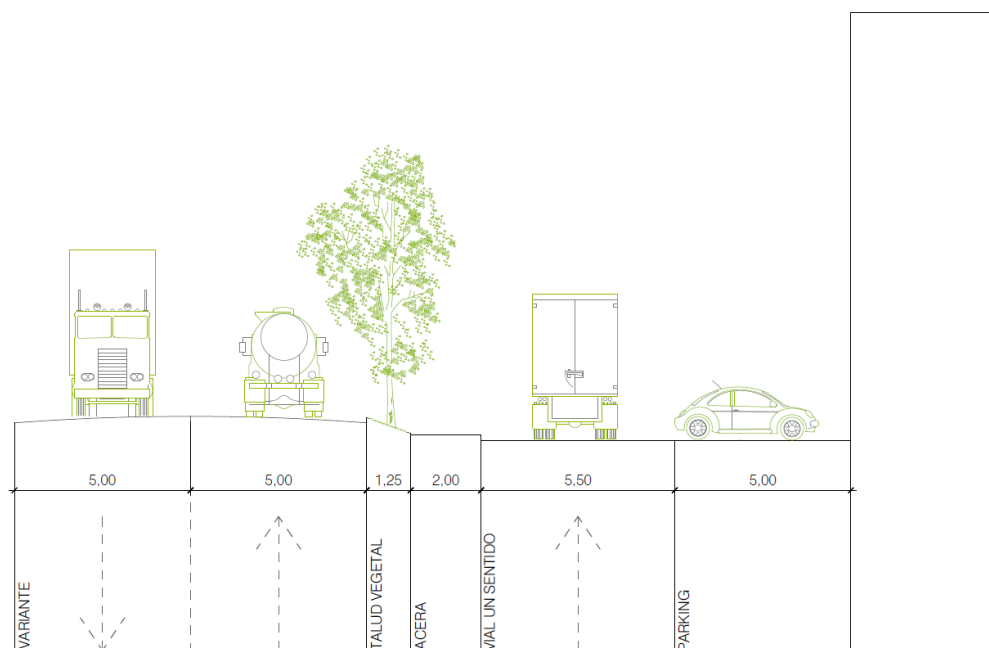


P07-P08 eta P09 planoetan, aurreikusitako bideen antolamendua erakusten da. Kontuan izan behar da hasierako diseinua dela, eta urbanizazio-proiektuari dagokiola bideen definizio zehatza egitea.

Proposatzen diren ordezkapeneko gehieneko lerrokadurak araudiak dira, eta ordenantzetan aipatzen dira; bide, aparkaleku eta espaloien neurriak, berriz, doitu egin daitezke urbanizazioko eraikuntza-proiektuan.

Hauek dira hiru bide nagusiak:

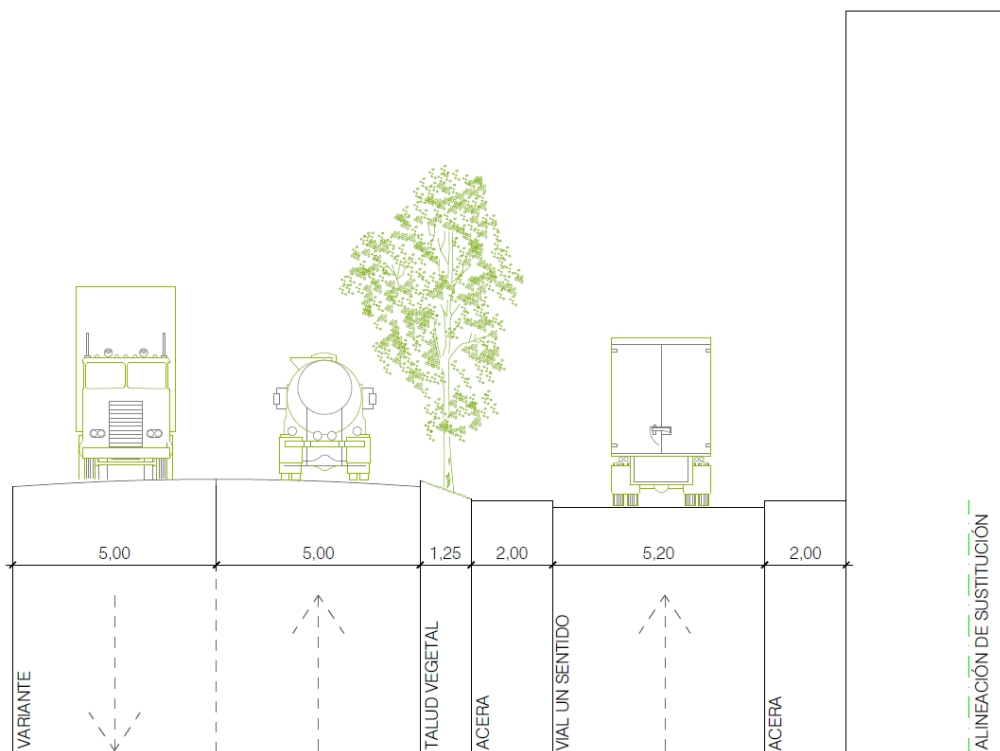
- A bidea: Saihesbidearen ondoko bidea – Landeta Hiribidea. Hego-ipar noranzko bakar batean mantentzen da, eta etorkizunean handitzeko aukera emango duten ordezkapen-lerrokadurak proposatzen dira.
- B bidea: antolamenduaren bide nagusia. Bide horrek bi noranzko ditu orain, eta norabide bakarrera aldatzea proposatzen da, iparraldeko eta hegoaldeko muturretan izan ezik, non bi noranzkoei eutsiko zaien, iparraldean dagoen aparkalekurako eta hegoaldean proposatutako aparkaleku berrirako sarbidea errazteko. Etorkizunean bidea zabaltzeko aukera emango duten ordezkapeneko gehieneko lerrokadurak proposatzen dira.
- C bidea: ibaiaren ondoko bidea, Uraren Euskal Agentziak ibilgua handitzeko egindako azterlanean aurreikusitako atzeraemanguneak kontuan hartzen dituenak.



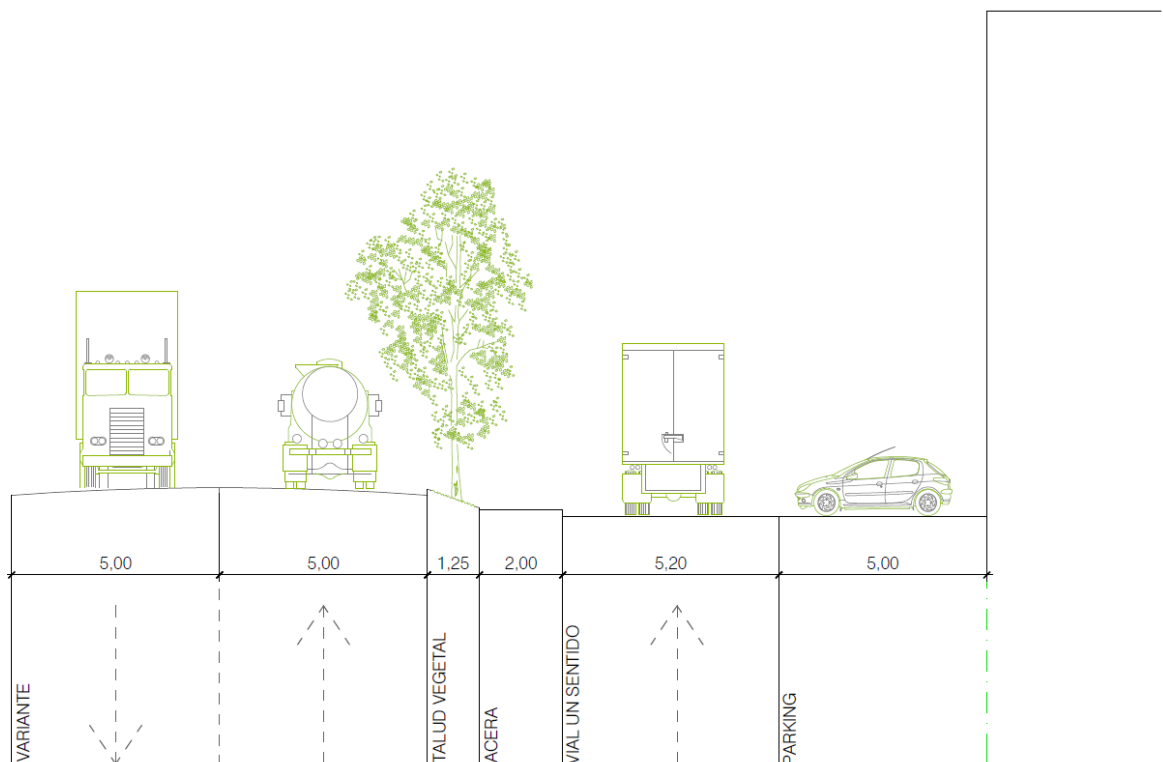
PROPOSATUTAKO A1 SEKZIOA

Azaldu den bezala, eraikinaren ordezkapeneko gehieneko lerrokadura proposatzen da. Batzuetan, lerrokadura hori bat dator pabiloien egungo lerrokadurarekin (A1 sekzioa eginda dagoen tokian bezala), eta, batzuetan, eraikinaren etorkizuneko atzeraemangunea eskatzen du (A2 sekzioa).

Sekzio-eskema honetan aurreikusten den bezala, pabiloien aldetik eraikina atzeraeman ondoren, gaur egun saihesbidearen ondoan dagoen errenkadako aparkaleku-zerrenda espaloi jarraitu bihurtu ahal izango da.

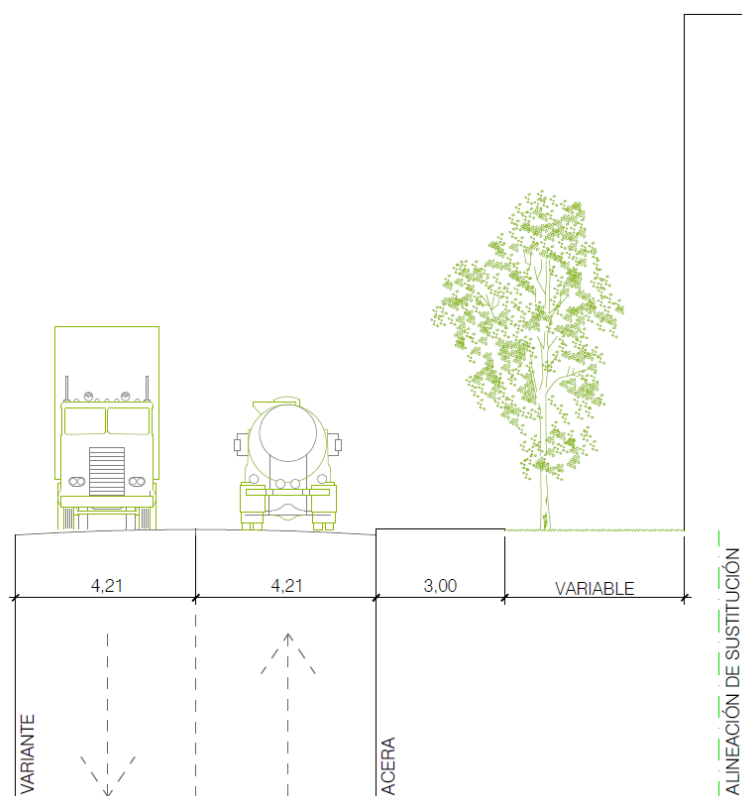


PROPOSATUTAKO A2 SEKZIOA

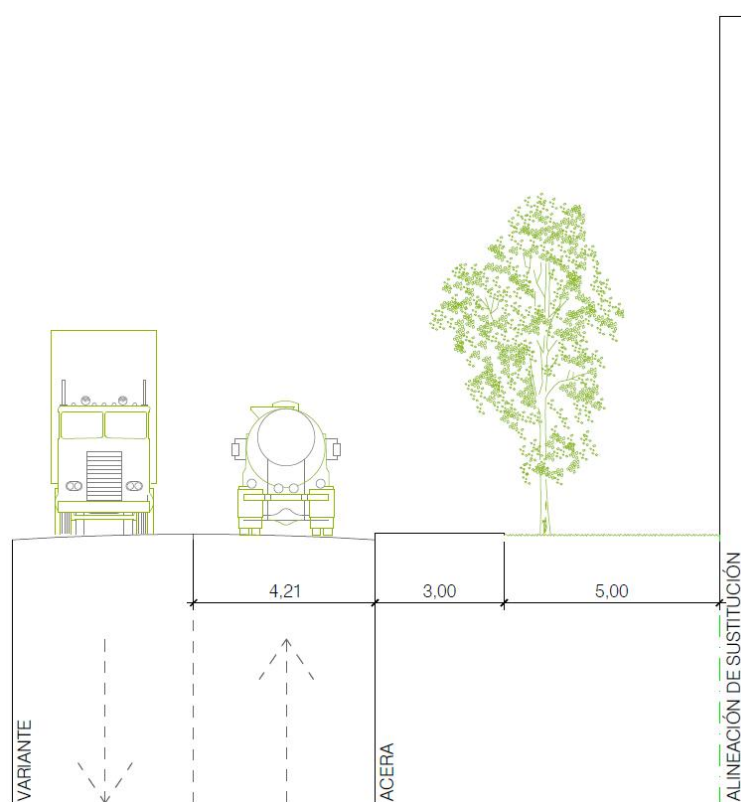


ETORKIZUNENKO A2 SEKZIOA

Behin eraikina ordezkapen-lerrokaduraraino atzeraemanda, pabiloien aurrean aparkatzeko lekua irabazi ahal izango da.

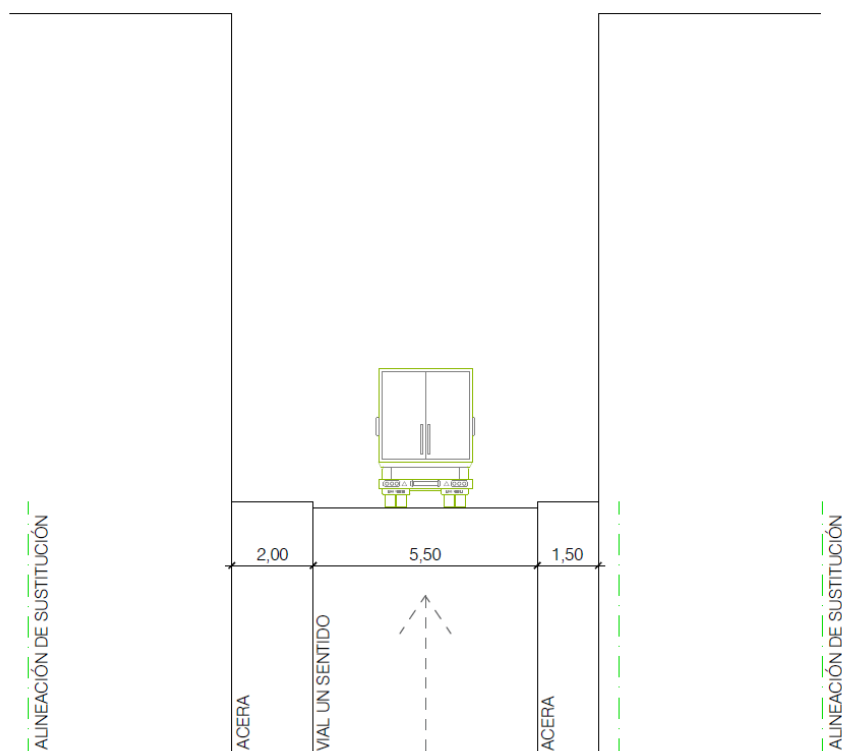


PROPOSATUTAKO A3 SEKZIOA



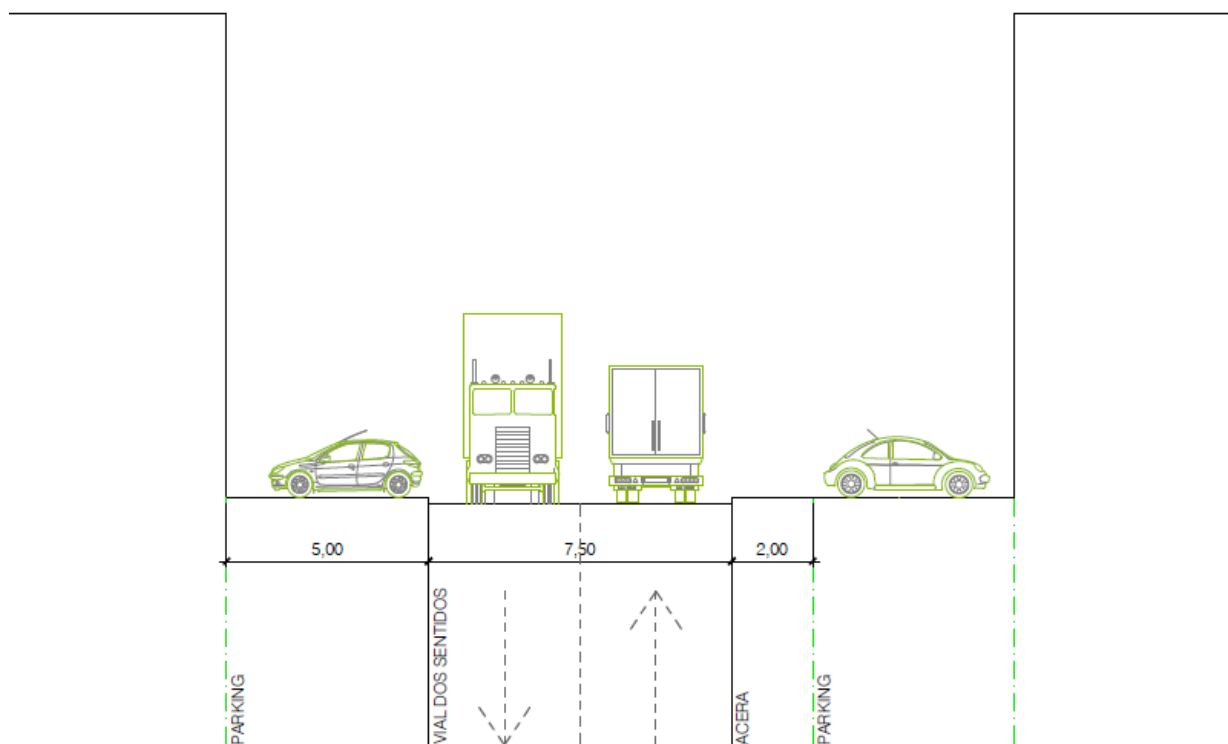
ETORKIZUNEKO A3 SEKZIOA

Eraikin berriak bidearekiko 8 metroko atzeraemangunea izatea aurreikusten da.



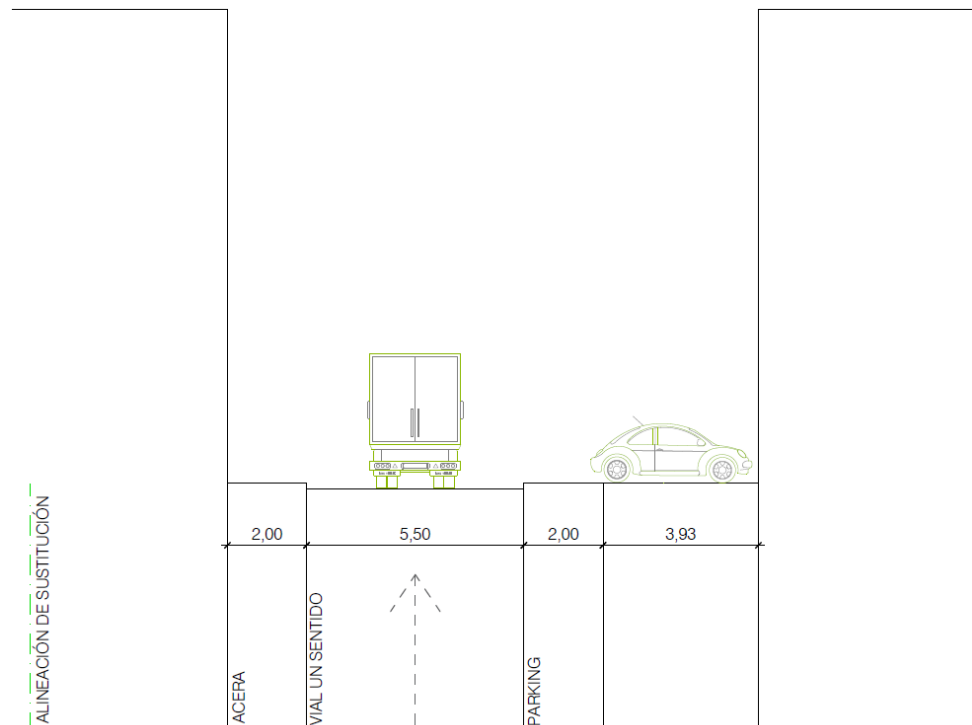
PROPOSATUTAKO B1 SEKZIOA

Norabide bakarreko bide bat proposatzen da, zabalera txikia baitu.



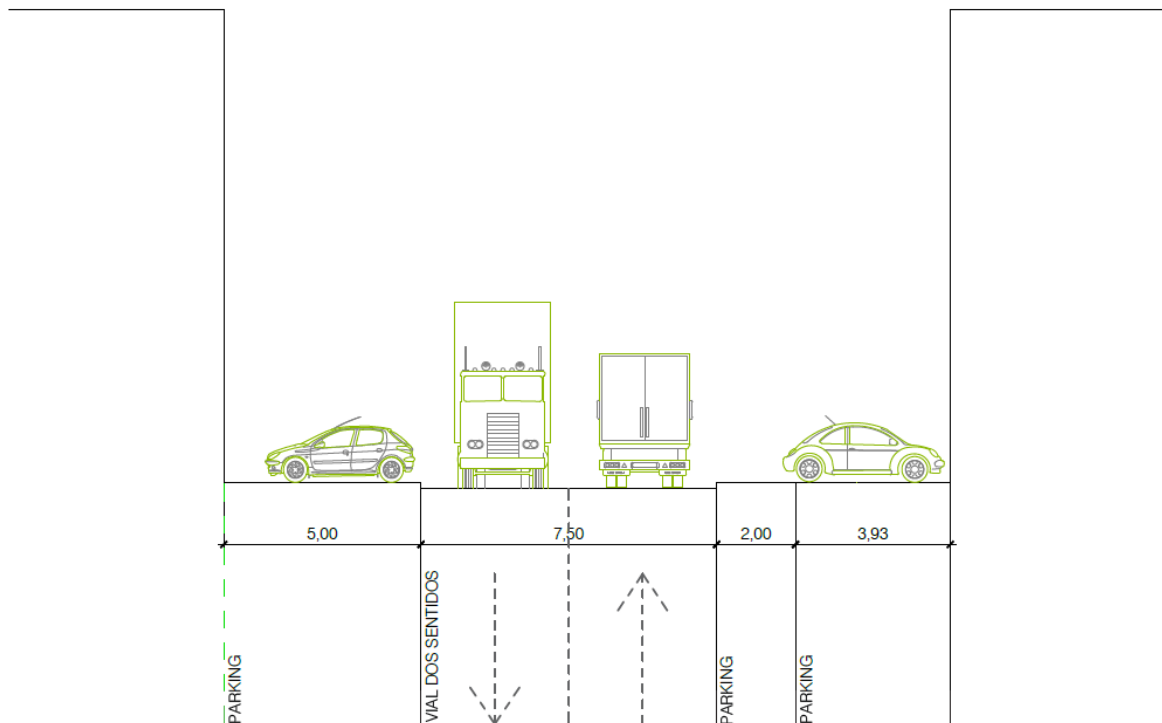
ETORKIZUNEN B1 SEKZIOA

Behin eraikina ordezkapen-lerrokaduraraino atzeraemanda, pabiloiek aparkatzeko lekua eduki ahal izango dute sarrerako fatxadetan. Era berean, noranzko biko bide bat izateko aukera egongo da.



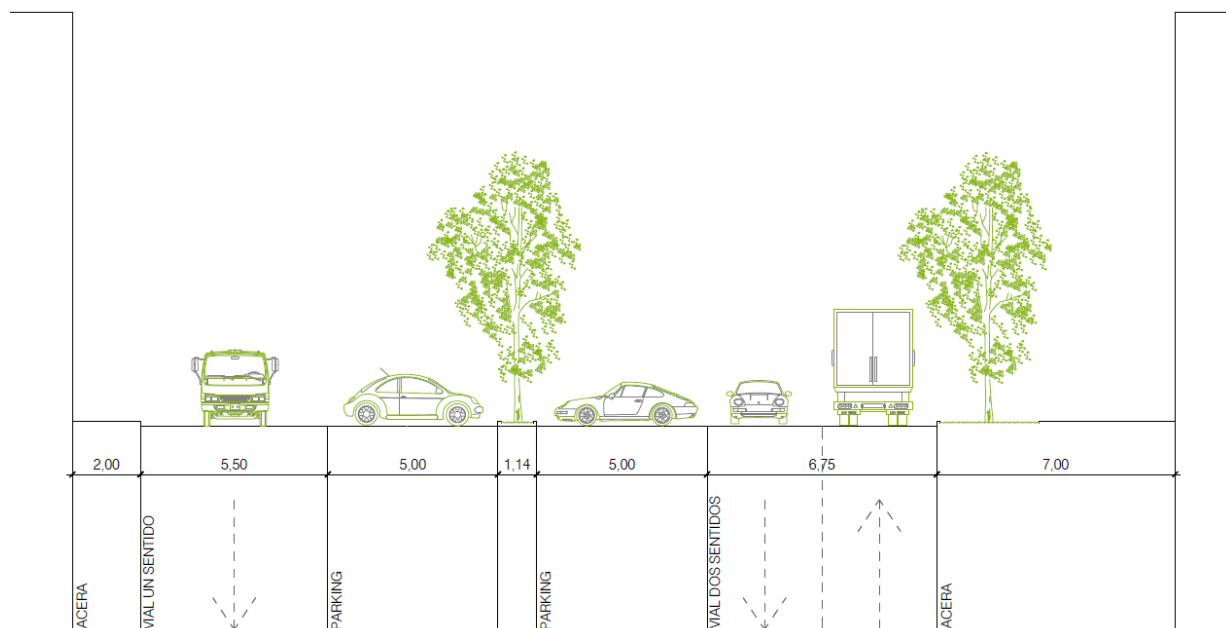
PROPOSATUTAKO B2 SEKZIOA

Sekzio hau Arretxe 7ko etxebizitza-erakinetik egina dago. Ikusten dugu bidea orain noranzko bakarrekoa izateak 2 metroko espaloia jartzea ahalbidetzen duela, etxebizitza-erakinaren ondoan.



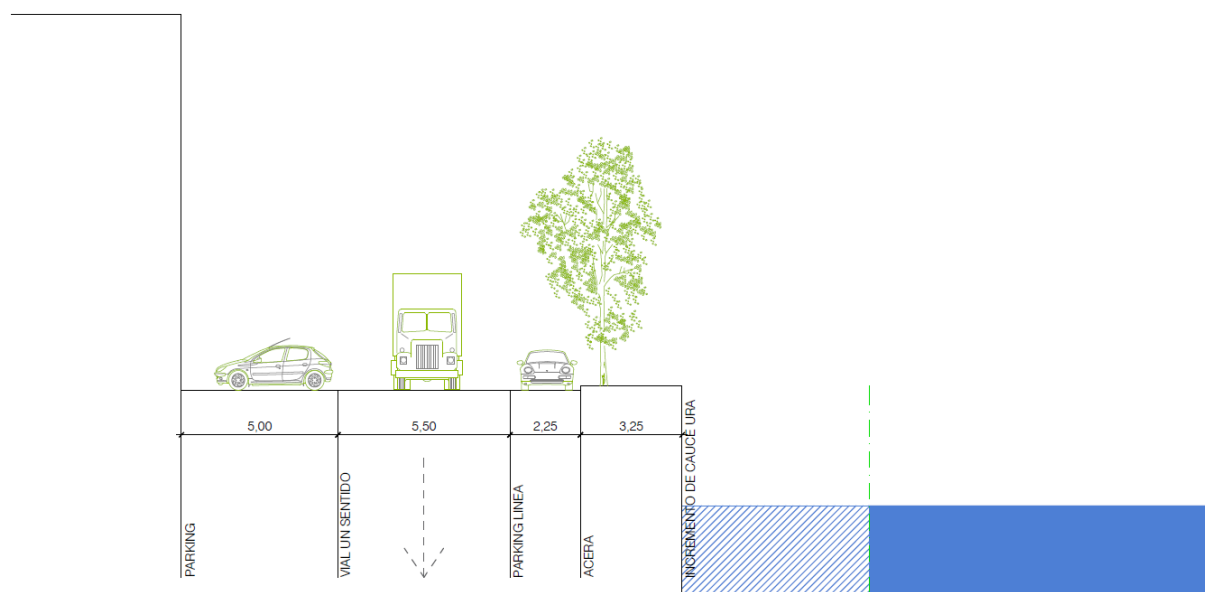
ETORKIZUNeko B2 SEKZIOA

Etorkizunerako, ordezkapen-lerrokadura bat proposatzen da, eta, horri esker, behin eraikina ordezkapen-lerrokaduraraino atzeraemanda, aparkatzeko lekua irabaziko da eta noranzko biko bide bat planteatuko da.



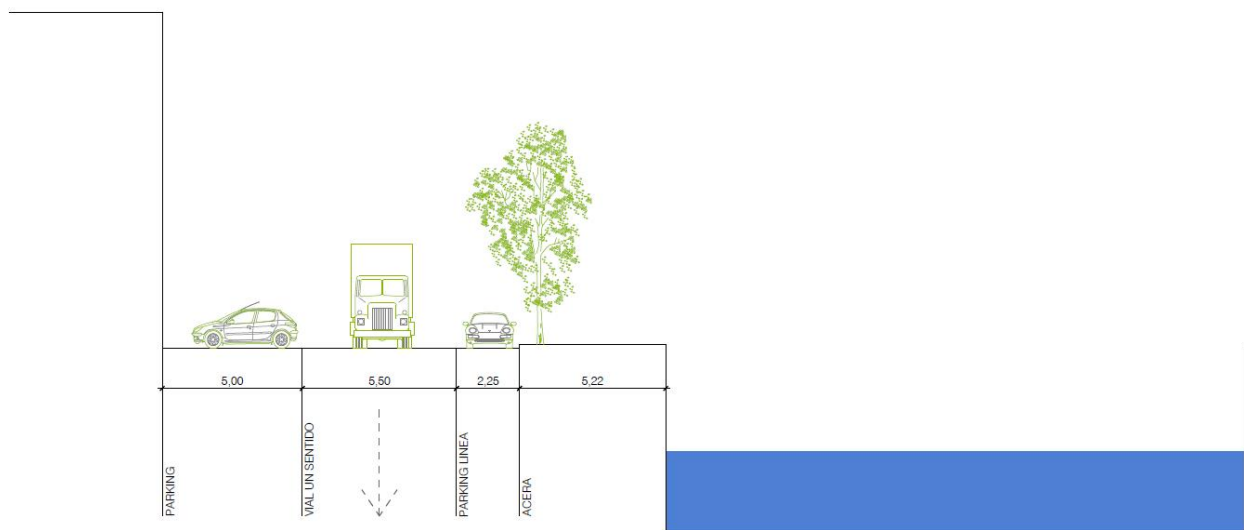
PROPOSATUTAKO B3 SEKZIOA

Eskuineko aldean (etxebizitza-erakina) zuhaitzak jartzea ahalbidetuko duen espaloi zabal bat proposatzen dela ikusten dugu. Proposatutako aparkaleku berria ere ikusten dugu sekzioan.



PROPOSATUTAKO C1 SEKZIOA

Ibaiaren ondoko bidean, Uraren Euskal Agentziak aurreikusitako atzeratzeak hartu dira kontuan. Bide horretan, eraikinaren eta ibaiaren artean gutxienez 16 metroko atzeraemangunea egotea aurreikusten da. Ibaiaren ondoan pasealeku bat egitea proposatzen da, gutxienez 3,25 metroko zabalerakoa. Etorkizunean, pasealeku hori handitu egin daiteke, aurreikusitako errenkadako aparkalekuaren 2,25 metroekin.



PROPOSATUTAKO C2 SEKZIOA

4.4 PROPOSAMENA. ERAIKUNTZA

Planoetan ikus daitekeenez, 18.c AI eta 18.d AI jarduketa integratuetan proposatzen den eraikuntza berriak industrialdeko industria-eraikinen industria-erabilera bera eta antzeko baldintza bolumetrikoak ditu.

18.c AI jarduketa integratuari dagokionez, lau kalerako fatxada duen eraikin bat proposatzen dela ikusten dugu: Landeta Hiribidea, ibaiaren ondoko bidea, erdiko bidea (Arretxe kalea) eta Arretxe kaletik BIEK zurgindegirako sarbidea. Lau fatxada horiei esker, pabiloiak behar bezala argiztatu ahal izango dira.

Bestalde, pabiloietarako sarbideak Landeta Hiribidetik, ibaiaren ondoko bidetik eta erdiko bidetik (Arretxe kalea) egitea aurreikusten da. BIEK zurgindegira sartzeko bidea txikia denez, uste dugu kale horretatik ez litzatekeela pabiloi berrietarako sarbiderik planteatu behar; nolatan ere, sestra azpian dauden garajeetarako sarbidea egongo da.

Partzela pribatuak 4.337,76 m²-ko azalera du. Bestalde, eraikinaren mugimendu-areak 3.621,00 m²-ko azalera du, eta partzelaren ertza BIEK zurgindegira sartzeko bidearen gunean atzeratzea proposatzen da (lehen azaldu dugu). Era berean, Landeta Hiribidean eraikina atzeraematea proposatzen da, baterian aparkatzeko 5 metroko zerrenda bat sartzeko, aurreikusitako pabiloi berriei zerbitzua emate aldera.

4.5 kapituluari dagokion hirigintza-aprobetxamendua zehazten da.

18.d AI jarduketa integratuari dagokionez, ibaiarekiko aurreikusitako atzeratzeak gorde ondoren, partzela pribatua 1.982,04 m²-koa izango da. Hala ere, eraikigarritasuna 1.697,46 m²-ko eremu baten barruan mugitu beharko da, eta erdiko bidetik (Arretxe kalea) 5 metrora atzeraeman beharko da, pabiloi berri horiei zerbitzua emango dien bateriako aparkaleku-zerrenda bat ahalbidetzeko.

4.5 kapituluari dagokion hirigintza-aprobetxamendua zehazten da.

4.5 PROPOSAMENA. HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUAREN ESLEIPENA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53.2.c) artikulua aplikatuz, hirigintza-eraikigarritasuna finkatzea egiturazko zehaztapen bat da, eta, beraz, Plan Berezi honek berrantolatu egiten du, baina ez du handitzen. Beraz, 18.c AI eta 18.d AI jarduketa integratuetarako hirigintza-aprobetxamenduak zehaztu dira.

4.5.1 18.c AI-AN PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA

HAPOn 18.4 A.D. azpieremurako ezarritako baldintza berberei eustea proposatzen da.

Hirigintza-fitxak hau adierazten du:

- Parcela "b.10/18.4" (Etxaiz)
 - . Edificabilidad sobre rasante: 1,40 m²(t)/m²(p)
La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.
 - . Edificabilidad bajo rasante:
Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

Beraz, sestra gaineko eraikigarritasunari dagokionez, baldintza bikoitzari eutsiko zaio: gehieneko eraikigarritasuna 1,4 m²(t)/m²(p)-koa izango da, eta "ezarritako lerrokaduretatik eta industria-pabiloien garapenerako gehieneko profilaren eta garaieraren ordenantza orokorretik ateratzen den inguratzailera egokitu beharko da eta, edozein kasutan, gehieneko eraikigarritasuntzat joko da".

Udalaren ohiko interpretazioa da 1,4 m²(t)/m²(p)-ko koefizientea aplikatzea ekarritako partzela pribatuei.

Sestra azpiko eraikigarritasunari dagokionez, HAPOn esleitutakoari eutsiko zaio: baimendutako eraikigarritasuna, "b" motako partzelatan (industria-erabilera), kasu bakoitzean sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren % 50aren baliokidea.

4.5.2 18.d AI-AN PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA

HAPOn 18.2 A.A.I. azpieremurako ezarritako baldintza berberei eustea proposatzen da.

Hirigintza-fitxak hau adierazten du:

- Subámbito "18.2 Arretxe"
 - Edificabilidad sobre rasante: 1,40 m²(t)/m²(p)
La edificabilidad ha de adecuarse a la envolvente que resulta de las alineaciones establecidas y de la ordenanza general de perfil y altura máxima para el desarrollo de naves industriales que se entenderá como edificabilidad máxima en cualquier caso.
 - Edificabilidad bajo rasante:
Es la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" del presente Plan General.

Beraz, sestra gaineneko eraikigarritasunari dagokionez, baldintza bikoitzari eutsiko zaio: gehieneko eraikigarritasuna 1,4 m²(t)/m²(p)-koa izango da, eta "ezarritako lerrokaduretatik eta industria-pabiloien garapenerako gehieneko profilaren eta garaieraren ordenantza orokorretik ateratzen den inguratzaileara egokitu beharko da eta, edozein kasutan, gehieneko eraikigarritasuntzat joko da".

Lehen esan dugun bezala, udalaren ohiko interpretazioa da 1,4 m²(t)/m²(p)-ko koefizientea aplikatzea ekarritako partzela pribatuei.

Sestra azpiko eraikigarritasunari dagokionez, HAPOn esleitutakoari eutsiko zaio: baimendutako eraikigarritasuna, "b" motako partzelatan (industria-erabilera), kasu bakoitzean sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren % 50aren baliokidea.

4.5.3 HAPOK 18.c AI JARDUKETA INTEGRATUAN EMANDAKO HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA BETE IZANAREN JUSTIFIKAZIOA

Hirigintza-aprobetxamendua handitzen den ala ez zehazteko, eta, beraz, hirigintza-estandarren aurreikuspen bat kontuan hartu behar den zehazteko, gaur egun gauzatutako eraikigarritasuna kalkulatu dugu, baita 18.c AI eremuan proposatutako eraikigarritasuna ere.

Egungo eraikigarritasuna (gauzatua)

Zk.	IZENA	DESKRIBAPENA		AZAL. SOLAIRUKO	ERABILERA	EGOERA
08.	ARRETXE 06 BIL + ETX	LOKAL INDUSTRIALA B. SOLAIRUAN ETXEBIZITZAK 1. SOLAIRUAN	BS 1S	208,00 204,00	BAI BAI	
09.	ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA	LOKAL INDUSTRIALA B. SOLAIRUAN	BS	352,00		
10.	ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA	INDUSTRIALA - BS ETXEBIZITZAK 1. SOLAIRUAN	BS 1S	210,00 210,00		BAI
11.	ARRETXE 08 ETXAIZ ETXEA	ALTUERA TXIKIKO ERANSKINA		0		
12.	GAMBIL	ALTZARI FABRIKA ABANDONATUA	BS	449,03	EZ	AURRI LEGALA
13.	GAMBIL	ALTZARI FABRIKA ABANDONATUA ALTZARI FABRIKA ABANDONATUA	BS 1S	1437,54 1437,54	EZ EZ	AURRI LEGALA AURRI LEGALA
14.	GAMBIL	ALTZARI FABRIKA ABANDONATUA ALTZARI FABRIKA ABANDONATUA	BS 1S	1282,44 1282,44	EZ EZ	AURRI LEGALA AURRI LEGALA

EGUNGO ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA	
M ² INDUSTRIAL GAMBIL	5.888,99

M ² INDUSTRIAL KOMERTZIAL	770,00
M ² ETXEBIZITZA-ERABILERA	414,00

Proposatutako eraikigarritasuna: (Katastroko partzelen bidez egindako kalkulua)

HAPOk 18.c AI-n BAIMENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNAK						
Zk.	IZENA	PARTZELAREN AZALERA	KOEFIZ.	ERAIKIGARRITASUNA		
6081128	ETXAIZ ETXEA	648,00	1,4	907,20		
6081129	ETXAIZ ETXEA	295,00	1,4	413,00		
6081090	GAMBIL	3685,00	1,4	5159,00		

18.c AI-ren ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA	
m ² INDUSTRIAL GUZTIRA	6479,20
m ² ERAIKIGARRITASUN SESTRA AZPIAN	3239,60

Beraz, ikusten dugu 18.c AI eremuan proposatutako gehieneko sestra gainera eraikigarritasuna gaur egun gauzatutako eraikigarritasuna baino txikiagoa dela.

Ez dago hirigintza-aprobetxamenduaren gehikuntzarik, eta ez da beharrezkoa estandarrentzako erreserbarik aurreikustea, hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua aplikatuz.

Hala ere, Azpeitiko HAPOko Arau Orokorraren 65. artikuluan eskatutakoa betez, horietan eskatzen den aparkaleku-plazen estandarra bete beharko da.

6081128 ETXAIZ ETXEA



INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

04/04/2022 16:14:24

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------------	--------------------------	------------	--------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 802

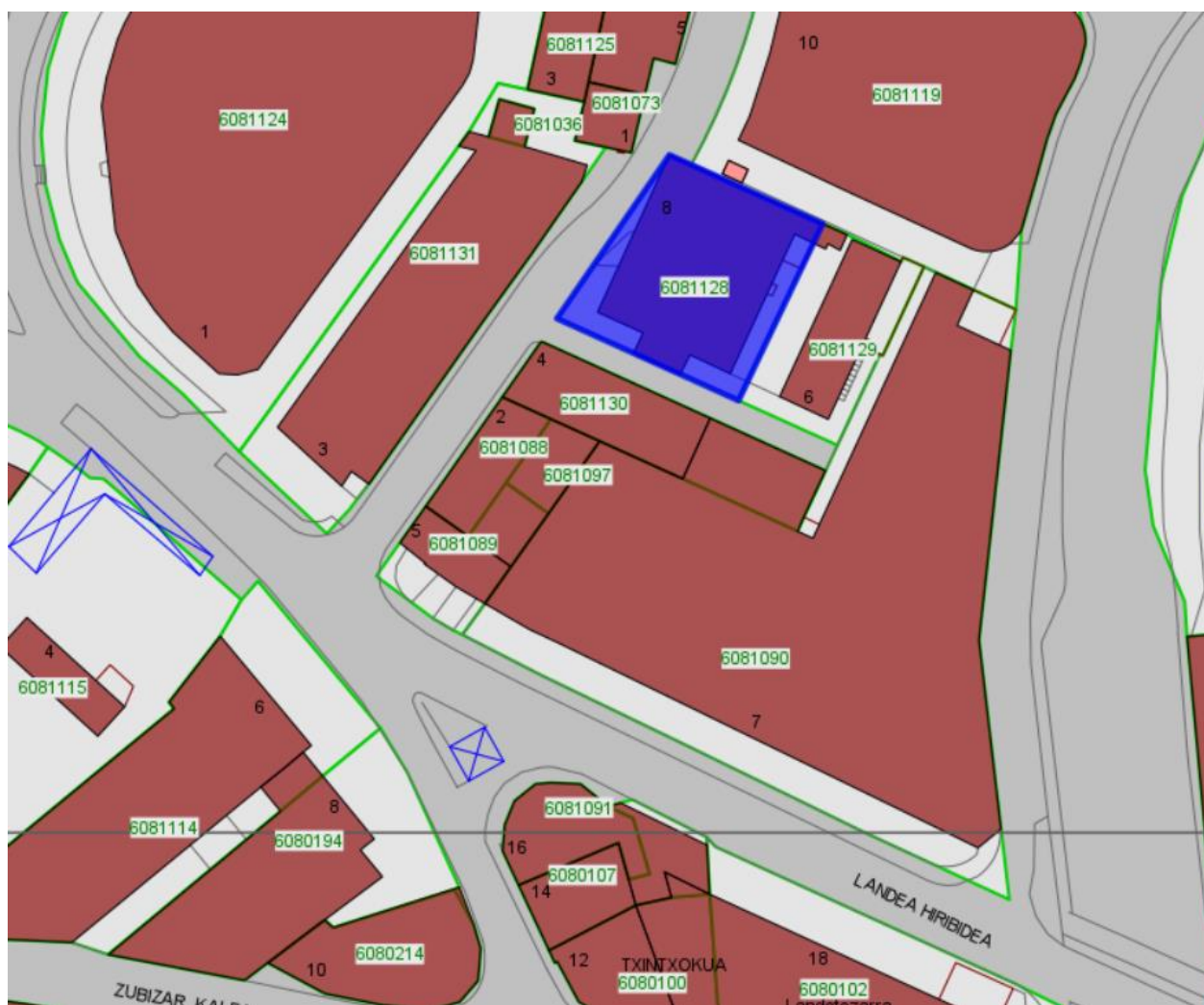
Ref. Catastral: 6081128

Superficie Parcela: 648,00 m²

Calle/Via: ARRETXE KALEA

Portal: 008

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
8179 E	-	00	-	INDUSTRIAL	570,00
5038560 E	-	01	-	EDIFICABILIDAD	352,00
5052740 F	-	01	DR	VIVIENDA	101,00
5052741 N	-	01	IZ	VIVIENDA	109,00



6081128 partzela. Partzelaren azalera: 648,00 m²
Esleitutako eraikigarritasuna: 648,00 x 1,4 = 907,20 m²

6081129 ETXAIZ ETXEA



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

04/04/2022 16:16:55

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 802

Ref. Catastral: 6081129

Superficie Parcela: 295,00 m²

Calle/Via: ARRETXE KALEA

Portal: 006

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
6074870 T	-	00	-	EDIFICABILIDAD	208,00
6074867 F	-	00	-	INDUSTRIAL	208,00
6074868 N	-	01	DR	VIVIENDA	102,00
6074869 V	-	01	IZ	VIVIENDA	102,00



6081129 partzela. Partzelaren azalera: 295,00 m²
Esleitutako eraikigaritasuna: 295,00 x 1,4 = 413,00 m²

6081090 GAMBIL:



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

04/04/2022 16:05:01

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **AZPEITIA**
Zona: **802**
Ref. Catastral: **6081090**
Superficie Parcela: **3.685,00 m²**

Calle/Vía: **LANDETA ETORBIDEA**
Portal: **007**

Finca	Escala	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
8185 T	-	00	-	INDUSTRIAL	2.004,00



6081090 partzela. Partzelaren azalera: 3.685,00 m²
Esleitutako eraikigarritasuna: 3.685,00 x 1,4 = 5.159,00 m²

4.5.3 HAPOk 18.d AI JARDUKETA INTEGRATUAN EMANDAKO HIRIGINTZA - APROBETXAMENDUA BETE IZANAREN JUSTIFIKAZIOA

Aurreko atalean egin dugun bezala, orain 18.d AI eremurako proposatzen den gehieneko eraikigarritasuna kalkulatu dugu. Kontuan izan behar da eremu honetan gauzatutako eraikigarritasuna 0,00 m²-koa dela.

Proposatutako eraikigarritasuna: (Katastroko partzelen bidez egindako kalkulua)

HAPOk 18.d Alan BAIMENDUTAKO ERAIKIGARRITASUNAK						
Zk.	IZENA	PARTZELAREN AZALERA	KOEFIZ.	ERAIKIGARRITASUNA		
6081034		2943,00	1,4	4120,20		

18.d Alren ERAIKIGARRITASUNAREN KALKULUA	
m ² INDUSTRIAL GUZTIRA	4.120
m ² ERAIKIGARRITASUN SESTRA AZPIAN	2.060

Hirigintza-estandarrek kalkulatzeko, 4.120,20 m²-ko zifra hori hartu beharko da kontuan.

Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.2 artikulua aplikatuz, hiri-lurzoru FINKATUGABEAN, nagusiki bizitegitarako ez denean, hirigintza-plangintzak honako estandar hauek ezarriko ditu, gutxienez:

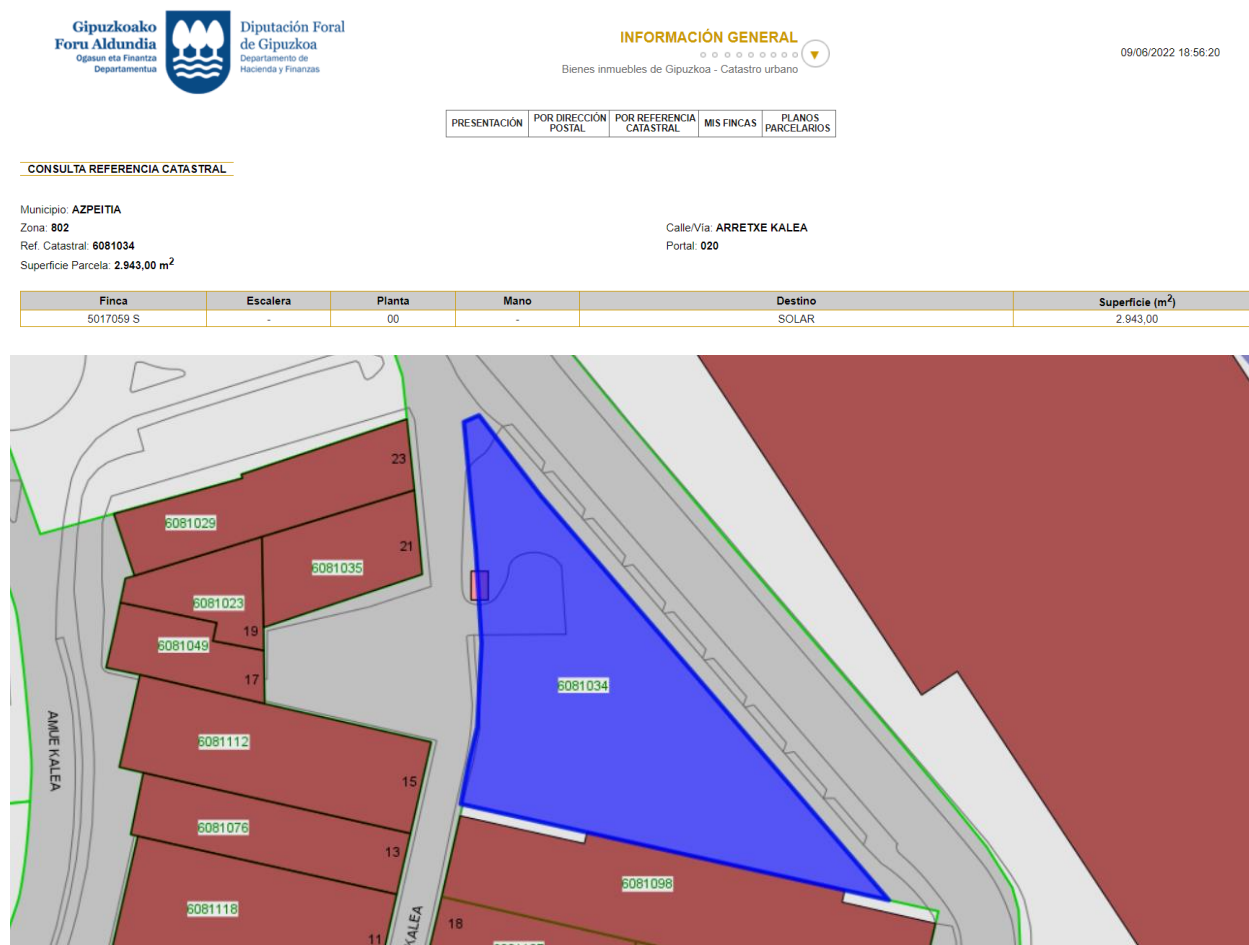
a) Berdegunetarako eta espazio libretarako gordetako lurzorua, arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 6koa. Lurzoru horren erdia aparkaleku publikotarako erabili ahal izango da.

b) **Nagusiki hirugarren sektorerako erabiliko diren lurzoruetan**, 0,35 aparkaleku-plaza gorde beharko dira, gutxienez, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, jabetza pribatuko lursailetan zuzkidura publikoetarako ez diren azalerak kontuan hartuta.

c) Landaretarako, zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da gehitutako ehun metro eraikiko".

Kasu horretan, erabilera nagusiki industrialak denez, ez da aparkaleku-estandarrik beharko 123/2012 Dekretua aplikatuz. Hala ere, Azpeitiko HAPOn eskatutako aparkaleku-estandarra bete beharko da.

6081034:



6081034 partzela. Partzelaren azalera: 2.943 m²
Esleitutako eraikigaritasuna: 2.943,00 x 1,4 = 4.120,20 m²

4.5.5 HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUAREN KALKULUA GAINERAKO PARTZELATAN

Hirigintza-aprobetxamendua Landeta Iparra eremuko gainerako partzelatan.

Zehaztutako 4 kudeaketa-eremuez gain, Plan Berezi honek ordezkapeneko gehieneko lerrokadura batzuk proposatzen ditu eremu osoan, zirkulazio-bideetarako lekua irabazteko, eta ibaiaren hustuketa-baldintzak hobetzeko (babesa birgertatze-aldien aurrean).

Kasu horietan, partzela bakoitzaren eraikigaritasunari eustea aurreikusi da. Lehendik dagoen eraikigaritasunari eusteko, eraikuntza-profila HAPOn finkatutakoa baino handiagoa izatea beharrezkoa bada, udalak baimendu **ahal** izango du hala justifikatzen den Xehetasun Azterketa bat aurkeztuz.

4.6 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK (123/2012 DEKRETUAREN ARABERA)

Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzen duenak, 6.2 artikuluan, **nagusiki bizitegitarako ez diren** lurzoruetan eskatzen diren gutxieneko hirigintza-estandar hauek arautzen ditu:

- a) Berdegunetarako eta espazio libretarako, arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 6koa. Lurzoru horren erdia aparkaleku publikotarako erabili ahal izango da.
- b) Nagusiki hirugarren sektorerako erabiliko diren lurzoruetan, 0,35 aparkaleku-plaza gorde beharko dira, gutxienez, lur-arrasetik gorako 25 m²(s)-ko, jabetza pribatuko lursailetan zuzkidura publikoetarako ez diren azalerak kontuan hartuta.
- c) Landaretarako, zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da gehitutako ehun metro eraikiko.

Lehen ikusi dugun bezala, kasu horretan erabilera nagusiki industrialakenez, ez da aparkaleku-estandarrik beharko 123/2012 Dekretua aplikatuz. Hala ere, Azpeitiko HAPOn eskatutako aparkaleku-estandarra bete beharko da.

Hiri-lurzoru finkatugabeen dauden tokiko zuzkiduren estandar horiek kalkulatu dira gehitutako eraikigarritasunaren arabera, lehendik gauzatuta dagoena erreferentziazat hartuta.

4.6.1 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEKO JARDUKETAK, 18.a ADP ETA 18.b ADP

Zuzkidura publikoak gauzatzeko bi jarduketa zehaztu dira, administrazioak, desjabetze-sistemaren bidez, lurzoruak eskuratu eta sistema orokorren eta tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoak zuzenean gauzatu ahal izan ditzan.

Kasu horretan, jarduketa-eremu horiek ez dute hirigintza-eraikigarritasunik, eta, beraz, ez da bete behar hirigintza-estandarrei buruzko dekretua.

4.6.2 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK 18.c AI EREMUAN

Aurreko atalean ikusi dugu ez dagoela eraikigarritasun-gehiakuntzarik kudeaketa-eremu honetan lehendik gauzatutakoarekin alderatuta. Beraz, ez da aurreikusten hirigintza-estandarrentzako erreserben beharrik.

Hala ere, antolamenduan ikus dezakegu partzela pribatua ibaiarekiko atzeraematen dela, eta ibaiaren ondoan oinezkoentzako ibilbide bat ahalbidetzen duela (zonakatzea: "berdeguneak, espazio libreak"), bai eta bide bat ere, aparkalekua errenkadan duena ibaiaren aldera eta baterian partzela pribatuaren aldera.

Era berean, Arretxe kalerantz, partzela pribatua ere atzeraeman da, bide horren zabalera handitzeko eta aparkaleku-plaza berriak jartzeko. Guztira 56 aparkaleku-plaza proposatu dira bide publikoetan, 18.c AI eremuaren barruan.

Gainera, partzela pribatuaren barruan, HAPOko Hirigintza Arau Orokorren 65. artikuluan ezarritako baldintzak bete beharko dira (ikus 4.7 kapitulua).

4.6.3 TOKIKO SISTEMEN SAREKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK 18.d AI EREMUAN

Aurreko atalean ikusi dugu 4.120,20 m²-ko(s) gehieneko eraikigarritasuna kalkulatu dugula.

Bestalde, eremuaren azalera 3.966,16 m²-koa da.

Ondorioz, gutxieneko zuzkidura hauek behar dira:

- a) Berdegune eta espazio libretarako: 3.966,16 m²-en % 6 = 237,97 m²
- b) Landaretzarako: zuhaitz bat/100 m²(s) x 4.120,20 m²(s) = 42 zuhaitz.

Proposamenak honako zuzkidura hauek jasotzen ditu:

- a) Berdegune eta espazio libretarako: ibaiaren ertzeko pasealekua, 471 m²
- b) Landaretzarako: 42 zuhaitz baino gehiago landatuko dira ibaiaren ertzeko pasealekuan.

Bestalde, eta legeak lurzoru industrialaren kasuan aparkaleku-plazen erreserbarik ezartzen ez badu ere, 58 aparkaleku berri aurreikusi dira inguruko aparkaleku-arazo larria arintzen saiatzeko. (ikus antolamendu-planoa)

4.7 HAPO-N EZARRITAKO APARKALEKU-ERRESERBAK BETETZEA

Eremuetan aurreikusitako aparkaleku-plaza publikoak zuzkidura publikoko izaera dute. Beraz, ezin izango dira zenbatu Hirigintza Arau Orokorren 65. artikuluan planteatutako 100 m²-ko plaza baten errekerimendua betetzeko.

Hau da, 18.c Alren kasuan, 6479,20 m², 65 aparkaleku-plaza.

4.- Los desarrollos urbanísticos destinados a usos no residenciales se complementarán con la ordenación de una dotación de aparcamientos acorde con los siguientes parámetros:

A.- La implantación de nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales (terciarios, industriales, equipamientos...) y promovidas en el contexto de actuaciones integradas se complementará con la habilitación dentro de las mismas de una dotación mínima de aparcamiento para vehículos motorizados de 1,0 plz/100 m²(t), dentro de la correspondientes parcela privada.

Antolamendu-planon ikus daitekeenez, erdiko bidearen ondoan dagoen partzela pribatuaren barruan aurreikusitako 30 plazak erreserba hori betetzeko erabil daitezke. Beraz, eraikinaren barruan, sotoan edo estalkian gutxienez beste 35 plaza planteatu beharko lirateke.

18.d Alren kasuan, 4.120,2 m², 42 aparkaleku-plaza.

Antolamendu-planon ikus daitekeenez, erdiko bidearen ondoan dagoen partzela pribatuaren barruan aurreikusitako 22 plazak erreserba hori betetzeko erabil daitezke. Beraz, eraikinaren barruan, sotoan edo estalkian gutxienez beste 20 plaza planteatu beharko lirateke.

Bestalde, HAPOko Hirigintza Arau Orokorren 65. artikulua dioen bezala, eremu horiek garatzen direnean, udalak planteatu ahal izango du "aurrekoa baino aparkaleku-zuzkidura handiagoa edo txikiagoa antolatzea, bai eta zuzkidura hori ez eskatzea ere".

Siempre que las características y los condicionantes propios de los desarrollos planteados lo justifiquen, el Ayuntamiento podrá plantear bien la ordenación de una dotación de aparcamientos superior a la anterior, bien de una dotación inferior, bien la no exigencia de la misma.

- B.- En la medida en que se considere adecuado y de posible cumplimiento, el Ayuntamiento podrá plantear el cumplimiento de la dotación anterior en las actuaciones de reforma integral y/o sustitución de edificaciones preexistentes destinadas a usos no residenciales y promovidas en el contexto de actuaciones de dotación o aisladas.
- C.- Siempre que se estime justificado y conveniente, el planeamiento de desarrollo de este Plan General y/o las Ordenanzas Municipales a promover asimismo en desarrollo de este Plan podrán prever el ajuste tanto al alza como a la baja de la dotación de aparcamientos mencionada en los dos apartados anteriores.

4.8 KUDEAKETA- ETA EGIKARITZE-BALDINTZAK

Aurreikuspen horiek Plan Berezi honen "C. Egikaritzapena antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideak" dokumentuan azaldutakoak dira. Hala ere, plan berezi honen eremurako proposatutako kudeaketa laburbiltzen da, eta lau jarduketa-eremu hauek sortzen dira:

*** Jarduketa integratuko eremuak:**

Jarduketa integratuko bi eremu mugatzen dira: 18.c AI eta 18.d AI.

Eremu horiek eraikuntzak eta urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruan mugatzen dira, eta jarduketa isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten eremuak dira. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 138. artikulua.

18.d. AI jarduketa integratuko eremuan, egikaritze-sistema pribatua da, eta kudeaketa-sistema Ituntze Sistema da.

18.c. AI jarduketa integratuko eremuan, egikaritze-sistema publikoa edo pribatua izan daiteke, eta kudeaketa-sistema Ituntze edo Lankidetza Sistema izango da. Beraz, idatziko den HJPea zehaztuko da kudeaketa-sistema.

*** Sistema orokorren eta tokiko sistemen sareetako zuzkidura publikoak gauzatzeko jarduketa-eremuak**

Zuzkidura publikoak gauzatzeko bi jarduketa-eremu mugatzen dira: 18.a ADP eta 18.b ADP.

Eremu horien helburua, 2/2006 Legearen 139. artikuluan ezarritakoa betez, desjabetze-sistemaren bidez lurzorua lortzea da, tokiko sistemak eta sistema orokorrak gauzatzeko.

18.a ADP eremuan, zuzkidura publikoko tokiko sistema gisa zehaztutako aparkaleku publiko bat

eraikitzeko lortzen da lurzorua, eta 18.b ADP eremuan, Sistema Orokor bat (ibaiaren ibilgua) handitzeko.

5.- PLAN BEREZI HAU IDAZTEKO JUSTIFIKAZIO JURIDIKOA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69. artikulua plan berezien esparrua eta edukia zehazten ditu, eta 1. paragrafoan honako hau ezartzen du:

"1. Plan bereziek bi esparru-mota har ditzakete antolamendua egiteko: batetik, udalerri osoa edo udalerriaren zati bat, lurzoru-mota bat edo gehiago hartuta, eta bestetik, plangintza orokorrak definitutako edo plan bereziak berak bere xedearekin bat etorritik zehaztutako esparru edo area jakin bat".

Beraz, Plan Berezi honen bidez, hiri-lurzoruko eremu jakin bat mugatu da Landeta 18. HEaren barruan, Azpeitiko bizitegi-lurzoru hiritarretik hurbil dagoen eremu degradatua berrantolatu eta kudeatzeko.

2/2006 Legearen 71. artikulua honela definitzen ditu hiri-berrikuntzako plan bereziak:

"Hiri-berrikuntzako plan berezien xedea jakineko jarduketak garatzea izan daiteke, baldin eta jarduketa horiek, aurreko antolamenduaren funtsezko egiturari eutsiz eta hirigintza-erakigarritasuna aldatu gabe, hiri-lurzorua arintzera, zuzkidura publiko eta ekipamendu kolektibo pribatuak sortzera, auzoak saneatzera, hiri-berroneratze eta -birgaitzera, barne-erreformara, mugikortasun- edo estetika-arazoak konpontzera, ingurumena edo zerbitzu publikoak hobetzera eta antzeko beste xede batzuetara bideratzen badira".

Lortu nahi diren helburuak eta dokumentu honetan proposatzen den antolamendua kontuan hartuta, hiri-berrikuntzako Plan Berezi baten aurrean gaude.

6.- PLAN OROKORRA ETA HIRIGINTZA- ETA INGURUMEN- ARAUDIA BETETZEA

6.1.- PLAN OROKORRA BETETZEA

“LANDETA” 18. Herako Plan Orokorraren hirigintza-fitxak “egiturazko hirigintza-araubidea” arautzen du III. atalean, eta honako zehaztapen hauek hartu behar dira kontuan Plan Berezi honen antolamenduan:

1.- Kalifikazio globala: B.10/18 Zona (Industrialdea) 243.681 m².

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gaineko eraikigarritasuna:

- Indarreko plangintzaren arabera egikaritutako eraikinetan, orain dauden eta finkatu egiten diren irabazizko eraikin guztien egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa da eraikigarritasuna.

- Partzela berreraikiak edo hutsak: 1. indizea aplikatzearen ondoriozko eraikigarritasuna: 40 m²(s)/m²(p).

* Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokorreko “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

3.- Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

4.- Uren Zuzendaritzaren 2007ko martxoaren 19ko txostenean finkatutako baldintzak beteko dira, eta antolamendu xehatuko tresnek edo Xehetasun Azterketek “Uholdegarritasun-mailaren arabera Lurzoruaren Erabilera Irizpideetan” xedatutako baldintzatzaileak betetzeko behar diren neurriak hartu beharko dituzte.

5.- Baldintzatzaile gainjarriak.

Plan Bereziaren antolamenduan, eraikinen gutxieneko atzeratzeari buruzko fitxaren V. atalean ezarritako baldintza gainjarriak errespetatu beharko dira, ibaien eta erreken ertzak antolatzeke LAPa betez.

6.- Ingurumen-izaerako neurriak.

Neurri horiek kontuan hartzen dira antolamenduaren eremuan, baina, dagokigun kasu zehatzean, Plan Berezia ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren mende dagoenez, antolamenduaren xede den eremurako ingurumen-neurri espezifikoak hartuko dira.

Dagokigun kasu jakinean, kontuan hartuta zehaztutako eremuan gauzatu nahi den proposamena, Plan Orokorrek emandako hirigintza-eraikigarritasuna, lurzoruaren sailkapena, kalifikazio globala, bai eta partzelarako definitutako egiturazko zehaztapenak ere errespetatzen dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56. artikuluan ezarritakoa aplikatuz, hirigintza-araubide xehatuari dagozkion alderdiak dira Plan Berezi honen xedea.

6.2.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA BETETZEA

2/2006 Legearen 56. artikulua hori betetz, Plan Berezi honek honako zehaztapen hauek arautzen ditu, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoak aldatuz eta/edo doituz:

- Tokiko sistemak zehaztea, lege ezarritako gutxieneko zuzkidurak errespetatuz.
- Hirigintzako jarduketa-programen bidez programazio bakarra izango duten jarduketa integratuak mugatzea.
- Hiri-lurzoru finkatuaren eta finkatu gabearen kategorizazioa, Plan Orokorrean ezarritako mugaketa aldatuz.
- Eraikigarritasun fisikoak zehaztea, Plan Orokorrek emandako hirigintza-eraikigarritasuna errespetatuz.
- Eraikuntza eta eraikinetako elementu guztiak zehaztea, hala nola altuerak, solairu-kopuruak, hegala, aparkalekuak, etab.
- Lerroak eta sestrak zehaztea.
- Eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzea.
- Antolamenduaren ondoriozko partzelazioa, partzela minimoa zehaztea.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzen duen uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.2 artikuluan eskatzen diren estandarrak betetzeari dagokionez, bete egin dira, memoria honen 4.5 atalean egiaztatzen den bezala.

6.3.- INGURUMEN-LEGERIA BETETZEA

Abenduaren 9ko 21/2013 legeak, ingurumen-ebaluazioari buruzkoak, ebaluazio estrategikorako bi prozedura ezartzen ditu: arrunta eta sinplifikatua.

Kontuan izanik Azpeitiko Udalak, biztanle-kopuruagatik, dokumentu hau onartzeko eskumena duela, ingurumen-organoa Eusko Jaurlaritza da.

Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 32. artikulua plan bereziak egiteko eta

onartzeko prozedura arautzen du, eta zatiko planetarako ezarritakoari lotzen zaio (31. artikulua).

Aztertzen ari garen kasu zehatzean, Azpeitiko Udalak, planteatzen den partzelaren ingurumen-ezaugarriak kontuan hartuta, ingurumen-ebaluazio sinplifikatua izapidetzea erabaki du. Hori dela eta, dokumentu honekin batera ingurumen-dokumentu estrategikoa egin da, eta Eusko Jaurlaritzara bidaliko da, plangintza-dokumentuarekin batera, **ingurumen-txosten estrategikoa** egin dezan. **(G dokumentua)**.

7.- ANTOLAMENDUA ETA GENERO-IKUSPEGIA

Ez dago genero-azterketa beharrezkoa ez den Plan bakar bat ere, pertsonak tartean sartzen ez direnean izan ezik.

Hala, emakumeen eta gizonen rol estereotipatuak ez dira onartu behar aldez aurreko azterketa bat egin gabe. Emakumeen eta gizonen arteko rol, erantzukizun eta harreman horien desberdintasunei buruzko ezaugarriak espezifikoki lagundu digu ikuspegi espezifikoki formulatzen.

Ikuspegi hori eta horrek dakartzan ekintzak Planaren lehen fasetik egin dira; izan ere, Planaren kontzeptu eta egitura osoari eragiten diote, hau da, genero-azterketa etengabeko erabilerako tresna gisa hartu da.

Lurraldeak eta paisaiak bertan bizi diren gizakiek hautematen dituzten espazioak dira, hau da, ez dira existitzen tokiko behatzaile edo biztanlerik ez badago. Espazio horiek modu desberdinetan hautematen dira, behatzaile desberdinen arabera eta behatzaile horiek nola hautematen dituzten kontuan hartuta (zentzumen anitzekoa).

Gainera, behatzailearen ezaugarri pertsonalen, hala nola generoaren, kulturaren, hezkuntza-mailaren, esperientzia pertsonalen, maila sozioekonomikoaren eta abarren eragina dute. Beraz, pertzepzioa ez da neutroa, balio-judizioz beteta dago.

Planean genero-ikuspegia txertatzeak berekin ekarri du erabilerari eta lurraldeari dagokienez gizonen eta emakumeen artean dauden aldeak kontuan hartzea. Gizonen eta emakumeen modu desberdinean esperimendatzen dute beren ingurunea; izan ere, emakumeek beren mugikortasuna eta hiri-espazioen erabilera mugatzen dute, sexu-erasoak eta emakumeen aurkako beste indarkeria-mota batzuk gertatzeko arriskuaren aurrean segurtasunik eza hautematen dutelako. Nork bere buruari mugak jartzea oztupo bihurtzen da norberaren garapen osorako eta hiri-ondasunak eta -zerbitzuak erabiltzeko duen eskubiderako.

Otsailaren 18ko 4/2005 Legeak, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoak, 18.1 artikuluan ezartzen du **“arauak garatu eta aplikatzerakoan, bai eta planak, programak eta politika publikoak, diru-laguntzen programak eta administrazio-egintzak formulatzeko beste tresna batzuk garatu eta aplikatzerakoan ere, euskal herri-aginteei modu aktiboan izango dutela kontuan emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzearen helburua”**.

18.1 artikulua horrek Amsterdamgo Itunak Europar Batasuneko estatu kideetan emakumeen eta gizonen arteko berdintasun-politikak aplikatzeko funtsezko printzipio gisa ezarritako genero-ikuspegiaren printzipioari erantzuten dio.

Kontuan hartuta antolamendu xehatuko tresna baten aurrean gaudela, non sailkapenari eta kalifikazio orokorrari buruzko alderdiak Plan Orokorrean zehaztuta dauden, uste dugu Plan Berezi honetan antolamendu xehatu bat zehaztu behar dela, honako alderdi hauek kontuan hartu eta araupeitzeko:

- Proiektatutako industria-eraikinetara sartzeko ibilbide arriskutsuak saihestea (zubiak, lurpeko pasabideak, eskailerak/harmailadiak,...).
- Espazio libreak, lorategiak eta aparkalekuak diseinatzerakoan, *“puntu beltzak”* saihestu behar dira.
- Espazio publiko eta partzela pribatu guztiak egoki argiztatu beharko dira.
- Espazio publikoetarako eta partzela pribatueterako irisgarritasuna erraztea.
- Eraikuntza-proiektuei sarbideak kokatzeko, ondo ikusteko, argiztatzeko eta abarretarako genero-ikuspegia kontuan har dezaten eskatzea.
- Espazio publiko *“neutroak”* sortzea. Aukeren eta baldintzen berdintasuna proiektuan jasotako espazio publikoen eta eraikinen erabileretan eta konfigurazioan, pertsonen artean genero-rol desberdinen arabera bereizgarriak diren ereduak ez sustatzeko, errazteko eta laguntzeko.

Aztertzen ari garen kasu zehatzean, uste dugu Plan Bereziaren planteatutako antolamenduaren inpaktua, generoaren ikuspegitik, positiboa dela, eremu degradatuak berroneratuko direlako, hondatutako eraikinak eraitsiko direlako, ibaiaren ondoan pasealeku seguru bat sortuko delako, eta lehendik dauden eta sortuko diren eraikin eta espazioetarako irisgarritasuna eta segurtasuna hobetuko direlako.

8. ANTOLAMENDUA ETA HIZKUNTZA-IKUSPEGIA

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7. artikulua ("toki-erakundeei eta udalerriek euskararen erabilerari buruz dituzten eskumenak") honako hau ezartzen du zazpigarren atalean:

"Udalerrietako egoera soziolinguistikoki eragin diezaioketen proiektuak eta planak onartzeko prozeduran, euskararen erabileraren normalizazioan izan dezakeen eragina ebaluatuko da eta ebaluazio horren ondorioz egokitzat jotzen diren neurriak proposatuko dira."

Egia bada ere Plan honen izaera eta jarduketaren eremua kontuan hartuta, jardura ekonomikoetara bideratutako eremua denez, bere eragina ezin dela bizitegi-eremu batekin parekatu euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez.

2/2016 Legearen 7. artikulua araupetzen ditu udalek euskararen erabilerari dagokionez dituzten eskumenak, eta eskumena ematen die udal-zerbitzuetan erabilera eta normalizazioa sustatzeko, bai eta beren lurralde-eremuan euskararen erabilera sustatzeko eta dinamizatzeko ere.

Azpeitiko udal-mailan, hirigintzak udalerriko errealitate sozio-linguistikoan duen eragina plangintza orokorra berrikusteko prozesu ziklikoen esparruan aztertzen eta diagnostikatzen da, edo, baita, plangintza orokorraren berrikuspen partzialeko edo xedapen-aldaketako dokumentuetan ere, funtsezkoa izan gabe ere, duten garrantziagatik eta indarragatik herriko biztanlerian eragiten baitute.

Hirigintza-dokumentu honen kasuan, non jardura ekonomikoaren ikuspegitik hirigintza-eremu bat antolatzen den, eta kontuan hartuta ez dakigula zer enpresa mota ezar daitezkeen, ezin da baloratu planaren eremuak egungo errealitate sozio-linguistikoan duen eragina, are gehiago proiektu honen xedea dagoeneko onartuta dagoen antolamendu bat aldatzea denean.

9. INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA

Adierazi den bezala, Plan Bereziaren aldaketa honek, 211/2012 Dekretuaren 4. artikuluan eta Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6.1 artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, ingurumen-ebaluazio **estrategiko sinplifikatuaren** prozedura bete du.

Ingurumen-dokumentu estrategikoa egin da, zeina **G dokumentu gisa** erantsi baita, eta Eusko Jaurlaritzara bidaliko da, plangintza-dokumentuarekin batera, ingurumen-txosten estrategikoa egin dezan.

10. INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA

Ingurumen-dokumentu estrategikoarekin batera, Plan Bereziaren proposatutako antolaketarako Inpaktu Akustikoaren Azterketa espezifiko idatzi eta aurkeztu da, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 37. artikuluan eta zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen 1367/2007 Errege Dekretuan jasotakoaren arabera. **Plan Berezi honetako H dokumentu gisa aurkeztu da.**

Azpeitian, 2023ko apirilean.

1. ERANSKINA. MERKATU-AZTERKETA

Pabiloien merkatu-azterketa:

Jarraian, Interneteko plataforma batean egindako merkatu-azterketa bat aurkezten da.

01

Pabiloia salgai, Badiolegitxo Eremua, 4
2010eko eraikina. Obra berria
264 m²
230.000 €
871 €/m²



18 fotos

Nave en venta en badiolegitxo eremua, 4

Azpeitia [Ver mapa](#)

230.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

264 m² | 871 €/m²

02

Pabiloia salgai, Badiolegitxo Eremua, 4
535 m²
400.000 €
748 €/m²



20 fotos [Plano](#)

Nave en venta en Badiolegitxo Eremua, 4

Azpeitia [Ver mapa](#)

400.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

535 m² | 748 €/m²

03

Pabiloia salgai Landeta Industrialdean
1.572 m²
468.000 €
298 €/m²



5 fotos [Plano](#)

Nave en venta en Azpeitia

Urola Kosta, Guipúzcoa [Ver mapa](#)

468.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.572 m² | 298 €/m²

04

Pabiloia salgai Azpeitian
Bigarren eskua.
1.488 m²
446.000 €
300 €/m²



8 fotos Plano

Nave en venta en Azpeitia

Urola Kosta, Guipúzcoa [Ver mapa](#)

446.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.488 m² | 300 €/m²

05

Pabiloia salgai, Landeta Hiribidea, 40
Bigarren eskua.
360 m²
144.000 €
400 €/m²



10 fotos

Nave en venta en calle Landeta Hiribidea, 40

Azpeitia [Ver mapa](#)

144.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

360 m² | 400 €/m²

06

Pabiloia salgai, Arretxe kalea, 11
Bigarren eskua.
684 m²
156.000 €
228 €/m²



2 fotos

Nave en venta en calle Arretxe, 11

Azpeitia [Ver mapa](#)

156.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

684 m² | 228 €/m²

Ondorioa

Pabiloi berrietarako edo duela gutxi eraikitako pabiloietarako prezioak 748 eta 871 €/m² artekoak dira, dituzten m²-en arabera. Kasu honetan, uste dugu 2010ean Badiolegitxo Eremuan eraikitako pabiloiak (01 eta 02) erreferentzia egokia izan daitezkeela eraiki beharreko pabiloi berrien lurzoruen eragin-balioa kalkulatzeko. 871 €/m²-ko prezioa hartu dugu.

Merkatu-azterketa: etxebizitza-erakinenak.

Etxebizitza publikoaren sustapenaren esparruan, eta Udalari etxebizitzaren eta enpleguaren arloko sustapen-programa jakin batzuetan euskarria emateko, Azpeitia Berritzen SA merkataritza-sozietateak, oso-osorik Udalarena denak, hainbat laguntza-zerbitzu eta -tresna eskaintzen ditu, etxebizitza publikoaren kudeaketarekin eta alokairuarekin lotuta.

Azpeitia Berritzen SAre helburuetako bat alokairuko etxebizitzak arrazoizko prezioetan gizartearen esku jartzea da. Horretarako, eraikin zahar batzuk erosi ditu eraisteko eta etxebizitza berriak eraikitzeko. Eragiketa horiek Landeta eremuko etxebizitza-erakinen balorazioa egiteko erabil ditzakegu.

Adibide gisa, 2018an Eliz kaleko 24w-26-28 atarietan kudeatutako esku-hartzea hartuko dugu (gaur egun tutoretzapeko 12 etxebizitza eraikitzen ari dira).



Eliz kaleko hiri-egoera Landeta industrialdeko Arretxe 1 eta 5eko etxebizitza-blokeena baino askoz hobea dela ikusten dugu, baina eraikinak oso egoera txarrean eta erabilerarik gabe zeuden, eta Arretxe 1 eta Arretxe 5eko eraikinek, berriz, erabilera dute.

Bloke bakoitza 101.000 eurotan eskuratu zen 2018an.

Balio hori eguneratzeko, 5 urte hauetako KPlarekin igo dugu:

$$101.000 \times 1,153 = 116.453 \text{ €}$$



Instituto Nacional de Estadística

English

Escriba el texto para buscar



Censo Electoral

Sede electrónica

Compartir



Productos y Servicios / Cálcul... / ¿Cuánto ha variado el IPC desde...?

Tabla	
Cálculo de variaciones del Índice de Precios de Consumo (sistema IPC base 2021)	
Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2021 desde Enero de 2018 hasta Enero de 2023	
Índice	Porcentaje(%)
Nacional	15,3
El método utilizado para el cálculo de las tasas de variación del IPC se describe en la metodología Preguntas frecuentes sobre el IPC	

Blokeen azalerak honako hauek dira:

Elizkale 24W

ERABILERA	AZALERA
Etxebizitza	231 m ²
Trastelekua	70 m ²
Merkataritza-lokala	40 m ²
AZALERA GUZTIRA	341 m²
EROSKETA-PREZIO EGUNERATUA	116.453 €
PREZIOA/m²	341,50 €/m²

Elizkale 26

ERABILERA	AZALERA
Etxebizitza	210 m ²
Merkataritza-lokala	89,84 m ²
AZALERA GUZTIRA	299,84 m²
EROSKETA-PREZIO EGUNERATUA	116.453 €
PREZIOA/m²	388,38 €/m²

Elizkale 28

ERABILERA	AZALERA
Etxebizitza	210 m ²
Trastelekua	73 m ²
Merkataritza-lokala	70 m ²
GUZTIRA	353 m²
EROSKETA-PREZIO EGUNERATUA	116.453 €
PREZIOA/m²	329,90 €/m²

Halaber, une honetan, Azpeitia Berritzen SA antzeko beste eragiketa bat kudeatzen ari da honako eraikin hauetan: Elizkale 18 - 20 - 22 - 24, 22. eta 24. zenbakiak erosi ditu, eta 18. eta 20. atarien erosketa adostu du, honako zenbateko hauen truke:

Egindako erosketak:

Elizkale 22: Katastroko balioa: 158.342,71 €. Erosketa 106.000 €-tan egin da.

Elizkale 24: Katastroko balioa: 160.338,65 €. Erosketa 106.000 €-tan egin da.

Onartutako erosketak:

Elizkale 18: Katastroko balioa: 140.364,69 €. Erosketa onartua eskriturarik gabe 135.000 €

Elizkale 20: Katastroko balioa: 152.863,12 €. Erosketa 143.000 €-tan egin da.

Elizkale 18

ERABILERA	AZALERA
Etxebizitza	114 m ²
Merkataritza-lokala	58 m ²
GUZTIRA	172,00 m²
EROSKETA-PREZIO EGUNERATUA	135.000,00 €
PREZIOA/m²	784,88 €/m²

Elizkale 20

ERABILERA	AZALERA
Etxebizitza	136 m ²
Merkataritza-lokala	63 m ²
GUZTIRA	199 m²
EROSKETA-PREZIO EGUNERATUA	143.000,00 €
PREZIOA/m²	718,59 €/m²

Elizkale 22

ERABILERA	AZALERA
Etxebizitza	112,48 m ²
Trastelekua	55 m ²
Merkataritza-lokala	45 m ²
GUZTIRA	212,48 m²
EROSKETA-PREZIO EGUNERATUA	106.000,00 €
PREZIOA/m²	498,87 €/m²

Elizkale 24

ERABILERA	AZALERA
Etxebizitza	132 m ²
Merkataritza-lokala	64 m ²
GUZTIRA	196 m²
EROSKETA-PREZIO EGUNERATUA	106.000,00 €
PREZIOA/m²	540,81 €/m²

Erosketa-prezioei dagokienez, ikusten dugu alde handia dagoela eraikin batzuetako eta besteetako erosketen prezioaren artean: Horiek horrela, 24w, 26 eta 28 atariaren prezioa 353 €/m² da batez beste, eta 18. eta 20. atariengatik ordaindutako prezioa 750 €/m² ingurukoa da. Bestalde, 22. eta 24. atarietan ordaindutako m² bakoitzeko prezioa 520 €/m² da.

Azpeitia Berritzen SAK jakinarazi digunez, egindako azken eragiketan, 18. eta 20. blokeak aurrekoak baino balio handiagoagatik erosi dira, 20. blokearen kasuan maizterrak zeudelako eta etxebizitza eraberrituta zegoelako, eta 18. blokean ere (oraindik eskriturarik egin gabe) jabea bizi zelako. Bi eraikinek ElTa egina zuten, eta aurrekoetan ez. Gainera, kontuan izan behar da 24w-26-28 eraikinekin alderatuta, solairu bat gutxiago dutela. Bi altuerakoak dira, baina eraitsi ondoren, aprobetxamendua berdina da eraikin guztientzat; beraz, metro karratuko prezioaren eragina igo egiten da arrazoi horrengatik.

Jarraian, aztertutako finken katastroko informazioa erantsi da:

2/3/23, 11:33

Catastro urbano de Gipuzkoa

Gipuzkoako
Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza
Departamentua



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN
GENERAL

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

Bienes inmuebles de
Gipuzkoa - Catastro urbano

02/03/2023
11:33:46

PRESENTACIÓN POR DIRECCIÓN POSTAL POR REFERENCIA CATASTRAL MIS FINCAS PLANOS PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 15

Ref. Catastral: 5981205

Superficie Parcela: 65,00 m²

Calle/Vía: ELIZKALE

Portal: 018

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
5083776 M	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	58,00
3000568 U	-	01	-	VIVIENDA	57,00
7435 X	-	02	-	VIVIENDA	57,00

2/3/23, 11:32

Catastro urbano de Gipuzkoa

Gipuzkoako
Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza
Departamentua



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN
GENERAL

□ □ □ □ □ □ □ □

Bienes inmuebles de
Gipuzkoa - Catastro urbano

02/03/2023
11:32:14

PRESENTACIÓN POR DIRECCIÓN POSTAL POR REFERENCIA CATASTRAL MIS FINCAS PLANOS PARCELARIOS

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA

Zona: 15

Ref. Catastral: 5981206

Superficie Parcela: 73,00 m²

Calle/Vía: ELIZKALE

Portal: 020

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
7439 A	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	63,00
5070694 C	-	01	-	VIVIENDA	68,00
7438 P	-	02	-	VIVIENDA	68,00

<https://ssl7.gipuzkoa.net/OgasunaNet/Catastro/refCatastral.asp?Municipio=18&RefCatastral=5981206&Calle=ELIZKALE+++++++>

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak – Hirilurren katastroa

POSTA HELBIDEAREN ARABERA AUKERATZEA

Udalerrria: **AZPEITIA**

Zona: **15**

Erref. katastrala: **5981207**

Partzelaren azalera: **76,00 m²**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Ataria: **022**

Planoa ikusi

Finka	Eskailera	Oina	Eskua	Erabilera	Azal(m ²)
6001007 X	-	BH	-	TRASTERO	55,00
7440 V	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	45,00
7441 G	-	01	-	VIVIENDA	56,79
5131614 K	-	02	-	VIVIENDA	55,69



Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak – Hirilurren katastroa

POSTA HELBIDEAREN ARABERA AUKERATZEA

Udalerria: **AZPEITIA**

Zona: **15**

Erref. katastrala: **5981208**

Partzelaren azalera: **74,00 m²**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Ataria: **024**

Planoa ikusi

Finka	Eskailera	Oina	Eskua	Erabilera	Azal(m ²)
7444 H	-	00	-	LOCAL COMERCIAL	64,00
5017322 G	-	01	-	VIVIENDA	66,00
7445 P	-	02	-	VIVIENDA	66,00

itzuli

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2018

Planoa ikusi

Finkaren datuak

Udalerrria: **AZPEITIA**

Finka: **7447 Y**

Zona: **15**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Erref. katastrala: **5981246**

Ataria: **024W**

Lurraren balioa: **108.659,66 €**

Balio katastrala: **214.861,69 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	00	-	MERKATARITZA LOKALA	70,00	Eraikia	54.476,10	18.883,44	35.592,66	1900
-	BH	-	TRASTELEKUA	40,00	Eraikia	4.854,89	2.772,43	2.082,46	1900
-	03	-	ETXEBIZITZA	77,00	Eraikia	51.843,56	29.001,26	22.842,30	1900
-	02	-	ETXEBIZITZA	77,00	Eraikia	51.843,56	29.001,26	22.842,30	1900
-	01	-	ETXEBIZITZA	77,00	Eraikia	51.843,56	29.001,26	22.842,30	1900

itzuli

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2018

Planoa ikusi

Finkaren datuak

Udalerrria: **AZPEITIA**

Finka: **7449 B**

Zona: **15**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Erref. katastrala: **5981284**

Ataria: **026**

Lurraren balioa: **104.202,90 €**

Balio katastrala: **210.732,92 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	01	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900
-	02	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900
-	00	-	MERKATARITZA LOKALA	89,84	Eraikia	64.301,61	22.289,32	42.012,29	1900
-	03	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900

itzuli

Gipuzkoako hirilurren katastroa

Página 1 de 1

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2018 ▼

Planoa ikusi

Finkaren datuak

Udalerria: **AZPEITIA**

Finka: **7456 B**

Zona: **15**

Kalea/Bidea: **ELIZKALE**

Erref. katastrala: **5981223**

Ataria: **028**

Lurraren balioa: **110.212,09 €**

Balio katastrala: **217.575,27 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m ²)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	00	-	MERKATARITZA LOKALA	70,00	Eraikia	54.476,10	18.883,44	35.592,66	1900
-	03	-	ETXEBIZITZA	70,00	Erabilgarria	57.667,69	32.259,27	25.408,42	1900
-	02	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900
-	BH	-	TRASTELEKUA	73,00	Eraikia	7.810,59	4.460,32	3.350,27	1900
-	01	-	ETXEBIZITZA	70,00	Eraikia	48.810,44	27.304,53	21.505,91	1900

itzuli

2. ERANSKINA ERAIKINEN BALORAZIOA

Lehendik dauden eraikinak, lurzoruak eta jarduera ekonomikoak baloratzea.

Jarraian, eraikin, eraikuntza eta instalazio eta jarduera ekonomiko horien lehen balorazioa egin da, oro har. Balorazio zehatza eta sakona ondorengo Desjabetze Proiektuari edo Birpartzelazio Proiektuari dagokio.

CNC – 92.

Lehen azaldu den bezala, eraikinak duela urte batzuetatik daude abandonatuta eta jarduerarik gabe; beraz, ez dagokio jarduera balioestea.

Eraikuntzei dagokienez, barrualdera sartzea ezinezkoa izan den arren, kanpotik ikusten da oso eraikuntza sinplea dela, hormigoi armatuzko egituraz, adreiluzko itxiturez eta aluminiozko arotzeria oso oinarritzko osatua.



Kontserbazio-egoerari dagokionez, esan behar da eraikinak degradazio handia jasan duela denborak aurrera egin ahala, ziurrenik nabarmenagoa abandonatuta dagoenetik. Hainbat patologia ikus daitezke, besteak beste, hormigoiari, elementuen oxidazioari eta kristalen hausturari eragiten dietenak.





Eraikin honetan ezarri nahi den edozein jarduerak eraikinaren birmoldaketa osoa beharko luke: egiturazko konponketak, fatxaden eraberritzea (fatxaden isolamendua bulegoen eremuan behintzat), instalazio berriak... Kostu hori eraikuntza berri baten kostutik oso hurbil egongo litzateke.

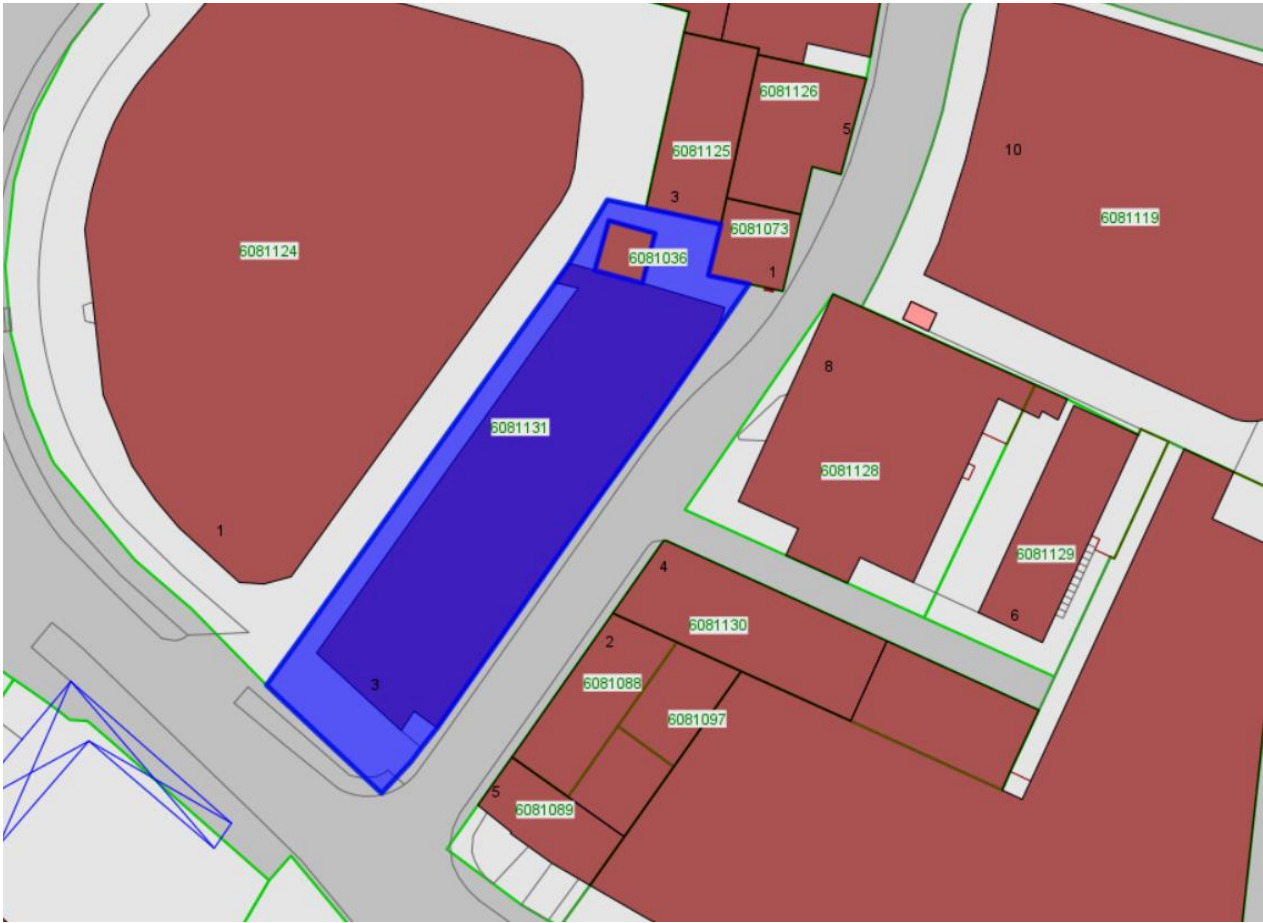
Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean adierazitakoaren arabera, legezko aurri-egoeran dago, beharrezko konponketen kostuak kontserbatzeko eginbehar normalaren muga gaindituko lukeelako.

201. artikulua. Legezko aurri-egoera

1.– Procederá la declaración de la situación legal de ruina de una construcción o edificación cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a un edificio o construcción supere el límite del deber normal de conservación establecido en el apartado 2 del artículo 199 o cuando dichas reparaciones no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

2.– Corresponderá al ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento que se desarrollará reglamentariamente y en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

Horregatik, lurzorua eraikigarritasuna bakarrik baloratzen da. Kontuan hartuta HAPOK "finkatuta" dagoen partzela horren eraikigarritasuna kontuan hartzen duela, honako hau daukagu:



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

28/02/2023 13:33:24

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA
Zona: 802
Ref. Catastral: 6081131
Superficie Parcela: 1.235,00 m²

Calle/Vía: LANDETA ETORBIDEA
Portal: 003

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
3000665 E	-	00	-	INDUSTRIAL	896,00

Kasu honetan, Katastroak ez du egoki islatzen eraikinaren azalera eraikia, ez baitituzte kontuan hartzen aurreko aldeak dituen 2 hiru solairuak eta atzeko aldeak dituen 2 solairuak. Altuera horiek kontuan hartuta, eraikinaren azalera eraikia honako hau izango litzateke, gutxi gorabehera:

01.	CNC-92 S.A.	MECANIZATUAK ABANDONATUA	PB	190,23	EZ	LEGEZKO AURRIA
		MECANIZATUAK ABANDONATUA	P1	190,23	EZ	LEGEZKO AURRIA
		MECANIZATUAK ABANDONATUA	P2	190,23	EZ	LEGEZKO AURRIA
02.	CNC-92 S.A.	MECANIZATUAK ABANDONATUA	PB	689,26	EZ	LEGEZKO AURRIA
		MECANIZATUAK ABANDONATUA	P1	689,26	EZ	LEGEZKO AURRIA
03.	CNC-92 S.A.	MECANIZATUAK ABANDONATUA	PB	INSTALAZIO ERANSKINA	EZ	LEGEZKO AURRIA

Guztira 1.949,21 m²

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen 7/2015 Legearen testu bateginarekin bat etorritik, eta 37. artikuluan adierazitakoaren arabera, "lurzoru urbanizatu batean eginiko balioespena da, non lehendik dagoen eraikina aurri fisiko egoeran dagoen".

Artículo 37. Valoración en el suelo urbanizado.

1. Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a) Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b) Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

c) De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

2. Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.

b) El determinado por el método residual del apartado 1 de este artículo, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

3. Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, el método residual a que se refieren los apartados anteriores considerará los usos y edificabilidades atribuidos por la ordenación en su situación de origen.

Balorazioa hondar-metodo estatikoaren bidez kalkulatzeko, planak esleitutako eraikigarritasunarekin.

$$LEB = (Sb/1,40) - Eb$$

Industria-pabiloi eraiki berri baten salmentari ematen diogun balioa, urbanizatua eta ondo komunikatua dagoen industrialde batean, 1. eranskineko merkatu-azterketatik atera dugu.

Azterketan ikusten denez, pabiloi berrietarako edo berriki eraikitako pabiloiatarako prezioak 748 eta 871 €/m² artekoak dira, dituzten m²-en arabera. Kasu honetan, uste dugu 2010ean Badiolegitxo Eremuan eraikitako pabiloiak erreferentzia hurbilena izan daitezkeela, eta 871 €/m²-ko prezioa hartu dugu.

Pabiloi bat eraikitzeak kostua aldatu egiten da metro karratuen eta erabiltzen den egitura motaren arabera (hormigoia edo altzairua). Eraikuntza-prezioak 200 eta 320 €/m² artekoak izan daitezke, altzairuzko egiturarekin, eta 280 eta 470 €/m² artekoak.

Zaila da eraikuntza-balio bat finkatzea, are gehiago une inflazionista honetan. 480 euroko balioa hartuko dugu, egikaritze-proiektuaren gastuak, ordainsariak eta mozkin industrialak barne.

Kostu hori oso antzekoa da, baldin eta, erreferentziazko kostutik abiatuta, 1,4az biderkatzen badugu, industria-mozkina, gastu orokorrak, ordainsariak eta zergak barne hartzen dituen kostu osoa lortzeko. $337,37 \times 1,4 = 472,32 \text{ €/m}^2$

Módulos. Costes de referencia según usos.			
ARQUITECTURANORESIDENCIAL	Con calidad básica	Con calidad media	Con calidad alta
USO OFICINAS			
Oficinas	833,81€ m ²	1.042,26€ m ²	1.525,87€ m ²
Oficinas diáfanos, sin distribución ni instalaciones	467,07€ m ²	541,80€ m ²	677,25€ m ²
USO COMERCIAL			
Locales comerciales en edificios residenciales	731,59€ m ²	863,27€ m ²	1.207,12€ m ²
Comercio	731,59€ m ²	863,27€ m ²	1.207,12€ m ²
USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO			
Naves industriales	306,69€ m ²	337,37€ m ²	417,10€ m ²
Edificios industriales diáfanos en altura	592,30€ m ²	639,68€ m ²	769,99€ m ²
Cobertizos o naves sin cerramientos	203,82€ m ²	211,97€ m ²	240,51€ m ²
Almacenes agrícolas - Establos	168,05€ m ²	188,21€ m ²	213,42€ m ²

Beraz: $LEB = (871\text{€}/\text{m}^2/1,40) - 480\text{€}/\text{m}^2 = 142,14\text{€}/\text{m}^2$ sestra gainean.

Azkenik, lurzoru urbanizatuaren balioa kalkulatzeko, kontuan hartu behar da urtarilaren 26ko 6/1999 FORU DEKRETUAREN "Azalera homogeneizatua eta azalera eraikia" izeneko 18. artikulua.

Si el local industrial contiene un local en entreplanta, planta alta o sótano, antes de obtener la superficie homogeneizada a la superficie del local se añadirá la superficie de la entreplanta o planta alta corregida por el coeficiente 0,70 o la superficie del sótano corregida por el coeficiente 0,30, en su caso.

Eraikitako azalera haztatzeko koefizienteak kontuan hartuta:

Beheko solairua: 879,49 m²s

Goiko solairuak: $0,70 \times 1.069,72\text{ m}^2\text{s} = 748,80\text{ m}^2$

LB = 1.628,29 m²s x 142,14 €/m² = 231.445 €

MARMOLES ARAMENDI

Kasu honetan, URAk ondoko ibilgua handitzeko eta Udalak bideak hobetzeko aurreikusitako esku-hartzeek Mármoles Aramendi enpresaren pabiloiari eragiten diote. Eta, ondorioz, beharrezkoa da ibaitik hurbilen dagoen zatia desjabetzea.



Desjabetzeak aurrealdean dagoen eranskinari eta pabiloi nagusiaren zati txiki bati eragingo lioke.



Argazkietan ikusten dugun bezala, kalitate gutxiko eraikinak dira, eta oso narriatuta daude.



Hala ere, 2021/01/28an egindako bisitan egiaztatu zen enpresak jarduera izaten jarraitzen duela.

Jarduera bi anai-arrebek garatzen dute, langile bakarrak dira, eta sukalde-gainekoak, hilarriak eta harrizko beste elementu batzuk egiten dituzte.



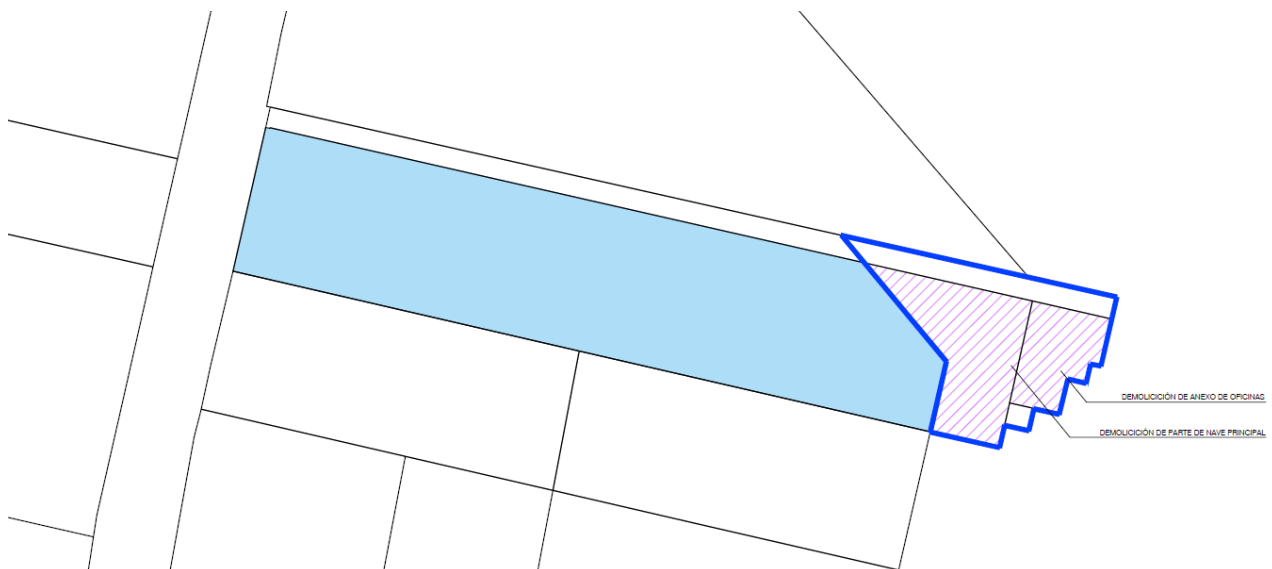
Desjabetzeak eragindako azalera honako hau da:

Bulegoen eranskina: $93,33 \text{ m}^2 \times 2 \text{ solairu} =$	$186,66 \text{ m}^2$
Pabiloi nagusia:	$188,58 \text{ m}^2$

Kasu honetan, gure ustez, desjabetzearen balorazioak kontuan hartu behar ditu eraikuntza eta jardueran izan ditzakeen eraginak.

UZTEA EDO LEKUZ ALDATZEA

Azken horri dagokionez, kontuan hartuta desjabetu beharreko zatia azalera txiki bat dela pabiloiaren tamainarekiko, eta, era berean, pabiloiaren barruko okupazio-maila txikia kontuan hartuta, gure ustez jarduera normaltasunez egiten jarraitu ahal izango da, desjabetzea gauzatu ondoren. Horregatik, ez da aurreikusten jarduera uztea edo lekuz aldatzea.



Obrak iraun bitartean izandako eraginei dagokienez, berriz ere baloratu behar dugu eraginpeko azalera oso txikia dela, eta pabiloiak ibilgailuak sartzeko bigarren ate bat duela beste aldeko fatxadatik. Beraz, eraispen-obrak behin-behineko itxiera aurreikusi beharko duela kontuan hartuta, eraispen-obrak egiten diren bitartean jardueran eragin handiegirik ez litzatekeela izan behar esan dezakegu.



Horregatik, materialaren eta makinen barne-lekualdaketarekin zerikusia duten kostuak bakarrik baloratu dira, baita une honetan hauteman ezin izan diren beste eragin txiki batzuk ere (desjabetze-proiektuan zehaztu beharrekoak).

Eraginak jardueraren = 5.000 €

Eraikuntzari dagokionez, kontuan hartuta eraikinaren narriadura-egoera eta kalitate eskasa, eta HAPOk jada eraikinaren zati hori antolamenduz kanpokotzat jotzen duela, uste dugu Lurzorvaren Eragin Balioaren bidez balora daitekeela.

Hala ere, ezin dugu ahaztu eraikina erabiltzen ari direla. Beraz, bidezkoagoa iruditzen zaigu merkatuaren balorazioa.

1. eranskinean salgai dauden pabiloien laginketa kontuan hartuta, ikus dezakegu eraikinak antzekotasunak dituela 1. eranskineko 03. eta 06. pabiloiekin: bi pabiloiak zaharrak dira, eraikuntza-kalitate txikiak, eta Landeta industrialdean daude.

Hauek dira bi pabiloien m²-ko prezioak:

- 03. PABILOIA: 298 €/m²
- 06. PABILOIA: 228 €/m²

Kontuan hartuta bien arteko batez besteko balioa: 263 €/m² pabiloiaren desjabetze-baliorako, eta % 75* x 263 €/m² = 197,25 €/m²-ko balioa altuera txikiaren desjabetze-baliorako:

*Beheko solairurako % 80 eta lehen solairurako % 70 arteko batez bestekoaren emaitza.

Bulegoen eranskina: 93,33 m ² x 2 solairu =	186,66 m ² x 197,25 €/m ² = 36.818,69 €
Pabiloi nagusia:	188,58 m ² x 263,00 €/m ² = 49.596,54 €
Desjabetzea, GUZTIRA:	86.415,23 €

ARRETXE KALEKO 1. ZENBAKIAN DAGOEN ETXEBIZITZA-ERAIKINAREN BALORAZIOA

Arretxe kaleko 1. zenbakiko etxebizitza-erakinari dagokionez, hiri-egoera oso prekarioan dago, industria-erakinez inguratuta, ibilgailuen trafikoaren eraginpeko leku batean. Eraikuntzaren kalitatea, itxuraz, oso oinarritzkoa da, eta ez du igogailurik. Hala ere, etxebizitzak okupatuta daude itxuraz.



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

28/02/2023 13:27:20

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA
Zona: 802
Ref. Catastral: 6081073
Superficie Parcela: 75,00 m²

Calle/Via: ARRETXE KALEA
Portal: 001

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
9058 K	-	00	-	ALMACEN	70,00
6178428 F	-	01	-	VIVIENDA	70,00
5034211 C	-	02	-	VIVIENDA	70,00
9057 C	-	03	-	VIVIENDA	70,00

ETXEBIZITZA	70 x 3= 210 m ²
ETXABEA	70 m ²

Eraikinaren balorazio ekonomikoari dagokionez, balio justua desjabetze-proiektuan kalkulatu beharko da.

Hala ere, balioaren lehen hurbilketa bat izateko, udalak egindako antzeko eraikinen beste erosketa batzuei buruz 1. eranskinean emandako informazioa erabiliko dugu. Ikusi dugu prezioa 350 €/m² ingurukoa izan daitekeela oso baldintza txarretan eta erabilerarik gabe dauden eraikinetarako (Elizkaleko 24w, 26 eta 28 atariak), eta 750 €/m² ingurukoa baldintza onetan dauden, ElTa egina duten eta erabilera duten eraikinetarako (etxebizitza berrituak), solairu bat gehiago eraikitzeko aukera barne (% 25 eraikigarritasun gehiago) (Elizkaleko 18. eta 20. atariak).

Horregatik, lehenengo hurbilketa gisa, bi balioen arteko tarteko balio bat hartzea erabaki da: 550 €/m². 1. eranskinean emandako erreferentzietan bezala, eraikina oro har baloratzen da, etxebizitzak eta beheko solairua bereizi gabe.

Hau da Arretxe kaleko 1. zenbakian dagoen eraikinarentzako kalte-ordaina: 280 x 550 = **154.000 €**

ARRETXE KALEKO 5. ZENBAKIAN DAGOEN ETXEBIZITZA-ERAIKINAREN BALORAZIOA

Arretxe kaleko 5. zenbakiko etxebizitza-erakinari dagokionez, Arretxe kaleko 1. zenbakiko eraikinaren antzeko hiri-egoeran dago, industria-eraikinez inguratuta, ibilgailuen trafikoaren eraginpeko leku batean. Eraikuntzaren kalitatea, itxuraz, oso oinarritzkoa da, eta ez du igogailurik.



CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: AZPEITIA
Zona: 802
Ref. Catastral: 6081126
Superficie Parcela: 156,00 m²

Calle/Vía: ARRETXE KALEA
Portal: 005

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
5034002 Q	-	BH	3	TRASTERO	5,00
5034000 A	-	BH	001	TRASTERO	66,30
5034001 Y	-	BH	002	TRASTERO	32,45
6064401 D	-	00	DR	LOCAL COMERCIAL	89,24
6064402 L	-	00	IZ	LOCAL COMERCIAL	57,95
5033997 V	-	01	-	VIVIENDA	145,00
5033998 G	-	02	-	VIVIENDA	145,00
5033999 X	-	03	-	VIVIENDA	145,00

Beraz:

ETXEBIZITZA	145 x 3= 435 m ²
TRASTELEKUA	103,75 m ²
ETXABEA	147,19 m ²

Arretxe 1ean bezala, batez beste 550 €/m²-ko prezioa hartu dugu.

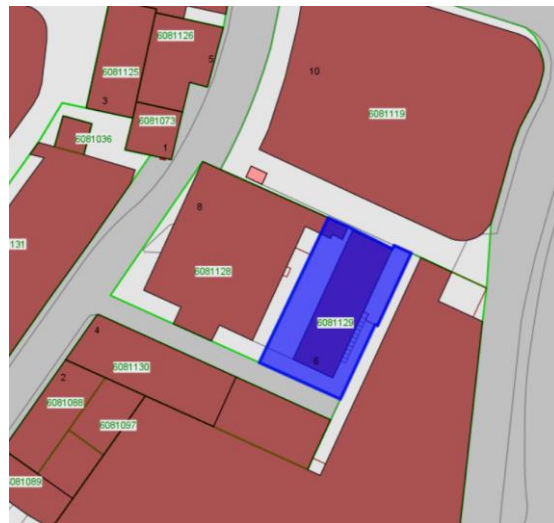
1. eranskinean emandako erreferentzietan bezala, eraikina oro har baloratzen da, etxebizitzak eta beheko solairua bereizi gabe. Hala ere, trasteleku gisa erabiltzen den solairuko balioaren % 50eko murrizketa aplikatu da.

Hau da Arretxe kaleko 5. zenbakian dagoen eraikinarentzako kalte-ordaina:

$$582,19 \times 550 + 103,75 \times 275 = 320.204,50 + 28.531,25 = \mathbf{348.735,75 \text{ €}}$$

ARRETXE KALEKO 6. ZENBAKIAN DAGOEN ETXEBIZITZA-ERAIKINAREN BALORAZIOA

Arretxe kaleko 6. zenbakiko etxebizitza-erakinari dagokionez, industria-eraikinez inguratuta dago. Eraikuntzaren kalitatea, itxuraz, oso oinarritzkoa da, eta ez du igogailurik.



Diputación Foral
de Gipuzkoa
Departamento de
Hacienda y Finanzas

INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

26/04/2023 16:35:26

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	-------------------------	-----------------------------	------------	-----------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **AZPEITIA**
Zona: **802**
Ref. Catastral: **6081129**
Superficie Parcela: **295,00 m²**

Calle/Vía: **ARRETXE KALEA**
Portal: **006**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
6074870 T	-	00	-	EDIFICABILIDAD	208,00
6074867 F	-	00	-	INDUSTRIAL	208,00
6074868 N	-	01	DR	VIVIENDA	102,00
6074869 V	-	01	IZ	VIVIENDA	102,00

Beraz:

ETXEBIZITZA	204 m ²
INDUSTRIALA	208 m ²

Aurreko kasuetan bezala, 550 €/m²-ko batez besteko prezioa hartu dugu bizitegi-eraikuntzarako.

Hau da Arretxe kaleko 6. zenbakian dauden etxebizitzetarako kalte-ordaina: 204 x 550 = **112.200 €**

Industria-eraikigarritasunari dagokionez, 1. ERANSKINEAN jasotako erreferentzien arabera baloratu dugu.

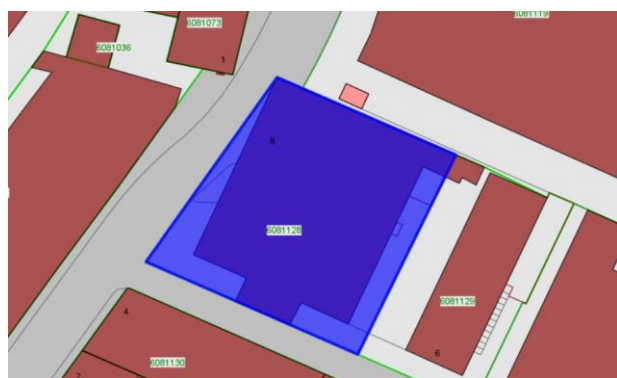
Kasu honetan, 06. erreferentzia Arretxe kaleko 11. zenbakian salgai dagoen pabiloi baten iragarkia dela ikusten dugu. Prezioa 228,00 €/m² da. Balio hau hartuta:

Arretxe 6ko industria-eraikuntzarako kalte-ordaina honako hau izango litzateke: 208 x 228 = **47.424 €**

ARRETXE KALEKO 8. ZENBAKIAN DAGOEN ETXEBIZITZA-ERAIKINAREN BALORAZIOA

MEMORIA ARGITZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA

Arretxe kaleko 1. zenbakiko etxebizitza-erakinari dagokionez, (Etxaiz etxea), industria-eraikinez inguratuta dago, ibilgailuen trafikoaren eraginpeko leku batean. Eraikuntzaren kalitatea, itxuraz, oso oinarritzokoa da, eta ez du igogailurik.



INFORMACIÓN GENERAL

Bienes inmuebles de Gipuzkoa - Catastro urbano

26/04/2023 16:15:14

PRESENTACIÓN	POR DIRECCIÓN POSTAL	POR REFERENCIA CATASTRAL	MIS FINCAS	PLANOS PARCELARIOS
--------------	----------------------	--------------------------	------------	--------------------

CONSULTA REFERENCIA CATASTRAL

Municipio: **AZPEITIA**
Zona: **802**
Ref. Catastral: **6081128**
Superficie Parcela: **648,00 m²**

Calle/Vía: **ARRETXE KALEA**
Portal: **008**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m ²)
8179 E	-	00	-	INDUSTRIAL	570,00
5038560 E	-	01	-	EDIFICABILIDAD	352,00
5052740 F	-	01	DR	VIVIENDA	101,00
5052741 N	-	01	IZ	VIVIENDA	109,00

Ikusten denez, katastroan ez da agertzen bi etxebizitzaren bolumenaren etxabe industrialaren azalera. Balorazioan honako hauek sartzen dira:

ETXEBIZITZA	210 m ²
ETXABE INDUSTRIALA – BILTEGIA *	210 m ²
INDUSTRIALA	352 m ²

Aurreko kasuetan bezala, 550 €/m²-ko batez besteko prezioa hartu dugu bizitegi-eraikuntzarako. Hau da Arretxe kaleko 8. zenbakian dauden etxebizitzetarako kalte-ordaina: 210 x 550 = **115.500 €**

Industria-eraikigarritasunari dagokionez, 1. ERANSKINEAN jasotako erreferentzien arabera baloratu dugu.

Arretxe kaleko 11. zenbakian salgai dagoen pabiloi baten iragarkiarekin 06. erreferentzia hartu dugu hurbileneko erreferentziatzat. Prezioa 228,00 €/m² da. Balio hau hartuta:

Industria-eraikuntzarako kalte-ordaina honako hau izango litzateke: (352+210) x 228 = **128.136 €**

