

AURKIBIDEA

1. PLAN BEREZIA INDARREKO ARAUDIRA EGOKITZEA.....	2
2. JARDUKETA-EREMUAK ETA JARDUKETA-SISTEMA	3
3. HITZARMENA	4
4. HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA.....	4
5. BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUA ETA DESJABETZE-PROIEKTUA.....	5
6. URBANIZAZIO-PROIEKTUA	5
7. ERAIKUNTZA PROIEKTUA.....	6
8. LAGAPENAK	6
9. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK	7

I . PLAN BEREZIA INDARREKO ARAUDIRA EGOKITZEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 69. artikulua plan berezien esparrua eta edukia definitzen ditu, eta 1. atalean 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 etorriz zehaztutako esparru edo area jakin bat".

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

Dokumentu honek Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako egiturazko zehaztapenak errespetatu ditu, eta 2/2006 Legearen 56. artikulua betez, zehaztapen xehatuak arautzen ditu, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoak aldatuz eta/edo doitzuz. Honako hauek dira:

- Tokian tokiko sistemak definitu, lege ezarritako gutxieneko zuzkidurak errespetatuz.
- Hirigintzako Jarduketa Programen bidez programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu.
- Hiri-lurzoru finkatua eta finkatu gabea kategorizatu, Plan Orokorrean ezarritako mugaketa aldatuz.
- Eraikigarritasun fisikoak zehaztu, Plan Orokorrak emandako hirigintza-eraikigarritasuna errespetatuz.
- Eraikuntzaren eta eraikinen osagai guztiak zehaztu, hala nola altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, aparkalekuak eta abar.
- Lerrokadurak eta sestrak zehaztu.
- Eraikinak antolamenduz kanpokotzat jo.
- Antolamenduak dakarren partzela-banaketa, gutxieneko partzela zehaztu.

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, memoriaren 4.6 atalean egiaztatzen den bezala. A dokumentua.

2. JARDUKETA-EREMUAK ETA JARDUKETA-SISTEMA

Plan berezi honen eremua lau jarduketa-eremu hauen bidez kudeatzea proposatzen da:

*** Jarduketa integratuko eremuak**

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

Jarduketa integratuko eremu bakoitzak **egikaritze-unitate bat** osatuko du.

Eremu horiek finkatu gabeko hiri-lurzoruan mugatu dira, urbanizazio-gabeziagatik eta eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11.3.b) artikuluaaren arabera. Gainera, jarduketa isolatuek baino urbanizazio-maila handiagoa behar duten lurak dituzten eremuak dira. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 138. artikulua.

Definitzen den egikaritze-sistema pribatua da, eta kudeaketa-sistema hitzarmenarena da.

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

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

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

18.a ADP eremuan, zuzkidura publikoko tokiko sistema gisa definitutako aparkaleku publiko bat eraikitze lortuko da lurzorua, eta 18.b ADP eremuan, Sistema Orokor bat (ibaiaren ibilgua) handitzeko erabiliko da lurzorua.

Beraz, 18.a ADP eremuan, Azpeitiko Udalak kontribuzio bereziak igorri ahal izango dizkie industrialdeko jabeek, jarduketaren bidez lortutako onurengatik.

3. HITZARMENA

Zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduketa-eremuetan (18.a ADP eta 18.b ADP), ez da bidezkoa hitzarmena izapidetzea, kudeaketa publikoa delako eta ezarritako sistema desjabetzearena delako.

Jarduketa integratuko eremuetan (18.c AI eta 18.d AI), HJPan hitzarmen-sistema ezartzen bada kudeaketa-sistema gisa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikuluan xedatutakoaren arabera, hitzarmen bat sinatu beharko da, non gutxienez lurzoruen jabetzaren % 50 baino gehiagok honako konpromiso hauek hartu beharko dituen bere gain:

- a) Hirigintzako Jarduketa Programa bat aurkeztea.
- b) Hitzarmen-batzarra sortzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 161. artikuluen arabera.
- c) Batzarraren bidez (eratzea beharrezkoa bada) birpartzelazio-agiria aurkeztea, jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko.
- d) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea, legean, plangintzan edo hitzarmenean ezarritakoaren arabera.
- e) Jarduketa-unitateari legeak, plangintzak edo hitzarmenak izendatutako urbanizatzeko-karga guztiak bere kontura izatea eta urbanizatzearen, azpiegituren eta zerbitzuen obra guztiak egikaritzea.

Jabeek administrazioaren aurrean hartzen dituzten konpromisoei dagokienez, hitzarmenaren sinatzaileek urbanizatzeko-kargen zenbatekoaren % 7ren abala formalizatu eta entregatuz bermatuko dituzte konpromisook.

4. HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

Zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduketa-eremuetan (18.a ADP eta 18.b ADP), ez da bidezkoa Hirigintzako Jarduketa Programa (HJP) izapidetzea.

Jarduketa integratuko eremuetan (18.c AI eta 18.d AI), Hirigintzako Jarduketa Programa bat idatziko da eremu bakoitzerako. Programa horretan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 153., 154. eta 155. artikuluetan ezarritako dokumentuak eta edukia jasoko dira.

Jarduketa-programa Udalari aurkeztu beharko zaio gehienez ere BI urteko epean, Plan Berezi hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.

Hirigintzako Jarduketa Programak, besteak beste, urbanizazio-lanen aurreproiektua jasoko du, eta bi jarduketa integratuen kudeaketa-sistemak zehaztuko ditu. Dokumentu hori izango da Urbanizazio Proiekturako oinarria.

5. BIRPARTZELAZIO-PROIEKTUA ETA DESJABETZE-PROIEKTUA

Zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduketa-eremuetan (ADP 18.a eta ADP 18.b), Udalak desjabetze-proiektua idatziko du eta prozedura hasiko du, gehienez LAU urteko epean, Plan Berezia behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.

Jarduketa integratuko eremuetan (18.c AI eta 18.d AI), birpartzelazio-proiektu bat idatziko da eremu bakoitzerako, HJPan zehaztutako epean, jabe bakar gisa jarduten delako edo kudeaketa-sistema gisa lankidetza-sistema ezartzen delako Hitzarmen Batzarra eratzea beharrezkoa izatearen edo ez izatearen baitan egongo baita. Birpartzelazio-proiektuak egikaritze-unitate osoari eragingo dio. Horregatik, unitatean sartutako finka guztien birpartzelazioa edukiko du proiektuak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 164. artikuluan xedatutakoaren arabera.

6. URBANIZAZIO-PROIEKTUA

Zuzkidura publikoak egikaritzeko bi jarduketa-eremuetan (18.a ADP eta 18.b ADP), administrazioak eremua urbanizatzeko proiektuak idatziko ditu.

Urbanizazio-lanak ordaintzeko, Azpeitiko Udalak kontribuzio bereziak igorri ahal izango dizkie industrialdeko jabeei, jarduketaren bidez lortutako onurengatik.

Jarduketa integratuko eremuetan (18.c AI eta 18.d AI), Hirigintzako Jarduketa Programan jasoko da aurreproiektu gisa, eta, ondoren, Urbanizazio Proiektuan zehaztuko da. Urbanizazio-proiektuak aurkezteko epea HJPan zehaztuko da.

Urbanizazio-proiektuaren edukia eta tramitazioa Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan ezarritakoak izango dira. Urbanizazio-proiektu bakarra izapidetuko da jarduketa integratuko eremu bakoitzerako. Proiektu horretan, eremuaren urbanizazio osoa sartuko da, eta dagokion obra zehatz-mehatz zehaztuko da.

7. ERAIKUNTZA-PROIEKTUA

Proiektu horiek egitea eta gauzatzea jabetzari dagokio, hau da, ekimen pribatukoak izango dira.

Eraikuntza-lanak plangintza, hau da, Plan Berezi hau onartu ondoren baimenduko dira. Horiek horrela, proiektu horiek idaztea eta lanak gauzatzea ekimen pribatukoa izango da. Eraikin berriak erabili aurretik, nahitaezkoa izango da urbanizazio-lanak amaitu izana eta Administrazioak hartu izana.

8. LAGAPENAK

Jarduketa integratuko eremuetan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean xedatutakoaren arabera, honako hauek lagako zaizkio Azpeitiko Udalari:

- Plan Bereziaren dokumentu honetan jabetza eta erabilera publikora bideratutako lurzoru-azalerak, dokumentu honetako antolamendu-planoetatik jasotakoaren arabera.
- Eremuan dauden urbanizazioan gauzatutako azpiegitura-sare guztiak.
- Gainera, hirigintza-jarduketen ondoriozko gainbalioetan erkidegoak izan behar duen % 15eko partaidetzari dagokion zatia laga beharko da, indarrean dagoen hirigintza-legeria aplikatuz.

9. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK

Zuzkidura Publikoaren Egikaritze Eremuan (18.a ADP), aparkaleku publiko bat sortzeko, CNC-92k behinola okupatutako eraikina eta bi etxebizitza-eraikin (Arretxe 1 eta Arretxe 5) desjabetu behar dira; beraz, antolamenduz kanpokotzat jo dira.

18.b ADP zuzkidura publikoaren egikaritze-eremuan, ibaiaren ibilgua handitu ahal izateko, beharrezkoa da Marmoles Aramendiren nabearen zati bat eraistea; beraz, eraikinaren zati hori antolamenduz kanpokotzat jo da.

18.c AI jarduketa integratuko eremuan, Arretxe 6ko eta Arretxe 8ko etxebizitza-eraikinak eta egun daudenak, Gambil enpresak okupatu zituenak, partzela berrantolatzeke, antolamenduz kanpo jo dira.

Azpeitian, 2023ko
apirilean

