

**ELGOIBARKO HAPO_AREN 10.A LERUN TXIKI-MORTERIKA
EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA
- TESTU BATERATUA -**

***MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL AMBITO
10.A LERUN TXIKI – MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR
- TEXTO REFUNDIDO -***

Sustatzailea/*Promotor*: **LERUN TXIKI PROMOCIONES Y CONTRATAS S.L.**

Idazlea/*Redactor*: **Asesoría y Gestión Técnica Lurbel, S.L.**

Arkitektoa / Arquitecto: M.C. Alkorta Azkue

Arkitekto Teknikoa / Arquitecto Técnico: Juan Manuel Ramilo Pizarro

Hirigintza Abokatua / Abogado Urbanista: Héctor Nagore Sorabilla



2016ko Urtarrila / Enero de 2016

**ELGOIBARKO H.A.P.O._AREN 10.A LERUN TXIKI-MORTERIKA
EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA
- Testu Bateratua -**

AURKIBIDE

1. Dokumentua – MEMORIA
2. Dokumentua – PLANOAK
3. Dokumentua – ARAU URBANISTIKOAK
4. Dokumentua - EJEKUZIOAREN KUDEAKETA ETA ANTOLAKETAREN ARAUEN AZTERKETA
5. Dokumentua - BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO - FINANTZARIOAREN AZTERKETA

1. DOKUMENTUA

MEMORIA

ELGOIBARKO H.A.P.O._AREN 10.A LERUN TXIKI -MORTERIKA EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA - Testu Bateratua -

1. DOKUMENTUA - MEMORIA

1.- AURREKARIAK ETA DOKUMENTUAREN IZAPIDEA

2.- DOKUMENTUAREN EKIMEN ETA HELBURUA

3.- IRIZPIDE OROKORRAK ETA ANTOLAKETAREN HELBURU NAGUSIAK

4.- HIRIGINTZA INFORMAZIO - EGUNGO EGOERA

4.1.- EREMUAREN KOKAPENA ETA MUGAKETA

4.2.- GAUR EGUNGO EGOERA - TOPOGRAFIA

4.3.- AZPIEGITURAK

4.4.- JABETZAREN EGITURA

4.5.- HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

5.- GORAGOKO MAILA DUEN PLANEAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK – JARDUTE EREMUAREN AFEKZIO ETA MIRABETZAK

5.1.- EAE_KO IBAI ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANA
(KANTAURI ETA MEDITERRANEO ISURIALDEALDEAK)

ALDAKETA behin betiko onarpena 2013ko azaroa.

5.2.- EAE_KO JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ETA MERKATARITZA

EKIPAMENDUETARAKO LURZORUAREN SORRERA PUBLIKOARI BURUZKO LAP

5.3.- KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA - ERREPIDEAK

5.4.- GIPUZKOAKO BIZIKLETA BIDEEN LAP

6.- EGITURA ANTOLAKETAREN ZEHAZTAPENAK – ELGOIBARKO HIRI ANTOLAKETAREN PLAN OROKORRA

6.1.- EREMUAREN AZALERA

6.2.- SAILKAPENA

6.3.- KALIFIKAZIO OROKORRA

6.4.- ERAIKIGARRITASUNA

6.5.- OKUPAZIOA

6.6.- GAUR EGUN DAGOEN TRAMAREKIKO ERLAZIOA

7.- ANTOLAKETA XEHEKATUAREN ERABAKITASUNAK - PLAN PARTZIALA

- 7.1.- ANTOLAKETA XEHEKATUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK
- 7.2.- SISTEMA LOKALEN SAREAREN HORNIDURA ETA EKIPAMENDUETARA BIDERATUTAKO LURZORUEN ERRESERBARENTZAKO ESTANDAR MINIMOEN BETETZEA.
(2/2006 Legea - 79. Art. eta 123/2012 Dekretua – 9. Art.)
 - 7.2.1.- SISTEMA LOKALEN SAREAREN HORNIDURA PUBLIKOAK: ESPAZIO LIBREAK – BERDEGUNEAK ETA EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
 - 7.2.2.- APARKALEKU HORNIDURA
- 7.3.- ANTOLAKETAREN DESKRIBAPEN OROKORRA
- 7.4.- KALIFIKAZIO ZEHATZA
- 7.5.- ERAIKITZE PROGRAMA
- 7.6.- ERREPIDE SAREA
- 7.7.- URBANIZATZE ETA PROIEKTATUTAKO ZERBITZUEN AZPIEGITURA
 - 7.7.1.- LUR MUGIMENDUAK ETA FABRIKA LANAK
 - 7.7.2.- ERREPIDE SAREA ETA ZOLAKETA
 - 7.7.3.- UR-HORNIDURA SAREA, SANEAMENDUA ETA GASA
 - 7.7.4.- ARGIZTAPEN PUBLIKOA, ENERGIA ELEKTRIKOA, TELEFONIA ETA TELEKOMUNIKAZIOAK.

1.- AURREKARIAK ETA DOKUMENTUAREN IZAPIDEA

Eremua Elgoibarko “3.61-Leruntxiki Morterika” Industrigunearen Plan Partzialean 3.61-Leruntxiki Morterika bezala definiturik dagoen sektorearekin bat dator.

Plan Partziala “Leruntxiki Morterika Sektorea”ri dagokion Arau Subsidiarioen Aldaketaren abaroan onartu zen, sektore industrialaren eremua aldatu zuen bere garapena ahalbidetzeko Deba ibaiaren ibilbidea egungo kokapenean mantenduz, aldi hartan indarrean zeuden Planeamenduko Arau Subsidiarioen proposamen “eskasa” baztertu ondoren.

Plan Partziala 2.009ko urriak 27an egindako bilkuran behin betiko onartua izan zen eta 2.010ko otsailak 23ko GAOn argitaratua.

Orobat, 2.010ko martxoak 22ko Bertako Gobernu Batzarrak, Gauzatze/Ejekuzio Unitatearen Urbanizatzeko Jardute Programa eta Elgoibarko 3.61.- Lerun Txiki-Morterika (U.E.U.1) Sektore Industrialaren kontzertazio hitzarmenaren hasierako onarpena adostu zuen.

Gaur egun, eremua garatu gabe aurkitzen da.

1.1.- DOKUMENTUAREN IZAPIDEA

Elgoibarko U.A.10.A. Leruntxiki – Morterika eremuaren plan partzialaren aldaketaren idatzitako dokumentua 2.015 eko martxoaren 23an Elgorbaiko Udalan aurkeztu zen bere izapiderako. Udalaren arkitekto aholkulariak, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegitura Sailak, eta URAK, uraren agentziaren txostenak jaso ondoren, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2015eko irailaren 21ean egindako bileran, dokumentuaren lehendabiziko onarpena erabaki zuen honako baldintzekin:

- 1.- Plan partzialaren aldaketa behin betiko onartu aurretik, Debe ibai alderantz doan ertzeko bidearen lotunearen xehetasuna zehaztu beharko da. Horretarako, eraikuntza – irtenbide biguna proposatzen da.
- 2.- Era berean, ertzeko hormaren garaierak zehaztu beharko dira.
- 3.- Plan partzialaren agirian aurreikusi egin beharko da 100 urteko itzulera aldiko uholdeen ondorioz urpean gera daitezkeen eremuetan ezin izango da lursailaren morfologia alda dezakeen jarduerarik (betelanak, ea.) egin, eraikuntzako eta hirigintzako erabilera berriak egiteko helburuarekin.

Bestaldetik, dokumentu hori jende aurrean jarri da alegaziorik jaso gabe.

Horregatik, honako dokumentua lehenengo onarpenean esandako baldintzei erantzuna ematen duen testu bateratua da behin betiko onarpena lortzeko. Dokumentu honetan horrela azaltzen dira:

- 1.- Deba ibai alderantz doan ertzeko bidearen eusteko soluzioa landarez estalitako harri-lubeta horma baten bitartez antolatzen da inguruarekin hobeto integratzeko. Horma bi ebaketa tipo 1 eta 2 (hormak M1-ES eta M5-ES) medio definitzen da II.6.- PARTZELAZIOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA. LERROKADURA ETA SESTRAK planoan.

2.- Plano horretan ertzeko hormaren garairak zehazten dira ebaketa tipo bakoitzean eta hormaren gaineko sestrak plantan azaltzen dira.

3.- Deba ibai ertzeko bidearen euste- hormaren plantako taiuketa antolamenduko planotan ajustatu da 100 urteko itzulera aldiko uholdeak mugatzen dituen lerroa sahiestuz eta baldintza idatziz barneratu egiten da memoriaren 5.- GORAGOKO MAILA DUEN PLANEAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK paragrafoan bere 5.1.- EAE_KO IBAI ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANAK (KANTAURI ETA MEDITERRANEO ISURIALDEALDEAK) puntuan.

2.- DOKUMENTUAREN EKIMEN ETA HELBURUA

10.A.- Lerun Txiki-Morterika eremuaren Plan Partzialaren Aldaketa dokumentua LERUN TXIKI Promozioak eta Kontratak S.L. merkataritza taldearen inizatibari esker idazten da, mugatutako lurzoruen % 90 baino gehiagoaren jabea.

Indarrean dagoen eta behin betiko onarpena duen Plan Partzialaren garapen urbanistikoa ezinezkoa izan delarik eta gaur egungo ekonomi egoera izanik, honen aldaketa planteatzen da bere bideragarritasuna errezteko asmoz gaur egungo eskaerei aurre egingo dion antolaketa xehetu berri baten bidez.

3.- IRIZPIDE OROKORRAK ETA ANTOLAKETAREN HELBURU NAGUSIAK

Elgoibarko “3.61-Leruntxiki-Morterika” Sektore Industrialaren Plan Partzialean proposatutako helburuak mantendu egiten dira, era berean indarrean dagoen Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Partikularretara erantsiak izan zirenak.

Helburu nagusia jarduera ekonomikoei bideratutako lurzoruak garatzea da, Elgoibarko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntualaren dokumentuan adierazten diren Leruntxiki-Morterika Sektore Industrialeari buruzko aurreikusitako erabakiekin bat datorren antolaketa baten bidez, eta indarrean dagoen araudian adierazten diren hornidura baldintza guztiak hasetzen dituen.

Eraikin antolaketaren malgutasun handiena bilatzen da ezarri beharreko enpresaren beharren arabera, sare eta zerbitzuen batutzea ahalbidetzen duen trama erraz baten bidez, poligono berriaren hartuneak konponduz, lur mugimenduen oreka bilatuz eta urbanizazio kostu egoki eta razionalen bidez.

Plan Orokorra berak, CN-634an oinarritutako errepide komunikazioaren saturazioa ahal den neurrian ekiditzeko, antolaketaren errepide nagusiaren eta “6.A.Urasandiberri” eremutik datorren errepidearen lotunea planteatzen du, bi eremuak “N.U.4 - Lerungain” sektorearen bidez lotuko dituena.

Horrez gain, eremuaren sarbidea eta Lerun Eremuaren alboan dagoena hobetzeko, aldaketa honen bidez CN-634 errepidean biribilgune baten eraikuntza proposatzen da bi sarbide horiei

era egokian konponbidea bilatuz (eremuari loturiko sistema orokorra).

4.- HIRIGINTZA INFORMAZIO - EGUNGO EGOERA

4.1.- EREMUAREN KOKAPENA ETA MUGAKETA

Elgoibarko 10.A.-Lerun Txiki – Morterika eremua udalerraren iparraldean kokaturik dago, hirigune eta autospitaren sarreraren artean. Iparralde eta Ekialdetik CN-634 errepidearekin mugaturik aurkitzen da (Lerun eremuaren alboan), Mendebaldetik Deba ibairekin eta Hegoladetik “N.U.4-Lerungain” lurzoru ez urbanizagarriak dituen sektorearekin.

Eremuak 28.812 m²tako azalera du.

4.2.- GAUR EGUNGO EGOERA - TOPOGRAFIA

Eguno Plan Partzialaren eragina jasaten duten lurzoruak behe-ibar txiki bat sortzen dute Hego- Ipar norabidean Deba ibaialdara, Mendebaldeko mendiaren eta Ekialdeko CN-634ren artean Deba ibaiaren alboan landaretza naturalez osatutako belardi segida batez osatzen da +28 kotan, %45ko inguruko maldak hartzen joaten dira sektorearen hegoaldeko mugara hurbiltzen goazen einean, +65 kotara iritsi arte. Eremuaren hegoaldean 3 baserri zeuden, gaur egun eraitsiak: Lerun, Lerun-Aundi eta Lerun-Txiki, antolaketatik kanpo izendatuak. Baserri hauek CN-634 errepidetik zuten sarbidea malda handiko bide baten bidez.

4.3.- AZPIEGITURAK

Eremuan existitzen diren azpiegiturak I.6. planoan adierazten dira.

Gaur egun existitzen diren errepide azpiegiturei dagokionez, CN-634 errepidea aurkitzen dugu, hemendik eremura sartzen da. Lerun baserrira beste sarbide bat du.

4.4.- JABETZAREN EGITURA

Eremuaren jabetza egitura ondorengo ekarpen partzelez osaturik dago, I.2 planoan adieraziak daude:

Nº PARCELA ACTUAL	PROPIETARIOS	SUPERFICIE DE PARCELA (Plan Parcial)	% en el AMBITO
1	LERUN TXIKI Promociones y Contratas, S.L.	24.468,00	90,3755%
5 y 6		1.571,00	
2	Susaeta Urquidi, Juan	876,00	3,0404%
3	Uzkudun Arrieta, Ainhoa y M ^a Carmen	1.543,00	5,3554%
4	Fibsater, S.L.	354,00	1,2287%
	TOTAL PROPIETARIOS PRIVADOS	28.812,00	100,0000%

Plano partzelarioa zein jabeen kuadroa izaera informatiboa soilik dute eta bere behin betiko zehaztasuna Errepartzelazio Proiektuan gauzatuko da.

4.5.- HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

Elgoibarko planeamenduaren Arau Subsidiarioen Aldaketaren fitxa urbanistikoak, 3.61.-Lerun Txiki-Morteriak Plan Partzialaren idazketa baldintzak jasotzen dituen eta bere antolaketa xehetua indarrean dauden Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Partikularretan balioztatua gelditzen dena, ondorengo baldintza eta parametroak barne hartzen ditu:

3.61 Lerun Txiki-Morteriak Sektorea:

1-Helburu Urbanistikoak:

- Saillaturik dagoen lurzoru Industrial baten garapena ahalbidetu bere mugak doitu Deba ibaia bere ohizko ubidean mantentzeko.
- Mugaketa berriak ere CN-634ren Ekialdean dagoen eremua Karkizao areara pasatzea onartuko du, Antolakuntzaren egokitasun fisikoarengatik.
- Lurzoru industrialaren azaleraren handitze txiki bat lortzea, existitzen den lurzoru industrialen eskaintza eta eskaeraren arteko desoreka era batean murriztu.

2-Muga eta Azalera:

Iparraldetik lurzoru ez urbanizagarri, Deba ibaia eta Hibaitarte industrialdearekin mugatzen da. Ekialdetik CN-634rekin eta Hego eta Mendebaldetik esparru ez urbanizagarriarekin. 28.812 m²ko azalera du.

3-Erabilera eta Aprobetxamendua:

Erabilera industrial izango da, erabilera tertziario eta komertzial desberdinak ere posible izanik. Gehieneko altuera 11 metrotakoa izango da lurzoruaren behin betiko sestratik neurtuta. Aparkaleku bat aurreikusiko da eraikitako 100m² bakoitzeko eraikinaren multzoan. Partzela eraikigarriaren gehieneko azalera jarritako partzelen %50koa izango da, hau da, 14.406 m² Gehieneko azalera eraikigarria 0,66 m²/m²koa izango da, hau da, 19.016 m² Sotoak onartzen dira, aprobetxamenduaren kalkulotan kontutan hartuko ez direnak.

4-Planeamendua:

Ejekuzio unitate bat mugatzen da, 28.812 m²tako U.E.U.1 II.3-Garapen Baldintzak eta Hirigintza Gestioak planoan irudikaturik agertzen dena.

Sektorearen garapenerako Plan Partzial bat idatziko da.

Bai hiritar nola urbanizagarriak diren inguruko eremu industrialekin koordinatuko da.

Jardute sistema konpentsazioa izango da.

Eraikuntza Industrialen Araudi Orokorrera egokituko da eta lurraldearen eskaera eta baldintza fisikoetara egokitzen diren eraikuntza tipologiak definituko ditu.

Edozein lizentzi eman aurretik, Konpentsazio eta Urbanizazio Proiektuak alde aurretik onartuak izan beharko dira.

Sarbidea gaur egun N-634tik Lerun 2 Sektoreari zerbitzua ematen diona egokituz egingo da.

Dokumentu grafikoetan adierazten den antolamendua izaera orientatzailea du, Plan Partzialak zehaztuko du.

5.- GORAGOKO MAILA DUEN PLANEAMENDUAREN ZEHAZTAPENAK – JARDUTE EREMUAREN AFEKZIO ETA MIRABETZAK

Indarrean dagoen lurraldeko araudia aplikatzearen ondorioz sortzen diren afekzio eta mirabetzak jardute eremuaren antolamendua baldintzatzen dutenak, I.7-Afekzioak planoan zehazten dira eta ondorengoan laburtzen dira:

5.1.- EAE KO IBAI ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANAK (KANTAUARI ETA MEDITERRANEO ISURIALDEALDEAK) - aldaketa behin betiko onarpenarekin 2013ko azaroa.

Eremuaren mendebaldeko mugaketa Deba ibaiaren ubidearen mugaraino iristen da. Beraz, EAE_KO IBAI ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANAK (KANTAUARI ETA MEDITERRANEO ISURIALDEALDEAK), aldaketa behin betiko onarpenarekin 2013ko azaroa.

Gure kasuan, bazterrak Ondo Kontserbatutako Landareria duten Ertzak bezala kontuan hartuak daude, bere ingurumen osagarriengatik, eta Garapen Urbanistiko Berriak egiteko Potentziala duten Ertzak bezala, bere osagarri urbanistikoengatik. Horrengatik, LAParen F.4 idazpuruan ezarritako urrutiratze araudia aplikatuko da

LAParen 1. Eranskinaren Ibaibideak ibaitartetan banatzea beren Arro Hidraulikoen arabera, eremuaren Deba ibaiaren ubidearen gunea V Nibelesko Zatiari dagokio ($400 < C \leq 600 \text{ km}^2$), ibaiaren ubidearekiko eraikitze urrutiratze gutxieneko distantzia 30m-takoa ezarri eta urbanizazioaren plataforma urrutiratze gutxieneko distantzia 20m_takoa.

Deba ibaiaren ubidearen erriberatik gertuen dauden lurzoruak (urrutiratze guneak), erabilera eta jabetza publikoa duten lurzoru libre bezala geratzen dira berdegune kalifikazioarekin. Ondorioz, ubide natural errespetatu egiten da eta lurzoru lagapen bezala kontsideratu ahalko dira, derrigorrezko eta dohainekoak, erriberako landareriaren kontserbazio eta babesa ahalbidetzeko helburua duen sistema lokal bezala.

Urbanizatutako plataforma sarbidearen aldetik goraka dioa, ibaiertz naturalaren goiko sestraren gainetik, mendiaren magaleruntz ubide naturaletik urrutiratuz hau babesteko eta izan daitekeen bai sestra gaineko nola sestra azpiko edozein uholde arriskua ekiditzeko. Eraikin berriak 500 urtetako errepika denboraren etorbideetik libre geratzen den sestra batetan eraikitzen dira.

100 urteko itzulera aldiko uholdeen ondorioz urpean gera daitezkeen eremuetan ezin izango da lursailaren morfologia alda dezakeen jarduerarik (betelanak, ea.) egin, eraikuntzako eta hirigintzako erabilera berriak egiteko helburuarekin.

5.2.- EAE KO JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ETA MERKATARITZA EKIPAMENDUETARAKO LURZORUAREN SORRERA PUBLIKOARI BURUZKO LAP

EAEko udalerrientzako ezarritako hiru kategorien artean, Elgoibar “lehenasunezko intereseko” udalerrien artean sartzen da Jardute ekonomikoei bideratutako lurzoruen antolaketa, kudeaketa eta promozio urbanistikoetarako.

5.6.1 puntuaren arabera, Jardute ekonomikoei bideratutako lurzoruen kalifikazio generikoak erabilera aukera handia du jarduera industrial eta produkzio zehatzetatik hasita, bigarren mailako sektorearen berezkoak, jardute komertzial eta izaera desberdinetako tertziarioetaraino bere betebeharrarako lurzoru urbanizatuaren okupazioa behar dutelarik.

Arau sistematizazioa ezartzen da hurrengo parametroak ezarriz:

- %65ko gehieneko okupazioa oinplantan eta %95koa sabai azalera eraikigarri totalarentzako azalera garbiarekiko.
- Zerbitzu hornidura ekipamenduetara bideratutako sabai azalera eraikigarri totalaren %3aren hornidura minimoa enpresetarako, titulartasun publikoa nahiz pribatuarekin.
- Sektore baten gutxieneko aparkaleku hornidura eraikitako sabai 100 m² bakoitzeko plaza 1ekoa izango da, aparkalekuen %20a sarbide publikoa duen errepide sarean kokatuko da. Beraz gutxieneko plazak 191 izango dira horietatik 38 erabilera eta jabetza publikoa duen lurzoru librean egongo dira.
- Erreserba, gehienez ere, sektorearen Azalera Gordin totalaren %15a baino baxuagoa ez den azalera bat espazio libre eta ekipamenduen hornidura publiko lokaleetarako.

Azalera handiko merkataritza guneen erregularizazioari dagokionez, Elgoibar B maila duen udalerrria da. – eskualdeko erdiguneko udalerrriak. Ondorioz, erabilera tertziario eta merkataritza erabileraren gehieneko neurketa 40.000 m²tako gehieneko azalera garbia duen zabaldegi plataforma batetara eta erabilera horiei bideratutako 13.000 m²tako gehieneko eraikitako sabai azalera batetara mugatua gelditzen da.

5.3.- KOMUNIKAZIO SISTEMA OROKORRA - ERREPIDEAK

Eremua ipar eta ekialetik CN-634 errepidearekin mugatua gelditzen da (Lerun eremuaren alboan) eta, ondorioz, ekainak 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arauemailearen eragina jasaten du, eta honen bidez Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Araua Texto Bateratua onartzen da.

Foru Arau hortan esaten denarekin batera, kasu honetan bezala lurzoru urbanoetan, Plan Partzialek eta Bereziek Distantziak ezartzeko ahalmena izango dute errepideen segurtasuna bermatuta geratzen den einean errepideen ertzen antolaketa egokia eta sarbideei konponbide zuzena emanaz.

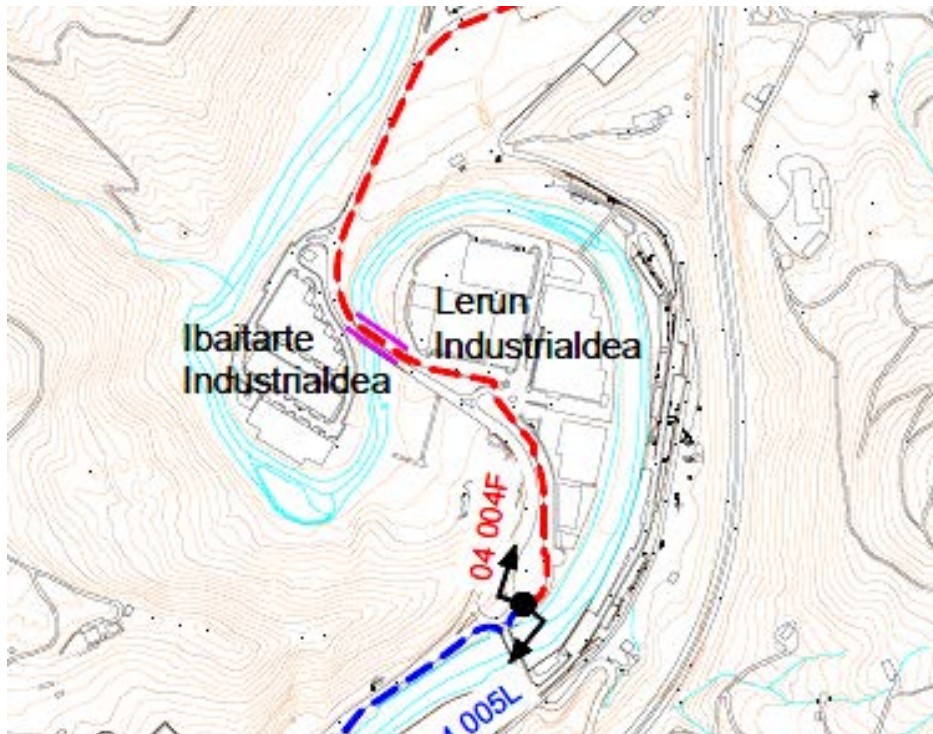
Gipuzkoako Foru Aldundiako Errepide Saileko teknikoei kontsultak egin ondoren hurrengoak finkatzen da:

- Antolaketa berrirako sarbidea CN-634ean egiten den eremuari loturik dagoen biribilgune baten bidez artikulatzen da, era berean, errepidearen bestalde dagoen Lerun eremuaren sarrera hobetzen du. Biribilgune horren barne diametroa 30 metrotakoa izango da, 6 metrotako zabalera duen erdiko bide bat eta 1 metrotako bazterbideak alde bakoitzean izango ditu, 46 metrotako kanpo diametroa sortuz. Bertako sarbideak sentzu bakoitzeko bide bakarrek galtzaden bidez egingo dira.
- Eremuaren eraikitze muga errepideko zabaldegiaren kanpoaldeko ertz edo lerrotik 8 metrotara kokatzen da.
- Eremuaren mugek CN-634arekin duten erreferentzizko ebaketa batzuk egiten dira (II.7.1 planoan).
- CN-634ko azpiko pasu bat proposatzen da Lerun Txikiraino oinez eta bidegorriaren bidez lotura egiteko aukera ematen duena, existitzen den oinezko bidea Elgoibar erdigunetik Leruneraino.
- Autobus geltoki bat planteatzen da CN-634ean kokatutako errepidearen gehiegizko zabalera biribilgune berritik Elgoibarrek norabidea duen irteeraren alboan.

5.4.- GIPUZKOAKO BIZIKLETA BIDEEN LAP

Gipuzkoako bizikleta bideen LAPa 2.013ko ekainaren 5etik behin betiko onartua dago. Bertan sare horren ibilbide nagusiak ezartzen dira. Eremua ez du eraginik jasaten ibilbidea CN-634etik bestalde geratzen baita.

Dena den, CN-634tik oinezko bidea eta bidegorria duen azpiko pasoa planteatzen da eremutik kanpo, 4 metrotako zabalera du, espaloi berri baten bidez luzatzen da biribilgunearen sarbideraino eta Lerun Txiki eremuaren sare nagusia eta udalerraren bidegorri sarearen lotura ahalbidetzen du.



6.- EGITURA ANTOLAKETAREN ZEHAZTAPENAK – ELGOIBARKO HIRI ANTOLAKETAREN PLAN OROKORRA

6.1.- EREMUAREN AZALERA

Elgoibarko 10.A.-Lerun Txiki – Morterika eremua udalerraren iparraldean kokaturik dago, hirigune eta autospitaren sarreraren artean. Iparralde eta Ekialdetik CN-634 errepidearekin mugaturik aurkitzen da, Mendebaldetik Deba ibairekin eta Hegoaldetik “N.U.4-Lerungain” lurzoru ez urbanizagarriak dituen sektorearekin.

Eremuak 28.812 m²tako azalera du.

6.2.- SAILKAPENA

Eremuari dagozkion lurzoru guztiak finakatu gabeko hiri lurzoru bezala sailkaturik daude urbanizazio gabedia/eskasiarengarik aurreikusitako planeamendua garatu gabe dagoelako.

6.3.- KALIFIKAZIO OROKORRA

Indarrean dagoen Plan Orokorretik jarduera ekonomikoen kalifikazio orokorra ezartzen da

erabilera industriala B.10 azpimailarekin.

Kalifikazio orokorrak erabilera horietara 28.708 m²tako azalera finkatzen du eta 104 m²takoa Sistema Orokorra-Bidegorri sarearentzako Lerun alboko eremuarekin lotura egiteko.

6.4.- ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasuna fitxa urbanistikoan finkatuko da Elgoibarko “3.61-Leruntxiki-Mortzeria” eremuaren Plan Partzialak oinarri bezala hartzen duena. Hortaz, sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria 0,66 m² (t) /m²takoa izango da.

- Eremuari loturik dauden Komunikazio Sistema Orokorreko lurzoruen eraikigarritasuna (Azalera.: 705,75 m²).... $705,75 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2 = 465,80 \text{ m}^2(\text{t})$
- Sistema Orokorretatik desberdinak diren lurzoruen eraikigarritasuna (Azalera.: 28.106,25m²).... $28.106,25 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2 = 18.550,20 \text{ m}^2(\text{t})$

Eremuaren eraikigarritasun totala 19.016 m² (t)takoa da.

Sestra azpiko eraikigarritasuna ez da kontutan hartuko eremuaren eraikigarritasun urbanistikoaren kontaktetan.

6.5.- OKUPAZIOA

2/2006 Legea Lurzorua eta Hirigintza bere 77. artikuluko 5. puntuan eraikineko gutxieneko okupazioa sektorearen azalera totalaren %30koa gutxienez izan behar duela finkatzen du, eta beraz 8.643,60 m² baino altuagoa.

Bestalde, indarrean dagoen Plan Partzialarentzako ezarritako zehaztapenek eraikigarria den gehieneko azalera 14.406 m²tara mugatzen dute (eremuaren %50a) EAEaren jarduera ekonomiko eta merkataritza ekipamenduen LAPEan finkatzen den %65^a baino baxuagoa da.

Aldaketa honek 14.180 m²tako eraikitako gehieneko azalera planteatzen du, beraz, ezarritako mugen barnean. I Tipologiako gehieneko okupazioa 8.625 m²takoa da horietatik 6.675 m² (gehieneko eraikigarritasuna solairu batetan) 1. Partzelari dagozkio eta 1.950 m² 2. Partzelari. Gehieneko okupazioa II Tipologian 5.555 m²takoa da horietatik 4.745 m² 3. Partzelarenak dira eta 810 m² 4. Partzelarenak.

6.6.- GAUR EGUN DAGOEN TRAMAREKIKO ERLAZIOA

Existitzen diren errepideen loturak antolatzen dira eta etorkizuneko loturak aurreikusten dira. Sarbide nagusi CN-634tik eremuari loturik dagoen Sistema Orokor bezala biribilgune batez antolatzen da, era berean, errepidearen bestalde dagoen 10.B-Lerun eremuaren sarrera ere hobetzen du. Bestetik, eremuaren hegoaldean “6.A.Urasandiberri” eremutik datorren errepidearen etorkizuneko lotura aurreikusten da, eta bi guneak “N.U.4-Lerungain” sektorearen bidez lotuko ditu.

Gainera, 10.B-Lerun eremutik doazen oinezko sarearen eta bizikleta sare nagusien eta Lerun Txiki eremuan arteko lotura antolatzen da CN-634ren azpiko paso baten bidez.

7.- ANTOLAKETA XEHEKATUAREN ERABAKITASUNAK - PLAN PARTZIALA

7.1.- ANTOLAKETA XEHEKATUAREN HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK

Poprosamenaren oinarrizko helburua indarrean dagoen eta garatu ez den antolamendu xehearen aldaketan oinarritzen da.

Antolaketa berria Lerun Txiki-Morterika eremuaren garapenaren bideragarritasun urbanistiko, tekniko eta ekonomiko errazteko helburuarekin planteatzen da jarduera ekonomikoaren garapenera bideratutako lurzoru berriak lortzeko xedea izanik.

Kontutan hartutako irizpide nagusiak:

- Goragoko maila batetik datozen erabakiak betetzen dituen antolaketa baten diseinua indarrean dauden hornidura eskakizunak beteko dituenak eta ahal den einean, eremuaren muga naturalak zaintzen dituenak, hau da, Deba ibaiaren ubidea eta aldameneko mendia.
- Errepide sare erraz baten ezarrera zeinen sarbideak existitzen den sare nagusia hobetuko dutenak, azkeneko partzeleerako aksezibilitatea hobetzeko asmoz aurreikusitako jardueren garapenerako erakargarriago bihurtuz.
- Partzelazioa eta aukeratutako tipologiak behar adina malgutasuna eskeini behar dute jarduera ekonomiko berrien ezarpenerako eskakizunak kontuan izanda, orain arte sektorearen garapena ahalbidetu ez duen egoera ekonomiko zaila aintzat hartuta.
- Azpiegituren hartuneen eskemen erraztasuna urbanizazio kostuen doikuntza eta arrazionalizazioa ahalbidetuko dutenak.

Elgoibarreko udalari urbanizaziotik libre geratzen den sektorearen aprobetxamenduaren etekizunak emateko betebeharra finkatzen da indarrean dagoen araudiak ezartzen duen bezala.

7.2.- SISTEMA LOKALEN SAREAREN HORNIDURA ETA EKIPAMENDUETARA BIDERATUTAKO LURZORUEN ERRESERBARENTZAKO ESTANDAR MINIMOEN BETETZEA.
(2/2006 Legea - 79. Art. eta 123/2012 Dekretua - 9. Art.)

02/2006 Lurzoru eta Hirigintzaren Legean eta 123/2012 uztailak 3ko Dekretuan lurzoru urbanizagarrietan hornidura lokalen estandarrei buruzko estandar urbanistikoaren aurreikusitako erreserbak finkatzen dira Plan Partzialaren aldaketa izateagatik.

7.2.1.- SISTEMA LOKALEN SAREAREN HORNIDURA PUBLIKOAK: ESPAZIO LIBREAK-BERDEGUNEAK ETA EKIPAMENDU KOMUNITARIOA

Erabilera nagusia industrial aedo tertziarioa edukiko duten sektoreentzako sektorearen azalera totalaren %12ko gutxieneko azalera duen sistema sare nagusiko lokaleko hornidura publikoa ezartzen da, sistema sare nagusiko hornidura publikoei bideratutako lurzoruak kontutan izan gabe, horietatik gutxienez erdia berdeguneak izan behar direlarik.

Eremuaren azalera totalatik 705,75 m² sarbideko biribilguneari dagozkio, ondorioz, errepide komunikazio sarearen sistema sare nagusiari. Eremuaren azalera, 28.106,25 m²koa da, beraz, sistema sare lokalaren hornidura publikora dagokion %12ko gutxieneko azalera 3.372,75 m²takoa izango da, horietatik gutxienez 1.686,38 m² berdeguneetara bideratuko dira.

Proposatutako antolaketak 4.203,05 m²tako azalera duten bi berdegune planteatzen ditu eta ekipamendu komunitarioari dagokion partzela bat 1.772,07 m² azalerarekin.

Ekipamendu Kolektibo eta berdeguneetara bideratutako esparruen gehikuntzak 5.975,12 m²tako azalera totala ematen du, legeak eskatutakoa ederki gaindituz.

7.2.2.- APARKALEKU HORNIDURA

Sektoreari dagokion gutxieneko hornidura 191 aparkaleku plazak dira, eraikitako 100m²ekiko 1 aparkaleku plazaren proportzioa betetzen delarik (19.016,00 m² (t)), horietatik gutxienez %20, 38 plaza direla, sarrera publikoa duen errepide sareari dagozkio EAEko jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza ekipamenduetarako lurzoruaren sorrera publikoari buruzko LAPearen adierazten den bezala.

Antolaketa berriak 195 aparkaleku planteatzen ditu. Horietatik 108 plaza I tipologiako partzela pribatuetan kokatuko dira erdiko errepide eta CN-634aren artean, (70 plaza 1. partzelan eta 38 plaza 2. partzelan), partzela bakoitzeko 0,35 aparkaleku plaza 25 sabai azalera m² bakoitzekiko proportzioa betez.

Falta diren 87 plazak errepide sare publikoan kokatzen dira.

6 plaza mugimendu mugatua duten erabiltzaileentzako gordetzen dira, proposatutako antolaketaren zehar era zuzenean banatuko direlarik (2 1. Partzelan, 1 2. Partzelan eta 3 errepide sarean, 2 beheko sestran errepide nagusiaren alboan eta bestea inguruko eraztunean

goiko sestran).

7.3.- ANTOLAKETAREN DESKRIBAPEN OROKORRA

Mugatutako eremua Deba ibaiaren ubidearen alderuntz Hegoekialdetik Iparmendebaldera ibairatu egiten den ibarbide txiki batetan garatzen da. Deba ibaiaren ubidea Mendebaldetik eta Lerungain izendatutako guneko mendia Hegoaldetik muga naturalak dira. Iparretik Hegoaldera, Ekialdean CN-634 errepidea du muga bezala.

Proiektatutako antolaketak berdeguneen eta eremuan beharrezkoa den ekipamendu partzelaren kokapenak, existitzen diren muga naturalen arteko trantziziozko espazio naturalak bezala planteatzen ditu. Era honetan Deba ibaiaren ubidearen erriberako zonaldea zaindu eta babesten da baita inguruko mendiaren muga.

Urbanizazioak Deba ibaiaren ubidearekiko 20 metrotako erretiro distantzia errespetatzen du eta eraikinak ubide horretatik 30 metrotako erretiro distantziara kokatzen dira, EAEko ibai eta erreka antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak finkatzen duen moduan, eta planteatutako partzelarik ez dago uholde arriskua duen sestran.

Eremuaren sarbide nagusia CN-634 errepidean egiten den biribilgune berri baten bidez egiten da, alboko Lerun eremuaren sarrera berrantolatu eta hobetzen duen era berean. Biribilgune bertatik bide bikoitza duen errepide bat ateratzen da, goraka dijoan %6ko malda batekin, antolaketa egituratzen duen Erdiko errepide ardatzeraino, %2,5ko malda duena, eta partzeletarako sarbidea errazten duen Erdiguneko biribilgune txiki batekin.

Sare urbanoa Erdiko errepide ardatz egituratzailearen bidez antolatzen da ibarbidearen norantzan zoru partzelatuak bitan banatzen dituelarik. Bi partzela dituen zonalde bat errepide ardatz horren eta CN-634 errepidearen artean, bertara aurrealdea ematen partzelan isolaturiko eraikuntza mota baten bidez (I Tipoa), eta beste bi partzel adituen beste zonaldea Erdiko errepide eta mendiarekiko trantziziozko hornidura espazioen artean, eraikuntza mota konpaktoa eta bi nibeletan garatua (II Tipoa).

Azkenengo hauek errepide batez inguraturik geratzen dira eraztun perimetral baten bidez bai oinezkoa baita ibilgailuena, errepide publikotik eraikinaren goiko nibelaren sarrera, existitzen diren bideekin lotura eta Urasandin aurreikusita dagoen etxebizitza garapenarekin etorkizuneko lotura ahalbidetzen ditu, Elgoibarko Plan Orokorrak zonalderako onbideratze jardueren ondorio.

Errepide sistema amaitzeko Deba ibaiaren alboan bidegorri bat planteatzen da, aurreikusitako udalerrriaren bidegorri sarearen parte izango dena, eta existitzen diren oinezko ibilbide eta bizikleta bideekin lotzen dena hirigunetik Lerun eremuraino CN-634 errepidearen azpiko paso baten bidez.

Eremuaren eraikigarritasun totala 19.016 eraikigarria den sabai m²takoa da 14.180 m²tako behe solairuko gehienezko okupazioan garatu behar dena.

I Tipoko partzelak partzelan isolatua dagoen eraikuntza garapena planteatzen dute 11 metrotako gehieneko altuera izango duen bi solairuetako gehieneko profilarekin sestra gainetik eta bi sestra azpitik, CN-634 errepideari aurrera emanaz. Sestra gainetik eraiki gabeko lurzoruen kokapenak bere urbanizazioa ahalbidetuko du partzela barruko aparkaleku plazen hornidura haunditzeko. Bai kokapena baita ezaugarriengatik, eraikuntza mota honetan merkataritza eta erabilera tertziarioak aproposagoak izango dira.

II Tipoko partzelek bi nibeletarako sarrera posiblea duen eraikuntza konpaktoa garatzen dute. Eremuaren erdiko errepideak Ekialdetik behe sestrako nibeletako sarrera ahalbidetzen du. Partzela hauek perimetrala den eraztunaren moduan inguratze dituen bide bakarreko eta 4 metrotako zabalera duen errepideak goi nibeletako sarrera ahalbidetzen du Mendebalde aldetik. Sestra gaineko 3 solairutako eta sestra azpiko beste bi solairutako gehieneko profila planteatzen da 14 metrotako gehieneko altuerarekin.

Partzelen zatiketa onartzen da eraikuntzaren garapenari eta jarduera ekonomikoen aniztasunari malgutasuna eskaintzeko, bai izaera industrial soila dutenentzat, nola ikerketa eta teknologi berrientzat, merkataritza edo tertziarioentzat.

Jarduera ekonomikoak arautzen dituen LAPren arabera merkataritza erabilera eta tertziarioa 13.000,00 eraikigarria den sabai m²etara mugatzen ditu.

Gaur egun dauden eta antolaketarekin bat ez datozen eraikinak (eraitsitako 3 baserriak), errepideak, instalakuntzak eta beste elementuak antolakuntzatik kanpo gelditzen dira eta II.3 planoan adierazten dira.

Eremuaren Hegoaldean, urbanizagarriak ez diren lurzoruen mugarekin trantsizio moduan eta perimetroko errepidetik sarrera izanik, ekipamendu komunitarioarentzako 1.772,07 m²tako partzela antolatzen da.

7.4.- KALIFIKAZIO ZEHATZA

Antolaketa proposamen berriaren Kalifikazio xehetua II.4 planoan adierazten da eta honako atalak ditu:

Jardute eremuaren azalera guztira:**28.812 m²**

- e.1.2.- Errepide Komunikazio Sarea, Ibilgailu, Bizikleta eta Oinezkoa (SG) Eremuari loturik dagoen Komunikazio Sistema Orokorraren azalera:..... **705,75 m²**..... (2,45%)

- Erabilera eta jabetza publikoa duten lurzoru libreen azalera:**10.145,23 m²**.... (35,21%)

- f.10.1 Espazio Libre Urbanoak (SL)
 - Berdeguneak:4.203,05 m²..... (14,59%)
- e.1.2.- Errepide Komunikazio Sarea, Ibilgailu, Bizikleta eta Oinezkoa (SL) Errepideen azalera, espaloiak, aparkalekuak eta ziklista bideak:5.942,18 m²..... (20,62%)
- Partzelatuak diren lurzoruen azalera:**17.961,02 m²** (62,34%)
 - g.00. Ekipamendu Komunitarioaren Partzela
 - Ekipamendu komunitarioaren partzela publikoa:1.772,07 m²..... (6,15%)
 - b.10. Jarduera Ekonomikoen Partzela: Industri partzelak
 - Jarduera ekonomikoentzako partzela pribatuak (industrial, merkataritza eta tertziarioa):16.188,95 m²..... (56,19%)
 - I. Tipoko partzelak (partzelan isolaturiko eraikina):
.....10.633,69 m²..... (36,91%)
 - II. Tipoko partzelak (eraikin konpaktoa edo intentsiboa sarrera sestra bikoitzarekin):..... 5.555,26 m²..... (19,28 %)

Fitxa urbanistikoa indarrean dagoen Plan Partzialetik abiatzen da, eta eskaintzaren malgutasunaren alde, erabilera industrial finkatzen du, merkataritza eta tertziarioak diren erabilera anitzak ere baimenduz.

Hortaz, indarrean dagoen Plan Partzialean ezarritako erabileren arabera jarduera ekonomikoen erabilera finkatzen da erabilera industrial azpimaila b.10 2, 3 eta 4. mailako erabilerei bide emanez, baimendutako erabilerak tertziarioak izanik bere mota guztietan, eta komertzialak 2, 3 4 eta 5. mailetan (Arau Urbanistiko Orokorren 9. artikulua).

7.5.- ERAIKITZE PROGRAMA

Antolaketan aurreikusitako eraikitze programa partzela bakoitzeko fitxa urbanistikoetan arautua gelditzen da.

Edozein modutan, eraikigarriak diren partzelak hurrengo kuadroan adierazita azaltzen dira:

- I Tipologiako Partzelak

- 1. Partzela:
 - Azalera: 8.002,06 m²
 - Okupazioa: 6.675 m²
 - Eraikigarritasuna: 4.975,00 m²(t)

- 2. Partzela:
 - Azalera: 2.631,63 m²
 - Okupazioa: 1.950 m²
 - Eraikigarritasuna: 2.697,7 m²(t)

- II Tipologiako Partzelak
 - 3. Partzela:
 - Azalera: 4.745m²
 - Okupazioa: 4.745m²
 - Eraikigarritasuna: 9.724,9 m²(t)

 - 4. Partzela:
 - Azalera: 810 m²
 - Okupazioa: 810 m²
 - Eraikigarritasuna: 1.618,4 m²(t)

Eremuaren eraikigarritasun totala 19.016 sabai eraikigarri m²takoa da behe solairuko 14.180 m²tako gehienezko azalera totalarekin.

Partzelen banaketa baimentzen da 750 m²tako gutxieneko azalera batekin eta 10 metrotako gutxieneko fatxadarekin, II Tipologia dutenetan jabetza horizontaleko banaketa onartzen da ere, eraikuntzaren garapenari eta jarduera ekonomikoen aniztasunari malgutasuna eskaintzeko, bai izaera industrial soila dutenentzat, nola ikerketa eta teknologi berrientzat, merkataritza edo tertziarioentzat.

7.6.- ERREPIDE SAREA

Komunikazio sistema orokorra errepide komunikazio sare, errepide urbanoak, espaloiak, aparkalekuak eta bidegorrietatik (bizikleta bideak) desberdinduko dugu.

CN-634tik egiten den eremuaren sarbide nagusiko biribilgunea errepide komunikazio sarearen eremuari lotutako komunikazio sistema orokorraren parte da. Biribilgunearen zati bat eremuaren mugen barruan geratzen da eta beste zatia eremutik kanpo dauden erabilera eta jabetza publikoa duten lurzoru libreetan, eremutik kanpoko urbanizazio lanak bezala kontsideratuz dauden sistema orokorrekin (CN-634) lotura direla eta sektorearen urbanizazio betebeharren barruan sartuz.

Biribilgune hori +40,45 sestran kokaturik 30 metrotako barruko diamentruarekin diseinatzen da, 6 metrotako bide zentrala eta 1 metrotako bazterbideekin albo bakoitzean, 46 metrotako kanpo diametroa sortuz. Honetara sarrerak sentzu bakoitzeko bide bakarreko galtzaden bidez egiten dira. Gainera, autobús geltoki bat planteatzen da CN-634aren galtzadaren gehieneko zabaleran biribilgune berritik Elgoibar aldera dijon bidearen alboan.

Era berean, CN-634ri azpiko paso bat planteatzen zaio eremutik kanpoko urbanizazio lanaen barruan dauden sistema orokorrekin konekzio bezala, LerunTxikiraino bai oinez baita bidegorriz, Elgoibar erdigunetik Leruneraino dagoen ibilbidearekin lotzeko ahalmena emanez. Bide hau Deba ibaiaren alboan bidegorri batekin osatzen da, udalerrarentzako aurreikusita dagoen bidegorri sarearen parte izango delarik, poligonoaren urbanizaziora erantsita dijoa, LAPak eskatzen dituen 20 metrotako erretiro distantzia mantenduz.

Barne errepide sarea biribilgunetik datorren 7 metrotako zabalera duen bide bikoitzeko errepide batez antolatzen da, 2,50 metrotako espaloiarekin eta %6ko maldak gaintu gabe antolaketaren erdiguneko errepideraino sarrera bezala egiten duena. Errepideen ebaketak II.7.1 eta II.7.2 planoetan adierazita geratzen dira.

Errepide nagusia %2,5eko malda du +44,75tik +47,40 sestraraino dijoa. Beheko mailako sarbideak errepide honetatik ematen dira. 7 metrotako zabalera duen bide bikoitzeko errepidea da, 3 metrotako espaloiak zuhaitzekin eta baterian aparkalekuak alde bakoitzean. Erdigunean biribilgune txiki bat du +46,05 sestran ibilgailu pisutsuak zapaldu dezaketen erdiko irla zapalgarriarekin trafikoaren abiadura moteldu eta hasierako tramoko partzelen sarrera eta errepide sarearen maniobrabilitadea errazteko asmoz

Barne errepide sarea hegoaldera eraztun formako bide batekin osatzen da %6ko gehieneko maldarekin goiko nibelesko eta ekipamendurako partzelaren sarrerak ahalbidetzen dituen. 4 metrotako zabaleradun bide bakarra eta 2,50 metrotako espaloiarekin diseinatzen da.

7.6.1.-IRISGARRITASUN LEGEAREN BETETZEA

Dokumentu urbanistiko honen idazketa lanean Erkidegoaren Irisgarritasunaren Promozioari buruzko Abenduaren 4ko 20/1997 Legearen betetzea kontutan izan da. Honetarako, apirilak 11ko 68/2000 Dekretuan agertzen diren preskripzioak azaltzen dira ingurune urbano, espazio

publiko, eraikin eta informazio eta komunikazio sistemetan irisgarritasun baldintzen arau teknikoak, eta batez ere bere II Eranskineko ingurune urbanoen irisgarritasun baldintza teknikoak buruz hitzegiten duena, baita otsailak 1eko VIV/561/2010 Ordena, espazio publiko urbanoen sarrera eta erabilerarako irisgarritasunaren oinarriko baldintzen dokumentu teknikoak eta diskriminazio gabeko sarrera.

Era berean, beharrezkoak izango diren ondorengo urbanizazio eta eraikuntza proiektuetan hauek betetzeko ezinbesteko betebeharra izango dute.

Malda handieneko zirkulazio errepideak, barne errepideen sarrera egituratzen eta diseinatutako espazio libre publiko eta partzelatuen sarrera direnak, ez dute %6ko luzerako malda baino handiagorik tramo guztietan, 3 metrotako zabalera duen espaloia du eta lehen aipatutako II Eranskineko eta VIV Ordeneko parámetro guztiak betetzen ditu. Partzeletarako sarbidea egiten duten errepideek malda txikiagoa dute (%2,5) sarrera errazteko.

Azaleran dauden aparkalekuen kantitate totala 195 unitateko da, horietatik 87 errepide publikoetan daude. 6 plaza mugimendu murriztua duten pertsonak eramaten dituzten ibilgailuentzako erreserbatzen dira.

7.7.- URBANIZATZE ETA PROIEKTATUTAKO ZERBITZUEN AZPIEGITURA

7.7.1.- LUR MUGIMENDUAK ETA FABRIKA LANAK.

Plataforma industrialak eta bideak sortzearen betelanak eta eustormak egongo dira, hauen beharrak eta kalkuluak dagokion urbanizazio proiektua finkatuko dira.

Deba ibai alderantz doan ertzeko bidearen eusteko soluzioa landarez estalitako harri-lubeta horma baten bitartez antolatzen da inguruarekin hobeto integratzeko. Horma bi ebaketa tipo 1 eta 2 (hormak M1-ES eta M5-ES) medio definitzen da II.6.- PARTZELAZIOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA. LERROKADURA ETA SESTRAK planoan.

M1-ES hormak biribilgunetik iristeko bidea mugatzen du. Garaiera txikiagoko harri-lubeta horma da eta bidea ertzaren euskarria da. Duen landare estalkia, bere behe aldetik hasten da.

M5-ES hormak F bidea mugatzen du eremuaren goiko alderuntz. Bere garaiera eta begi impaktoaren murrizketa proposatzen da lurrezko landarez estalitazko ezponden bitartez bai oinean eta baita goiko aldean.

7.7.2.- ERREPIDE SAREA ETA ZOLAKETA.

Urbanizazioko errepideen egiterako zoru flexibleak planteatzen dira.

Errepideak, aparkaleku guneak eta partzelen sarrera guneak T-2 trafikoa jasateko ahalmenarekin diseinatuko dira 6.1-1.C. Errepideen Instrukzio arauaren arabera.

Espaloiak eta oinezko ibilbideak lauza hidrauliko, aurrefabrikatutako galtzada-harri edo antzeko batekin zolatuko dira hormigoizko zolata baten gainean.

Espaloi eta galtzada tarteko eta espaloi eta berdeguneen arteko zintarriak aurrefabrikatutako hormigoizkoak izango dira.

7.7.3.- UR-HORNIDURA SAREA, SANEAMENDUA ETA GASA.

Sare desberdinen bideen eskema II.8.1 planoan adierazten dira partzela bakoitzak behar adina hartune dituela ziurtatuz.

Saneamendua banakako sistemaren bidez proiektatzen da, partzelen barnealdetik euri urak eta ur zikinak banandurik jasoz.

Euri uren bilketarako errepide berrien eta gune publikoen azpiko kolektore sistema bat planteatzen da, Deba ibaiaruntz bideratzen dela bere isurketa.

Ur zikinen bilketarako errepide berrien eta gune publikoen azpiko kolektore sistema bat planteatzen da CN-634 errepidearen azpiko kolektore nagusira isuriko dutenak.

Partzela industrial bakoitzeko sare orokorreko hartunearen erregistro arketa bat ezarriko da.

7.7.4.- ARGIZTAPEN PUBLIKOA, ENERGIA ELEKTRIKOA, TELEFONIA ETA TELEKOMUNIKAZIOAK.

Energi elektrikoa, argiztapen, telefonía eta telekomunikazio sistemaren bideen eskema II.8.2 planoan adierazten dira.

2.016ko Urtarrila



M.C. Alkorta Azkue
- arkitektoa -



Hector Nagore Sorabilla
- abokatua -

2. DOKUMENTUA

PLANOAK

ELGOIBARKO H.A.P.O._AREN 10.A LERUN TXIKI-MORTERIKA EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA - Testu Bateratua -

2. DOKUMENTUA.- PLANOAK

I.- INFORMAZIO PLANOAK

I.1.- KOKAPENA

I.2.- TOPOGRAFIKOA. PARTZELARIOA

I.3.- ZONAKATZE OROKORRA. ELGOIBARKO HIRI ANTOLAKUNTZAREN PLAN OROKORRA.
BEHIN BETIKO ONARPENA

I.4.- ZONAKATZE XEHEKATUA. ELGOIBARKO HIRI ANTOLAKUNTZAREN PLAN OROKORRA.
BEHIN BETIKO ONARPENA

I.5.- LURRALDE ANTOLAKETA. LERUN TXIKI-MORTERIKA SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA

I.6.- EXISTITZEN DIREN AZPIEGITURAK

I.7.- SISTEMA OROKORRAK ETA AFEKZIOAK

II.- ANTOLAKETA PLANOAK

II.1.- LURRALDE ANTOLAKETA OROKORRA

II.2.- GAINEJARTZEA. LURRALDE ANTOLAKETA BERRIA ETA PLAN PARTZIALEKO ANTOLAKETA

II.3.- LURRALDE ANTOLAKETATIK KANPO GERATZEN DIREN ERAIKINAK

II.4.- ZONAKATZE XEHEKATUA. LURZORUAREN ERABILERAK

II.5.- JABETZA ERREGIMENA. ERABILERA ETA JABETZA

II.6.- PARTZELAZIOA. DEFINIZIO GEOMETRIKOA. LERROKADURA ETA SESTRAK

II.7.1.- EREMUAREN EBAKETA OROKORRAK

II.7.2.- N-634 ERREPIDEAREKIN EBAKETAK

II.7.3.- ERREPIDE SAREA. EBAKETA MOTAK

II.8.1.- AZPIEGITURAK I. SANEAMENDU SAREA, UR-HORNIDURA SAREA ETA
GAS-HORNIDURA SAREA

II.8.2.- AZPIEGITURAK II. ENERGI ELEKTRIKOAREN ETA ARGIZTAPENA,
TELEFONIA ETA TELEKOMUNIKAZIO BANAKETA SAREA

II.9.- ETAPA PLANA

II.10.- EREMUTIK KANPOKO URBANIZATZE LANAK

3. DOKUMENTUA

ARAU URBANISTIKOAK

**ELGOIBARKO H.A.P.O._AREN 10-A.- LERUN TXIKI – MORTERIKA
EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA
- Testu Bateratua -**

3. DOKUMENTUA- ARAU URBANISTIKOAK

LEHENENGO TITULUA – IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. *Artikulua* - APLIKAZIO EREMUA
2. *Artikulua* - INDARREAN JARTZEA ETA IRAUNALDIAREN BALDINTZAK
3. *Artikulua* - DERRIGORTASUNA
4. *Artikulua* - EJEKUZIORAKO BALDINTZA OROKORRAK (2/2006 Legearen 135. artikulua)
5. *Artikulua* – ANTOLAKETA XEHETUAREN DOKUMENTU OSAGARRIAK ETA HAUEN ARAUEMAILE HELMENA (2/2006 Legearen 69. artikulua)

BIGARREN TITULUA – ERREGIMEN URBANISTIKOA

I. KAPITULUA – LURZORUAREN KALIFIKAZIOA ERREGIMENA

6. *Artikulua* - ZONAKATZE XEHETUA
7. *Artikulua* – ERAIKITZEKO ERREGIMEN OROKORRA, ERABILERA XEHETUAREN GUNEEN ERABILERA ETA JABETZA

II. KAPITULUA – GARAPENERAKO PLANEAMENDU ERREGIMENA: ANTOLAKETA XEHETUAREN ERABAKIEN OSAKETA EDO EGOKITZEA

8. *Artikulua* - HIRIGINTZA JARDUERAREN PROGRAMA
9. *Artikulua* – XEHETASUN AZTERKETAK
10. *Artikulua* – URBANIZAZIO PROIEKTUAK

III. KAPITULUA – PLANEAMENDU XEHETUAREN GARAPENERAKO ERREGIMEN URBANISTIKOA

11. *Artikulua* – EJEKUZIO UNITATEAK
12. *Artikulua* – ERAIKINAK, INSTALAKUNTZAK ETA ANTOLAKETATIK KANPOKO ERABILERAK
13. *Artikulua* – ERAIKITZEKO GAITASUNAREN ARIKETA
14. *Artikulua* – APROBETXAMENDU URBANISTIKOA: ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA
15. *Artikulua* – APROBETXAMENDU URBANISTIKOAREN LAGAPENA

**HIRUGARRENGO TITULUA – ERAIKITZEKO ORDENANTZA
ERREGULATZAILAK ETA ERAIKIGARRIAK DIREN PARTZELEN ERABILERA**

I. KAPITULUA – ERABILERA BALDINTZAK

16. *Artikulua* – ERAIKITAKO LURZORUAREN ERABILERA BALDINTZAK
17. *Artikulua* – ERAIKI GABEKO LURZORUAREN ERABILERA BALDINTZAK

II. KAPITULUA – ERAIKITZE BALDINTZAK

18. *Artikulua* – ERAIKITZE BALDINTZAK
19. *Artikulua* –PARTZELA ERAIKIGARRIEN SARBIDEAK

- 20. *Artikulusa* – ERAIKIGARRIAK DIREN PARTZELEN SESTRAK
- 21. *Artikulusa* – PARTZELEN MUGAKETA
- 22. *Artikulusa* – ERAIKITZE LERROKADURAK
- 23. *Artikulusa* – ERAIKITZE OKUPAZIOA
- 24. *Artikulusa* – ERAIKITZE ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA
- 25. *Artikulusa* – ESTALKIEN PROFILA ETA PROFILETIK GAINEKO ELEMENTUAK
- 26. *Artikulusa* – IRTENTEN DIREN GORPUTZ ETA ELEMENTUAK

III. KAPITULUA – BIZIGARRITASUN BALDINTZAK, GARBITASUNA, INGURUMENAREN SEGURITATEA ETA BABESA

- 27. *Artikulusa* – LOKALEN ALTUERA
- 28. *Artikulusa* – SEGURITATEA, GARBITASUNA ETA INGURUMENARI BURUZKO ARAUDI OROKORRA

LAUGARREN TITULUA – ERAIKITZE ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK ETA ESPAZIO LIBREEN, INTERES PUBLIKO ETA SOZIALA DUTEN ZERBITZUAK ETA BIDEEN SISTEMEN ERABILERA

- 29. *Artikulusa* - ESPAZIO LIBREEN SISTEMA
- 30. *Artikulusa* – BIDEEN SISTEMA
- 31. *Artikulusa* – INTERES PUBLIKOEN ZERBITZUEN SISTEMA
- 32. *Artikulusa* – EKIPAMENDU KOMUNITARIOAREN KALIFIKAZIOAREN HELMENA
- 33. *Artikulusa* – ERABILEREN BATERAGARRITASUNA

BOSTGARREN TITULUA – ARAUDI PARTIKULARRA: FITXA URBANISTIKOAK

LEHENENGO TITULUA – IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. Artikulua - APLIKAZIO EREMUA

Arau urbanistiko hauek lorzuruen eta eraikinen erabilera arautzea dute helburu eta Elgoibarko 10.A LerunTxiki-Morteriak eremuan aplikatuko dira, dokumentu honen zergatia izanik eta indarrean dagoen Elgoibarko Hiri Antolaketaren Plan Orokorrean ezarritakoa, Euskal Autonomia Erkidegoko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen 67. artikuluekin bat etorriz.

2. Artikulua - INDARREAN JARTZEA ETA IRAUNALDIAREN BALDINTZAK

Elgoibarko 10.A Lerun Txiki-Morteriak eremuaren Plan Partzialaren aldaketa dokumentu hau, bere behin betiko onarpenaren hitzarmenaren argitalpenaren hurrengo egunean indarrean jarriko da eta aginduan egongo da bere erabakiak guztiz edo partzialki moldatuak izan arte legalki ezarritako baldintzen arabera, edo guztiz indargabetuak gelditu arte honela adierazten duen goragoko eremu maila duen planeamendu tresna baten onarpenaren bidez.

Dokumentu honen erabakiren baten baliogabetasuna, ezeztapena edo moldaketa besteen baliogarritasunean ez du eraginik izango, horietako batenbat besteekin erlazioa edo dependentzia egoeran egoteagatik aplika ezina gerta ezean.

Indargabetzearen helmenean sortzen duen arauak ezartzen duena izango da.

3. Artikulua - DERRIGORTASUNA

2/2006 Legean aurreikusitako eraikitze eta lurzoruaren erabilera ekintzak, dokumentu honi dagokion eremuaren barruan ematen direnak, bertan ezarritako antolaketa erabakietara egokitu beharko dira, eta honen garapenean dagozkion Urbanizazio eta Eraikuntza Proiektuetan finkatzen direnetara, lege, araudi orokorrak eta maila altuagoko xedapeneekiko bere menpekotasunari kalterik egin gabe.

Osagarri eta erregulatuak bezala, bere kasuan, aurreikusigabeko aldeak, Elgoibarko Hirigintza Antolaketa Plan Orokorrearen Arauak aplikatuko dira.

Behin-behineko edo behin betikoak izango diren erabilera edo obrak baimendu ahal izango dira, dokumentu honen ejekuzioa oztokatzen ez dutenak. Jarduketa horiek aurreikusiko balira Udaletxea eta eragina jasaten duten jabeen arteko Hitzarmen Urbanistikoan adierazita egon beharko dira, baimendutako jarduerak eta ejekuzio epeak azalduz. Behin-behineko izaera duten esku hartzeen kasuan, hitzarmen urbanistikoan ezarritako epeen arabera eraitsiak izan beharko dira.

4. Artikulua - EJEKUZIORAKO BALDINTZA OROKORRAK (2/2006 Legearen 135. artikulua)

- a) Dokumentu honen edukieraren gauzaterako hirigintza jarduera programaren aurretiko behin betiko onarpena beharrezkoa izango da, behin betiko onarpena izanik, sistema sare orokor eta lokalen hornidura publikoen ejekuzioarenak izan ezean, Urbanizazio proiektua edo hornidura publikoaren obren proiektua 194 eta 195. artikuluetan esandakoarekin bat etorriz, eta errepartzelazio proiektua kasu guztietan, sistema sare orokor eta lokalen hornidura publikoen ejekuzio jarduketetan izan ezean.
- b) 10.A Lerun Txiki-Morteriak eremuan eraikitzea posible izango da, lurzoruak guztiz urbanizatuak egon aurretik beti ondorengo baldintzak betetzen badira:
 - Hitzarmen proiektuaren onarpen ekintzak, administrazio bidetik, sendotasuna irabazi dezala.
 - Plan honetan eta bere HJPearen barne sartuko den Etapa Planeko dagokion etaparen urbanizazio lanen gauzate egoerarengatik, Administrazioak aurreikustekoa dela

- konsideratu dezala eraikuntzaren amaieraren ondoren, dagokion partzelak orube izaera izateko beharrezkoak dituen zerbitzu guztiak izango dituela.
- Lizentzia eskatzeko idatzian eraikuntza ez erabiltzeko konpromezua hartu dezan urbanizazioa lanak bukatutzat eman arte, aurreikusitako etapen arabera, eta eraikin osoan edo zati batetan eman daitezkeen jabetza edo erabilera eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzekoa.
 - Fiantza mailegua egitea, bertako legediak baimendutako edozein motetan urbanizazio lanen ejekuzioa bermatzeko beharrezko kopuruaz, dagokion zatian.
- c) Eraikinen okupazioa ez da baimenduko eraikin horiei eragina egiten dien urbanizazioa guztiz bukatua egon arte eta ur hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta saneamendu sarea funtzionamenduan egon arte.
- d) Eraikitzearen aldibereko urbanizatzeko betebeharraren haustea lizentziaren baliogabetzea suposatuko du, kalte-ordainketen eskubiderik gabe, eraikitakoaren erabilera eragotziz, hirugarrengoa jasotzaileen eskubideen kalterik gabe jasandako kalteen ordainetan. Era berean, maileguaren galtzea suposatuko du dokumentu honen b) atalean adierazten dena.

5. *Artikulu*a - *ANTOLAKETA XEHETUAREN DOKUMENTU OSAGARRIAK ETA HAUEN ARAUEMAILE HELMENA (2/2006 Legearen 69. artikulua)*

- a) 10.A Lerun Txiki-Morterika eremuaren Plan Partzialaren aldaketa hau ondorengo dokumentuak osatzen dute:
1. DOKUMENTUA: MEMORIA
 2. DOKUMENTUA: INFORMAZIO ETA ANTOLAKETA XEHETUAREN PLANOAK
 3. DOKUMENTUA: ARAU URBANISTIKOAK
 4. DOKUMENTUA: EJEKUZIOAREN ANTOLAKETA ETA KUDEAKETAREN ARAUEN AZTERKETA
 5. DOKUMENTUA: BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA
- b) Dokumentu honen araudi edukia osatzen duten dokumentuen bidez definituta gelditzen bada ere, Antolaketa Xehetuaren Planoak (2. Dokumentua), egungo Arau Urbanistikoak (Ordenantza Erregulatzailak) Ondoriozko Partzelen Fitxa Urbanistikoak eta antolaketa eta kudeaketaren ildoan Azterketak jarduera urbanistikoaren erregulazio funtzio espezifikoak betetzen dute eta beraz, hau behartuta hauen adieraziei egokitu beharko da. Beste dokumentu guztiek informazio edo argibide izaera dute beraz, aurretik aipatutakoekin edukiaren kontraesanik balego, aurreko horiek dira balio dutenak. Era berean, zehaztapen urbanistiko zehatz baten esanahiarekin eskala ezberdinetara dauden araudi izaera duten planoen artean kontraesanik balego, detaile maila zehatzago batean egindako planoetan adierazitakoa balioko luke, azken hauen edukian argi dagoen akats material bat izan ostean.
- c) Arau hauetan kontutan hartu gabeko maila orokorreko kasu horietan, Udalerrriaren Planeamendu Orokorrari (Elgoibarko Hiri Antolaketaren Plan Orokorra) dagozkion zehaztapenek aginduko dute.

BIGARREN TITULUA – ERREGIMEN URBANISTIKOA

I. KAPITULUA – LURZORUAREN KALIFIKAZIOA ERREGIMENA

6. Artikulua - ZONAKATZE XEHETUA

Dokumentu honen zonakatze xehetua Elgoibarko HAPOaren "kalifikazio xehetuen" sistematikaren arabera ezartzen da.

— B. Jarduera ekonomikoen partzelak.

* **"b.10. Jarduera Ekonomikoen Partzelak: partzela industrialak" I. TIPOA**

* **"b.10. Jarduera Ekonomikoen Partzelak: partzela industrialak" II. TIPOA**

— E. Komunikazio sistema.

* **"e.1.2. Bideen Komunikazio Sareak, ibilgailuen bidea, blizikleten bidea eta oinezkoa (S.G. y S.L.)"**

— f. Espazio libreak.

* **"f.10.1 Espazio Libre Urbanoak (S.G. y S.L.)"**.

— G. Ekipamendu komunitarioaren partzelak.

* **"g.00. Ekipamendu Komunitarioaren Partzela"**.

Eraikigarriak diren partzela ezberdinen identifikazioa eta zonakatze xehetuaren mugaketa II.04 Zonakatze Xehetua planoan grafikoki adierazten dira.

7. Artikulua - ERAIKITZEKO ERREGIMEN OROKORRA, ERABILERA XEHETUAREN GUNEEN ERABILERA ETA JABETZA

b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELAK: PARTZELA INDUSTRIALAK- I. TIPOA

1) Eraikitze erregimena.

Isolatutako tipologiadun eraikin industrialen kokapenerako partzelak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bat edo batzuei zuzendua.

Bai partzelazio bai eraikinen zatiketari dagokionez, partzelen zatiketa onartzen da partzela bakoitzeko gutxieneko 750m²taraino eta 10 metrotako gutxieneko fatxada. Kasu bakoitzean, partzela bakoitzeko barne zatiketa Xehetasun Azterketa baten bidez egingo da.

Partzela bakoitzak ibilgailuentzako sarbide zuzena izan beharko du inguruko errepide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik – hauen jabetza hauei aurre ematen dioten partzela edo lokalen jabeengatik partekatua izan ahalko da- eta dagozkion zamalana espazioak, HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorrek ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikitze sestra gainetik gehieneko profila bi (2) solairuetakoa izango da 11 metrotako gehieneko altuerarekin eta bi (2) solairuetakoa sestra azpitik, profil honen gainetik elementu bereziak onartuz.

Eraikinaren kokapen baldintzak partzelan – gehieneko lerrokadurak, erretiroa, honen okupazioa, etab.- II.6. planoan eta dagozkion Arau Partikularretan ezarritakoak izango dira.

Partzela horiek eraikinen ibilgailuentzako sarbidea izan beharko diren sestra gaineko eraiki gabeko espazioak dituzten bitartean, dagozkion urbanizazio elementuen antolaketa indarrean dagoen legediaren eta Elgoibarko HAPOean ezarritako gutxieneko ezaugarri eta baldintzak dimentsionalak bete beharko ditu.

2) Erabilera eta jabetza erregimena.

Aukeratutako erabilerak:

Industrialak.

Onartutako erabilerak:

Etxebizitza: Partzela okupatzen duen industriaren erabilera auxiliar moduan bakarrik, zeinei erregistroetan loturik agertuko dena, partzela bakoitzeko gehienez etxebizitza (1) batekin.

Tertziarioa:

Merkataritza 2, 3, 4 y 5. kategorietan (Arau Urbanistiko Orokorren 9. artikulua arabera)

Bulegoak.

Hotelekoak.

Ostalaritzakoak.

Dibertimenduzkoak.

Garaje.

Ekipamendu komunitarioa: Jarduera industrialarekin loturirik ez duen jendetza kopuru garrantzitsu baten etorrera emango ez duen mota guztietakoa.

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan ageri ez direnak.

Jabetza erregimena:

Jabetza pribatua.

Ezarritako partzelak azpiegituren sare nagusien pasorako beharrezkoak diren mirabetzak aurkeztuko dituzte.

b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK- II. TIPOA

1) Eraikitze erregimena.

Tipologia intentsibokoa duten eraikin industrialen kokapenera bideratutako partzelak, sestra bikoitza duten eraikuntza konpaktoa, funtzionalki eta juridikoki enpresa bat edo batzuei zuzendua.

Bai partzelazio bai eraikinen zatiketari dagokionez, partzelen zatiketa onartzen da gutxieneko 750m²takoa partzela bakoitzeko eta 10 metrotako gutxieneko fatxada, jabetza horizontaleko banaketa onartuz. Kasu bakoitzean, partzela bakoitzeko barne zatiketa Xehetesun Azterketa baten bidez egingo da.

Partzela bakoitzak ibilgailuentzako sarbide zuzena izan beharko du inguruko errepide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik – hauen jabetza hauei aurre ematen dioten partzela edo lokalen jabeengatik partekatua izan ahalko da- eta dagozkion zamalana espazioak, HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorrek ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte.

Erdiko errepidetik sestra gaineko hiru (3) solairuetako gehieneko eraikitze profila duen eraikuntza garapena planteatzen da, 14 metrotako gehieneko altuerarekin eta bi (2) solairuetakoa sestra azpitik, profil honen gainetik elementu bereziak onartuz.

Eraikinaren kokapen baldintzak partzelan – gehieneko lerroakadurak, erretiroa, honen okupazioa, etab.- II.6. planoan eta dagozkion Arau Partikularretan ezarritakoak izango dira.

Partzela horiek eraikinen ibilgailuentzako sarbidea izan beharko diren sestra gaineko eraiki gabeko espazioak dituzten bitartean, dagozkion urbanizazio elementuen antolaketa indarrean dagoen legediaren eta Elgoibarko HAPOean ezarritako gutxieneko ezaugarri eta baldintzak dimentsionalak bete beharko ditu.

2) Erabilera eta jabetza erregimena.

Aukeratutako erabilerak:

Industrialak.

Onartutako erabilerak:

Etxebizitza: Partzela okupatzen duen industriaren erabilera auxiliar moduan bakarrik, zeinei erregistroetan loturik agertuko dena, partzela bakoitzeko gehienez etxebizitza (1) batekin.

Tertziarioa:

Merkataritza 2, 3, 4 y 5. kategorietan (Arau Urbanistiko Orokorren 9. artikulua araberak)

Bulegoak.

Hotelekoak.

Ostalaritzakoak.

Dibertimenduzkoak.

Garaje.

Ekipamendu komunitarioa: Jarduera industrialarekin loturirik ez duen jendetza kopuru garrantzitsu baten etorrera emango ez duen mota guztietakoa.

Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan ageri ez direnak.

Jabetza erregimena:

Jabetza pribatua.

Ezarritako partzelak azpiegituren sare nagusien pasorako beharrezkoak diren mirabetzak aurkeztuko dituzte.

e.1.2. BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREAK, IBILGAILUEN BIDEA, BIZIKLETEN BIDEA ETA OINEZKOA (S.G. Y S.L.)

Eraikuntza, erabilera eta jabetza baldintza orokorrak eraikuntza, erabilera eta jabetza Erregimen Orokorreko 27. artikuluan ezartzen direnak dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren erabilera xehetuaren azpiguneetan aplikagarriak direnak.

f.10.1 ESPAZIO LIBRE URBANOAK (S.L.)

Eraikuntza, erabilera eta jabetza baldintza orokorrak eraikuntza, erabilera eta jabetza Erregimen Orokorreko 27. artikuluan ezartzen direnak dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren erabilera xehetuaren azpiguneetan aplikagarriak direnak.

g.00. EKIPAMENDU KOMUNITARIOAREN PARTZELAK

Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak eraikuntza eta erabilera Erregimen Orokorreko 27. artikuluan ezartzen direnak dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren erabilera xehetuaren azpiguneetan aplikagarriak direnak.

Jabetza erregimena publikoa izango da.

II. KAPITULUA – GARAPENERAKO PLANEAMENDU ERREGIMENA: ANTOLAKETA XEHETUAREN ERABAKIEN OSAKETA EDO EGOKITZEA

8. Artikulua - HIRIGINTZA JARDUERAREN PROGRAMA

Lurzoru eraikigarriaren barne egiten den jarduera izanik, dagokion Hirigintza Jarduera Programaren idazketa nahitaezkoa izango da garapena eta ejekuzioa erregulatu eta antolatzeko, ondorengo ezarritz:

- a. Osatzen duen jardueraren identifikazioa, bere kasuan, xedea osatzen duten ejekuzio unitatearen edo unitateen mugaketa, egiteko edo moldatzeko ahalmena izanik.
- b. Ejekuzio publiko edo pribatuaren erregimena eta bere jarduera sistema.
- c. Osatzen duten jardueren ejekuzio erabaki juridiko, tekniko eta ekonomikoak eta, gehienez ere, gutxienezko edukien erregulazioa.
- d. Egin beharreko obra guztiak eta urbanizazio kargak eta gutxi gorabeherako kostuen kalkulua.
- e. Urbanizazio lanen ejekuzioaren aldi baterako programa eta bere kasuan eraikinarenak.

Hirigintza Jarduera Programak inongo kasuan ezingo du planeamenduan erabakitako egitura antolaketa aldatu ezta antolaketa xehetua, ejekuzio unitateen aldaketaren posibilitateari kalte egin gabe Ekainak 30ko 2/2006 Legean ezarritako terminoen arabera.

Jardute Programaren onarpena egungo Plan Partzialaren aldiberekoa edo ondorengo izan beharko da.

Edukiak eta beharrezko onarpen tramiteak 2/2006 ekainak 30 Legean eta garapen araudian adierazitakoak izango dira.

9. Artikulua - XEHETASUN AZTERKETAK

Xehetasun Azterketak, zeinen erlazioaren beharra Ordenantza hauek eta eraikigarriak diren partzelen Fitxa Urbanistikoetan esaten denaren arabera ondorioztatzen den, eraikigarriak diren partzela bakoitzeko eremu guztiaren esparru osoa derrigorrez barne hartuko dute, baita bere ibilgailu sarbide eta azpiegituren hartuneen sistema eta, Lurzoruaren Legeak, Planeamendu Araudia eta aplikazio orokorreko beste araudiak eskatzen dituzten zehaztapen eta dokumentuez gain, ondorengo zehaztasunak izango dituzte:

Eraikigarria den partzela oso bakoitzeko eraikigarriak diren bolumenen eta barne komunikazio eta azpiegitura sareen antolaketa orokorra.

Antolatutako espazio ezberdinen antolaketa partzelariora eta jabetza publikoa, pribatua edo komunitarioa eta proposatzen diren mirabetza errealak edo pertsonalak.

Ibilgailuen sarbide sarea, aparkaleku hornidurak, partzelen barneko bideak eta barne urbanizazioaren behin betiko sesten finkapena.

Ordenantza eta eraikitze erregulazioaren eskema grafikoak, eraikitze lerrokaduren finkapena eta partzelen itxitura eta eraikina, bere kasuan, zatitu nahi diren pabeloi ezberdinen mugaketa.

Zerbitzuen azpiegituren kanpo hartuneak, barne sareen antolaketa kontagailu gelen kokapena.

Zolaketari buruzko tratamendu zehaztua, lorategia, zerbitzuak, hiri-altzariak eta espazio librean kanpo itxitura, bai pribatuak nola komunitarioak.

10. Artikulua - URBANIZAZIO PROIEKTUAK

Ejekuzio Unitatearen Urbanizazio Proiektu bakarra idatziko da, honen urbanizazio orokorra egiten duena, partzelen urbanizazio osagarriari kalterik egin gabe, bere kasuan, eraikitze jarduera eta garapenarekin aldiberean.

Urbanizazio Proiektuek zenbait moldaketa puntual izan ditzazke Espazio Libre eta Bideen sistemen elementuen antolaketaren lerrokadurak eta sestrak eta Plan Partzial honetan dauden partzela eraikigarrien mugen konfigurazioan.

Arearen urbanizazio lanen ejekuziorako Plan Partzial honen onarpena ezinbestekoa izango da, Hirigintza Jarduera Programaren onarpena eta esleipena, Errepartzelazio Proiektua (beharrezkoa baldin bada) eta dagokion Urbanizazio Proiektua.

Areak bere eremuaren barruko urbanizazio gastuei aurre egin beharko die, Ejekuzioaren Antolaketa eta Kudeaketa Arauen Azterketan ezarritako faseen arabera gauzatuko dena.

III. KAPITULUA – PLANEAMENDU XEHETUAREN GARAPENERAKO ERREGIMEN URBANISTIKOA

11. Artikulua - EJEKUZIO UNITATEAK

- a) Ejekuzio Unitate bakar batez osatuko da eremua.
- b) Planeamendu xehetuaren garapena dokumento honen "Ejekuzioaren Antolaketa eta Kudeaketa Arauen Azterketan" ezartzen den jarduera erregimenera moldatuko da, noizbehinka eman daitezkeen honen aldaketen kalterik gabe.
- c) Jardute sistema bezala HITZARMENA finkatzen da (2/2006 Legearen 160. artikulua)

12. Artikulua - ERAIKINAK, INSTALAKUNTZAK ETA ANTOLAKETATIK KANPOKO ERABILERAK

- a) Sektore barruko eraikinak antolaketatik kanpo kontsideratzen dira (existitzen ziren hiru baserriak eraitsiak izan dira Lerun, Lerun-Aundi eta Lerun-Txiki), hala nola Planeamendu honetan dagokien partzela eta espazio libreei ezarritako erabilera eta eraikitze erregimenera egokitzen ez diren estalpe, instalakuntza eta elementuak.
- b) Antolaketatik kanpo gelditzen diren eraikin eta erabilera II.3. planoan grafikoki adierazten dira, gaur egun existitzen diren guztiak izanik.

13. Artikulua - ERAIKITZEKO GAITASUNAREN ARIKETA

- a) 87. Artikuluan ezarritako aginduak beteko dira - Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren eraikuntzaren ejekuzioa lurzoru urbanoan.
- b) 2/2006 Legearen 56.1.k). artikulua betetzean antolaketaren ondoriozko partzela eraikigarriak, bai erabilera publiko bai pribatuarentzat II.6. planoan adierazitakoak dira.

14. Artikulua - APROBETXAMENDU URBANISTIKOA: ERAIKIGARRITASUN URBANISTIKOA

Eremuaren sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria 0,66 m² (t)/m²takoa izango da, ekarpen lurzoruei aplikatua:

- Eremuari loturiko Komunikazio Sistema Orokorren lurzoruei dagokien eraikigarritasuna (Azalera: 705,75 m²).... $705,75 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2 = 465,8 \text{ m}^2(\text{t})$
- Sistema Orokorren ezberdinak diren lurzoruei dagokien eraikigarritasuna (Azalera: 28.106,25m²).... $28.106,25 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2(\text{t}) / \text{m}^2 = 18.550,2 \text{ m}^2(\text{t})$

Beraz, eremuaren eraikigarritasuna guztira 19.016 sabai eraikigarri m²(t)takoa da.

Eremuaren eraikigarritasun urbanistikoaren kalkuluetan kontutan hartuko ez diren sotoko solairuen eraikuntza baimentzen da. (Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokor eta Arau Urbanistiko Partikularren 19. artikulua).

Era berean, partzelaren aparkaleku hornidurari zuzenduta erdisoto kontsideratutako sestra azpiko solairuak ez dira kontutan hartuko, ezta lurzoru ez eraikigarrietan dauden ibilgailuen aparkalekurako estalpe edo markesina irekiak.

15. Artikulua - APROBETXAMENDU URBANISTIKOAREN LAGAPENA

Indarrean dagoen legediak ezartzen duen aprobetxamendu urbanistikoaren portzentaia Elgoibarko Udaletxeari eman beharko zaio.

HIRUGARRENGO TITULUA – ERAIKITZEKO ORDENANTZA **ERREGULATZAILEAK ETA ERAIKIGARRIAK DIREN PARTZELEN ERABILERA**

I. KAPITULUA – ERABILERA BALDINTZAK

16. Artikulua - ERAIKITAKO LURZORUAREN ERABILERA BALDINTZAK

Erabilera baldintzak Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren 42. Artikuluan finkatutakoak dira. – etxebizitza erabileretara bideratuta ez dauden eraikinen erabilera baldintza orokorrak.

17. Artikulua - ERAIKI GABEKO LURZORUAREN ERABILERA BALDINTZAK

Partzelen eraiki gabeko lurzoru librea sarbide, ibilgailuen aparkaleku, zamalanak eta/edo lorategi zonetara bideratuko dira, behin-behineko edo behin betiko izaera duen edozein motatako eraikuntza debekaturik geldituz.

Hala ere, estalpe eta marquesina irekien kokapena onartzen da bere funtzioa ibilgailuen aparkalekua eta instalakuntza auxiliar kokapena denean (tanque, deposito, transformadorea, kaseta, kontagailuen gela, etab.), hauek bere izaerarengatik eraikinetik alderaturik edo honi itsatsia egotea komenigarria denean. Kasu hauetan alboko partzelei eragozpenik sortuko ez dien egoera baloratuko da.

II. KAPITULUA – ERAIKITZE BALDINTZAK

18. Artikulua - ERAIKITZE BALDINTZAK

Eraikitze baldintzen aplikazioa partzela bakoitzari ezarritzen zaion aukeratutako eta onartutako erabileren arabera finkatuko da, aplikatu beharko dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren 93. Artikulua- Erabilera industrialeko (b.10) eraikitze ordenantzak eta 94. Artikulua- Erabilera tertziarioen (d.10) Eraikitze Ordenantzak.

19. Artikulua - PARTZELA ERAIKIGARRIEN SARBIDEAK

Partzeleetako ibilgailuen sarbideen kokapena, sarbideen norantzak (sarrera eta irteera edo irteera soilik) eta errepide sare publikotik hauen sestrak II.6 planoan definitu egiten dira.

Partzelen baten sarbide sistemaren edozein pisuzko aldaketak hau justifikatuko duen dagokion txosten urbanistikoaren idazketa eta onarpena izan beharko du.

Behar funtzionalengatik soto edo goiko solairuetako sarbideentzako arrapalak kokatzea beharrezkoa izango balitz, hauek lurzoru eraikigarriaren barne perimetroan kokatzea hobe izango zen eta, izatekotan, nahitanahiez partzelen barruan eta %18ko gehieneko malda batekin. Bide publikoarekiko lotunea baino lehen akuerdozko tramo bat kokatuko da 5 metrotakoa baino gutxiagoko luzera ez duelarik, partzelaren kanpo mugatik kontatuta, %5eko baino baxuagoa den maldarekin.

20. Artikulua - ERAIKIGARRIAK DIREN PARTZELEN SESTRAK

Partzela eraikigarri bakoitzaren erreferentzi sestra II.6. planoan definitua gelditzen da.

Sestra hauek adierazgarriak dira, +0,75 metrotako diferentzia onartzen da, eta partzela bakoitzaren Urbanizazio Proiektua, Xehetasun Azterketa, Eraikitze eta Barne Urbanizazio Lanen Proiektuan zorrotzago doitu egingo dira, beti ere eremuaren errepide sare orokor publikoaren ezaugarri eta sestrak aldatzen ez diren bitartean, eta inguruko partzeletan, bere kasuan, eman daitezkeen mirabetzak konpontzen diren bitartean.

21. Artikulua - PARTZELEN MUGAKETA

Partzelaren mugak II.1. antolaketa orokorraren planoan definituak gelditzen dira.

Partzelen mugak horma txiki eta inguruko itxiturekin itxi ahalko dira. Itxituraitsuak gehienez 1,30 metro eta gutxienez 0,60 metrotako altueraino egin daitezke. Guztiz itxiak ez diren itxiturekin osatu ahalko da 2,40 metrotako altueraino. Ezarritako itxitura estandarren gaineko edozein aldaketa alternatiboren bat sartzeko hartutako soluzioa udalaren aurretiko onarpena izan beharko du.

Sestra desberdintasunak dituzten alboko partzela zatikatuen suposaketan, partzelen muga ezponda edo kontentsio hormak jarriko dira. Partzelen barruan, beharrezkoa den kasuan, egiten diren lur mugimendu edo hormak ez dira urbanizazio lan orokorrak bezala kontsideratzen.

22. Artikulua - ERAIKITZE LERROKADURAK

Sestra gaineko eta azpiko gehieneko eraikitze lerrokadurak II.6. planoan definituta gelditzen dira.

Dagokion Eraikitze Proiektua edo Xehetasun Azterketa batek (partzelaren zatiketaren kasuan) eraikinen behin betiko lerrokadurak ezarriko ditu jardueraren beharren programaren arabera eta erabilera, okupazio eta aprobetxamenduen baldintzen arabera Ordenantza hauetan eta partzela bakoitzaren Fitxa Urbanistikoetan ageri direnak.

23. Artikulua - ERAIKITZE OKUPAZIOA

Partzela bakoitzaren gehieneko eraikitze okupazioa dagokion Fitxa Urbanistikoan finkaturik gelditzen da.

Ez dira eraikitze okupazio bezala kontsideratuko estalpe eta markesina irekiak, hauen funtzioa ibilgailuen aparkalekua eta instalakuntza auxiliar kokapena denean (tanke, deposito, transformadorea, kaseta, kontagailuen gela, etab.), bere izaerarengatik eraikinetik alderaturik edo honi itsatsia egotea komenigarria delarik.

24. Artikulua - ERAIKITZE ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA

Eraikinaren altuera eta gehieneko solairu kopurua partzela bakoitzaren Fitxa Urbanistikoetan finkaturik gelditzen dira.

I.TIPOA duten jarduera ekonomikoen partzelen gehieneko eraikitze profila sestra gainetik bi (2) solairuetakoa izango da 11 metrotako gehieneko altuera erlaitzeraino eta bi (2) sestra azpikoa, profil honen gainetik elementu bereziak onartuz.

II.TIPOA duten jarduera ekonomikoen partzelen gehieneko eraikitze profila sestra gainetik hiru (3) solairuetakoa izango da 14 metrotako gehieneko altuera erlaitzeraino eta bi (2) sestra azpikoa, profil honen gainetik elementu bereziak onartuz.

25. Artikulua - ESTALKIEN PROFILA ETA PROFILETIK GAINEKO ELEMENTUAK

Erlaitzaren planotik gora eraikinen estalkiak garatuko dira, gainditu gabe, eskakizun teknikoengatik ez bada, %35eko gehieneko malda eta 3,5 metrotako gehieneko altuera bere luzera osoaren edozein puntuko erlaitzatik gora neurtua.

Apaingarri, eskailera, igogailu eta karga-igogailuen kaxak eta eraikinaren instalakuntzen berezko elementuek (tximiniak, antenak, biltegi-tankeak, girogailuak, prozesu dorreak, hartune elektrikoaren dorreak, publizitate elementuak, eguzki energia biltzeko panelak, etab.) soilik gainditu dezakete estalkiaren profilarren lerroak, beti ere bere kokalekua eta ezaugarriak egoki justifikatuta gelditzen diren bitartean.

26. Artikulua - IRTENTEN DIREN GORPUTZ ETA ELEMENTUAK

Partzela bakoitzeko eraikitze mugalerrotik kanpora, 1 metrotako gehieneko dimentsioa duten teilatu-hegal eta hegalak onartzen dira.

III. KAPITULUA - BIZIGARRITASUN BALDINTZAK, GARBITASUNA, INGURUMENAREN SEGURITATEA ETA BABESA

27. Artikulua - LOKALEN ALTUERA

Jarduera industrialera bideratutako edozein lokalaren barne gutxieneko altuera (zoru bukatuaren sestratik sapai bukatuaren azpiko sestraraino neurtua edo zertxaren azpiko kordoiarena) 3,00 metrotakoa izango da.

Bulego, aldagela, erakusketa edo ekoizpenetik aparte beste erabilera auxiliarreri bideratutako lokalek 2,50 metrotako gutxieneko altuera librea edukiko dute. Altuera hau 2,30 metrotara gutxitu ahalko da komun, armairu edo pertsonen luzerako egonaldira bideraturik ez dauden espazioetan.

Sotoek 2,30 m baino baxuagoa ez den gutxieneko altuera librea izan beharko dute. Inongo kasuetan ezingo da zoladuraren nibeletik 2,10 m baino gutxiagora kokatuko diren egitura irtengune, eroanbide edo beste elementuengatik gutxitua ikusi.

28. Artikulua - SEGURITATEA, GARBITASUNA ETA INGURUMENARI BURUZKO ARAUDI OROKORRA

Erabilera, segurtasun, garbitasun eta ingurumen kontuetan derrigorrezko aplikazioa duten eta indarrean dauden araudiek aginduko dute.

LAUGARREN TITULUA – ERAIKITZE ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK ETA ESPAZIO LIBREEN, INTERES PUBLIKO ETA SOZIALA DUTEN ZERBITZUAK ETA BIDEEN SISTEMEN ERABILERA

29. Artikulua - ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

Espazio libreen sistema lorategi, berdeguneak, oinezko ibilbideak eta plataforma horizontalen formakuntzan sortutako ezponda eta betelanak osatzen dute.

Okupazio baldintzak: Eraikigarria ez izateagatik bereizten dira, hiri-altzarien berezko eraikuntzak edo interes orokorreko azpiegitura publikoen instalakuntzak ez dira kontzeptu honen barnean ulertzen.

Urbanizatze baldintzak: Espazio hauen urbanizazio lanak zuhaitz landaketa egiteko lurzoruen beharrezko prestakuntzan datza, zonaldearen baldintza klimatikoen arabera beharrezkoak gerta daitezkenak, eta bertatik pasatzen diren bide eta oinezko ibilbideen ejekuzioa.

Erabilera baldintzak: soilik berdegune eta erabilera publikoa duten lorategi bezala.

Jabetza baldintzak: Jabetza publikoa.

Mantenimendu baldintzak: Errepartzelazio Proiektuan Sektorearen espazio publiko multzoaren mantenimendu erregimena finkatuko da.

30. Artikulua - BIDEEN SISTEMA

Bideen sistema ondorengoez osaturik dago: ibilgailuen zirkulazio bideak, aparkalekuak, espaloiak eta bidegorriak.

Okupazio baldintzak: Eraikigarria ez izateagatik bereizten dira, hiri-altzarien berezko eraikuntzak edo kontagailu gelak, kasuan partzela batzuen izkineko aparkalekuetan kokatuak, ez dira kontzeptu honen barnean ulertzen.

Eraikitze baldintzak: Ez da inongo motatako eraikinik onartzen, aipatutako kontagailu gelak ezezik.

Urbanizatze baldintzak: Urbanizazio Proiektuaren arabera.

Erabilera baldintzak: Erabilera publikoa.

Galtzadak: ibilgailuen zirkulazio eta aparkaleku erabilera librea.

Espaloiak eta oinezko bideak: oinezkoen zirkulazio erabilera bakarrik.

Bidegorriak: bizikleten zirkulazio erabilera bakarrik.

Jabetza baldintzak: jabetza publikoa.

Mantenimendu baldintzak: Errepartzelazio Proiektuan Eremuaren jabetza publikoa duten espazioen mantenimendu erregimena finkatuko da.

31. Artikulua - INTERES PUBLIKOEN ZERBITZUEN SISTEMA

Hornidura Ekipamendu partzelaren erabilera eta jabetza baldintzak II.4 eta II.5. planoetan adierazten dira.

32. Artikulua - EKIPAMENDU KOMUNITARIOAREN KALIFIKAZIOAREN HELMENA

Ekipamendu komunitarioaren partzela bakoitzarentzat ezarritako erabileren finkapen zehatzari dagokion kalifikazio orokorra lehentasunezko erabilera baten izendapen balorea du. Bere garaian baldintza urbanistikoak gomendako balute bere kasuan beste erabilera komunitario batengatik aldatzea ez luke araudiaren aldaketa kontsiderazioa izango.

33. Artikulua - ERABILEREN BATERAGARRITASUNA

Hornidura erabilerentzako kalifikatutako partzelak, erabilera nagusiaz aparte aurreikusitako helburu osagarriei lagunduko dion edozein izan ahalko da, etxebizitza erabileran mugaketa izanik, instalakuntza zaintzailearen etxebizitza familiarra edo zerbitzu agenteei ostatu emango dien etxebizitza komunitarioa izateko bakarrik erabili ahalko dena.

BOSTGARREN TITULUA – ARAUDI PARTIKULARRA: FITXA URBANISTIKOAK

1, 2, 3 eta 4. Partzelentzako araudi zehatza duten Fitxa Urbanistikoak.

Araudi zehatz hau Xehetasun Azterketak, Eraikitze Proiektuak eta Urbanizazio Lan Arrunten proiektu osagarriek bete beharko dute, egokia denean.

FITXA URBANISTIKOA	1. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - I. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	1. partzela +46,05 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio CN-634 eta eremuaren erdiko errepede zentralaren artean, CN-634ko biribilgune berriko sarbidearen alboan. Sarrera eta irteerako bi sarbide ditu (ibilgailu eta oinezkoa) erdiko errepedetik (+46,05 eta +47,50 sestrak) eta beste sarbide bat, irtetzeko bakarrik, biribilgune gertu (+42,05 sestra).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	8.002,06 m ²	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertiarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	6.675 m ²	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	4.975,00 m ² (t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m ² gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada.	
Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +46,05 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 2 solairu / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batzbesteko sestratik 11 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharreatatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezken aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepede sarearen elkargune sistema ebatzen. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorrarekiko hartuneen ebatzea.	
Hornidurak- Aparkalekua	70 plaza partzela pribatuan		
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da behar. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena behar da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku hornidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gela antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		

FITXA URBANISTIKOA	2. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - I. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	2. partzela +47,60 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio CN-634 eta eremuaren erdiko errepede zentralaren artean, bere bukaerako aldean. Sarrera eta irteerako bi sarbide ditu (ibilgailu eta oinezkoa) bat erdiko errepedetik (+47,55 sestra) eta bestea hegoaldeko errepede perimetraletik (+49,55 sestra).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	2.631,63 m ²	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertiarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	1.950 m ²	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	2.697,70 m ² (t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m ² gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada.	
Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +47,60 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	II.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 2 solairu / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batzbesteko sestratik 11 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharreatatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	II.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezken aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepede sarearen elkargune sistema ebatzen. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorrarekiko hartuneen ebazpena.	
Hornidurak- Aparkalekua	38 plaza partzela pribatuan		
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da behar. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena behar da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku hornidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gela antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		

FITXA URBANISTIKOA	3. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - II. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	3. partzela eremuaren erdiko errepidetik +46,05 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio eremuaren erdiko errepedea eta hegoaldeko errepede perimetralaren artean dagoena. Ibilgailu eta oinezko sestra bikoitza duen sarbidea du, bai erdiko errepidetik (behe solairua), bai hegoaldeko errepede perimetraletik (lehen solairua). Sarrera eta irteerako bost sarbide ditu (ibilgailu eta oinezkoa) hiru erdiko errepidetik (+45,00, +46,05 eta +46,70 sestrak) eta beste bi hegoaldeko errepede perimetraletik (+50,25 eta +51,33 sestrak).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	4.745 m ²	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertiarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	4.745 m ²	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	9.724,90 m ² (t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m ² gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada, jabetza horizontalaren zatiketa baimenduz.	
Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +46,05 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 3 solairu erdiko errepidetik / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batzbesteko sestratik 14 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharreatatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateaurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezkeen aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepede sarearen elkargune sistema ebatzen. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorrekiko hartuneen ebazpena.	
	Hornidurak- Aparkalekua	Ez dira aparkaleku plazarik ezartzen partzela pribatuan	
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da behar. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena behar da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku hornidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gelen antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		


FITXA URBANISTIKOA	4. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - II. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	4. partzela eremuaren erdiko errepedetik +47,20 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio eremuaren erdiko errepedearen bukaeraldea eta hegoaldeko errepede perimetralaren hasieraren artean dagoena. Sarrera eta irteerako sarbide bat du (ibilgailu eta oinezkoa) erdiko errepedetik (+47,20 sestra).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	810 m ²	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertiarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	810 m ²	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	1.618,40 m ² (t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m ² gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada, jabetza horizontalaren zatiketa baimenduz.	
Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +47,20 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 3 solairu erdiko errepedetik / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batazbesteko sestratik 14 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharregatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezken aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepede sarearen elkargune sistema ebatzen. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorreakiko hartuneen ebatzea.	
Hornidurak- Aparkalekua	Ez dira aparkaleku plazarik ezartzen partzela pribatuan		
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da behar. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena behar da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku hornidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gelen antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		

2.016ko Urtarrila

 M.C. Alkorta Azkue
- arkitektoa -



 Hector Nagore Sorabilla
- abokatua -



4. DOKUMENTUA

EJEKUZIOAREN KUDEAKETA ETA ANTOLAKETAREN ARAUEN AZTERKETA

**ELGOIBARKO H.A.P.O._AREN 10-A.- LERUN TXIKI – MORTERIKA
EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA
- Testu Bateratua -**

**3. DOKUMENTUA- EJEKUZIOAREN KUDEAKETA ETA ANTOLAKETAREN
ARAUEN AZTERKETA**

1.- GALDAGARRITASUN ETA EDUKIA

**2.- ANTOLAKETA XEHETUAREN PLANEAMENDUAREN EJEKUZIORAKO KUDEAKETA
URBANISTIKOAREN BALDINTZA OROKORRAK**

3.- URBANIZAZIO KOSTUEN FINANTZAKETA BALDINTZAK

4.- UDALETXEARI LAGAPENAK

5.- 10.A. LERUN TXIKI – MORTERIKA EREMUAREN GARAPENERAKO ETAPAK ETA EJEKUZIO EPEAK

1.- GALDAGARRITASUN ETA EDUKIA

Ondorengo Azterketa Euskal Autonomi Erkidegoaren 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen 68. artikulua arabera garatu da Antolaketa Xehetuaren planeamenduaren dokumentazioa osatzeko, eta planteatutako ejekuzio unitate bakarraren lagapen betebeharrak, berdinbanaketa eta urbanizazio lanak gauzatzeko epeak finkatzeko helburua du, aprobetxamendu urbanistikoa eskuratu ondoren eraikitzeko lizentzia eskatzearena ere, bereganatzeko gaitasuna izanik kasu bakoitzean.

2.- ANTOLAKETA XEHETUAREN PLANEAMENDUAREN EJEKUZIORAKO KUDEAKETA URBANISTIKOAREN BALDINTZA OROKORRAK

Elgoibarko 10.A.- LERUNTXIKI- MORTERIKA eremuarentzako dokumentu honetan adierazten diren arauen ejekuzioa ondorengo baldintzen arabera egingo da:

- a) Ejekuzio unitate bakarra finkatzen da, bere mugaketa 10.A.- Leruntxiki-MorteriKA eremuaren mugaketarekin bat datorrena (Euskal Herriko Autonomi Erkidegoaren 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen 143-145. artikulua).
- b) Jardute sistema bezala HITZARMENA finkatzen da (2/2006 Legea 143-145. artikulua).
- c) Planeamendu dokumentu honen behin betiko onarpenaren ondoren HIRU HILABETEko gehieneko epea finkatzen da, Eremuaren Hirigintza Jardueraren Programaren aurkezpena egiteko.
- d) Planeamendu dokumentu honen behin betiko onarpenaren ondoren SEI HILABETEko epea finkatzen da 2/2006 Legearen 160. artikulua 3.º puntuaren arabera, hitzarmen batzarrean osatzeko beharrezkoak diren jabeek (lurzoruen jabetzaren %50 baino gehiago gutxienez), udaletxean aurkeztu dezaten, Lege horren 160. artikulua 2.º puntuaren erregulatzen den hitzarmen proposamena. Epe hau betetzen ez bada agente urbanizadorearen hautaketarako jardura sistema pribatutik konkurtso sistemara aldatzea suposatuko du 2/2006 Legearen arabera.
- e) HITZARMEN BATZARRA osatuko da, idazketa publikoaren bidez, HILABETE BATEko gehieneko epearekin, hitzarmenaren firmaketaren ondoren (2/2006 Legearen 161. artikulua 1.º puntuaren arabera).
- f) Eremuaren garapenarako beharrezkoak diren “Errepartzelazio” eta “Urbanizazio” proiektuak eremuan osatutako HITZARMEN BATZARRAK eskatuta egingo dira, eta hauen tramitazio eta onarpenarako URTEBETEko gehieneko epean aurkeztuko dira Eremuaren Hitzarmen Batzarraren osaketaren ondoren, edo bere lekuan, Batzarraren osaketarako onartutako Hitzarmenean adostatutakoaren arabera.

- g) Eremuaren “Errepartzelazio” eta “Urbanizazio” proiektuen behin betiko onarpenetatik eta gelditzen diren partzelen erregistroko izena-ematearen momentutik aurrera, HOGEI HILABETETAKO gehieneko epea ematen da urbanizazio eta eraikuntza lanak gauzatzeko eta 2/2006 Legearen 189. artikuluan esaten diren eraikuntza betebeharrak eta gehieneko epeei buruz hitzegiten duten arauak betetzen.
- h) Dokumentu honetan ezartzen diren epeak –beste erreferentzi bat zehazki ezartzen ez den bitartean- urbanizazio eta eraikuntza lanak egiteko, kasu guztietan, Urbanizazio eta Errepartzelazio proiektuen azkenengo sarrera dataren arabera finkatuko dira, onartua eta betearazlea, urbanizazio eta eraikuntza proiektuen lanen egitea teknikoki eta juridikoki bideragarria izanik.
- i) Eremuan eraiki ahal izango da, aurretik dokumentu honen, dagozkion Hirigintza Jardueraren Programa eta Urbanizazio eta Errepartzelazio Proiektuen behin behineko onarpena izanda, lurzoruak guztiz urbanizatuak egon aurretik, eta lehen erabilera eskatuko duten eraikinen gain eragina izango duen urbanizazioa Dokumentu honetan eta dagozkion HJPearen adierazitako Ejekuzioaren Programazioan sartzen diren Etapari dagozkiola kontutan hartuta. Honen arabera, lehen okupaziorako lizentziaren emateak ez du eskatuko eremuaren urbanizazio lan guztien egitea, partzela bakoitzari loturiko eremuarenak baino ez aurreikusitako gutxienekoarekin bat etorritik, baldin eta udaletxeak eremuaren guztizko urbanizazioa ziurtaturik ikusten duen.
- j) Eskuragarriak diren eraikigarritasun urbanistikoa duten lurzoruen esleipena eragina jasaten duten titular desberdinei, eta zehazki, Elgoibarko udalari egin beharreko dohaineko lagapenaren esleipena, “jardute administrazio” izaera izanik, 10.A.-LERUNTXIKI-MORTERIKA eremuaren eraikigarritasun urbanistikoa batakbestekoaren %15koari dagozkion urbanizazio kargarik gabeko lurzoruak. Honetarako, antolaketaren ondorioz sortutako “erabilera lukratibo” desberdinen eraikigarritasun urbanistikoa era hastatu batean baloratu beharko da, Berdinbanaketaren dokumentura atzeratzen delarik (2/2006 Legearen 56.f artikulua), bertan haztapen koefiziente zuzengarriak finkatuko dira 2/2006 Legearen Errepartzelazio buruzko 42 artikuluen 2.b. puntuaren arabera, eta indarrean dagoen Elgoibarko HAPOean finkatutako erabilera haztapen koefizienteei buruzko 82. artikuluan ezarritakoak erreferentzi bezala hartuz. Era berean, onura eta kargen berdinbanaketa egokia egiteko, partzela bakoitzaren eraikigarriak ez diren lurzoru pribatu libreak ere kontutan hartu eta era hastatzen baloratuko dira.
- k) Bukaeran gelditzen diren partzela pribatu guztiak II.6. planoan agertzen dira. Hauen zatiketa onartzen da, partzelaren gutxieneko azalera 750 m²takoa finkatzen da urbanizazioari gutxienez 10 metroetan aurre emanaz. II tipologiadun partzelak zatikatu ahalko dira, bai bertikalki nola horizontalki Banaketa Horizontalaren Legearen arabera. Sortzen diren partzelak kanpo urbanizaziotik sarrera zuzena izan beharko dute.

3.- URBANIZAZIO KOSTUEN FINANTZAKETA BALDINTZAK

Mugatutako ejekuzio unitatean jabetze pribatua izan dezaken aprobetxamendu eskubideen jabeei dagozkio, hurrengo "urbanizazio kostuei" aurre egitea:

- a) Antolaketaren mugen barruan dauden urbanizazio lan guztien ejekuzioa, baita beharrezkoak direnak eta eremutik kanpo dauden urbanizazio lanak errepide loturak adibidez (biribilgunea eta azpiko pasoa), kanpo sare orokorren barne azpiegiturak eta inguruko eremuetan eman daitezken afekzioak Urbanizazio Proiektuaren barne azalduko direnak 2/2006 Legearen 147. artikuluan esaten diren kotzeptuen barnean. Eraikinen amaierarekin batera egitea komenigarri izan daitezken erremate lan horiek bakarrik zintzilik gera daitezke, beharrezkoak ez diren suntsiketak ekiditzeko. Hauek partzelen prestaketa (sestra,...) barne hartuko dituzte errepide sarearekiko erlazioak eskatzen duen kasuetan.
- b) Eremuaren "antolaketatik kanpo" geratzen diren txabola eta eraikinei dagozkion eraisketa kostuak, 2/2006 Legearen 147. artikuluan g puntuan ezarritako baldintzen arabera, aplikazio legediarekiko egokiak gerta daitezkeen kasuetan.
- c) 2/2006 Legearen 147. artikuluan azaltzen diren kostu guztiak, baita Udaletxeak espresuki ezartzen dituenak kasu bakoitzeko Hitzarmen Urbanistikoaren bitartez indarrean dagoen legediaren mugen barnean.

4.- UDALETXEARI LAGAPENAK

2/2006 Legearen 27. artikuluan adierazten denarekin ados etorrira, erakunde publikoak eta aplikazioarekin bat datorren beste legediaren ondorioz sortutako gainbalioetan Komunitatearen partaidetza finkatzen delarik, dokumentu honen bidez antolatzen diren kontsolidatu gabeko hiri lurzoruen eremuan dauden zoruen jabeek, beste betebeharratik aparte, udaletxeari 10.A. Eremuaren eraikigarritasun urbanistikoaren batzbestekoaren %15ari dagozkion lurzoruak dohainik emateko betebeharra dute, urbanizazio kargarik gabekoak, indarrean dagoen Plan Partzialaren baldintzen barruan.

Beraz, dokumentu honetan aurreikusitako kudeaketa tresnan lagapen eta berdinbanaketara erabiltzera bideratzen gaituenak eta beste jarduera guztietan, dagozkion eraikitze lizentzien ematearen aurretik.

Dagokion Errepartzelazio Proiektuaren onarpena administrazio bidetik ziurtatzen denean, Udaletxeari emango zaizkio, aurreko atalean adierazitakoa alde batera utziz, ondoren aipatzen diren 10.A.-LERUNTXIKI-MORTERIKA eremuaren elementuak, kasu bakoitzean zehazten diren

baldintzen arabera:

- a) Eremuaren “azalera” guztiak, Planeamendu honetan jabetza eta erabilera publikoei bideratzen direnak, (eremuari loturiko errepide sistema orokorra, espazio libreak eta instalakuntza eta azpiegiturak eta hauen gauzatzerako beharrezkoak diren zoruak, errepide sarea eta erantsitako aparkalekuak, oinezkoen sarea, oinezko/ibilgailuen bideak, espazio libreak) dohainik, kargarik gabekoak, Urbanizazio Proiektuak bere momentuan ezarriko dituen baldintzen arabera era egokian urbanizatuak, eta kasu bakoitzeko behin behineko ejekuziorako ezarritako epeen barne.
- b) Hornidura Ekipamendu Komunitarioarentzako partzela publikoa dohainik eta kargarik gabe.

5.- 10.A. LERUN TXIKI – MORTERIKA EREMUAREN GARAPENERAKO ETAPAK ETA EJEKUZIO EPEAK

Ondorengo atalean Eremuaren garapenerako beharrezkoak diren lanen fase desberdinak eta epeen kalkuluak agertzen dira, II.9.-Etapa Plana- planoan adierazten dira. BI (2) etapa desberdin bereizten dira, eremuaren gaineko jardueren ondorio, eta denboran bat etorri daitezkeenak. Garapenerako logikoa den ordenaren arabera azaltzen dira, bakoitzarentzako epe bereiztua finkatuz.

1. ETAPA

1. etapa bezala eremutik kanpoko urbanizazio lanen gauzatzea planteatzen da honako hauek direnak:

- LERUNTXIKI-MORTERIKAren sarrerako biribilgunea eta CN-634 eta 10.B.-LERUN alboko eremuaren sarbidearekin dituen loturaguneak.
- CN-634 errepidearen azpiko pasoaren ejekuzioa eta udalerraren sare nagusiarekin eremuaren oinezko sarrerarentzako espaloia eta bidegorria.

Aldi berean, hurrengo barne urbanizazio lanen gauzatzea sartzen ditu:

- Erdiko errepidea (A eta B atalak) eta hegoaldeko errepide perimetralaren hasiera (C atala) eremuaren ibilgailuen sarrera ahalbidetuko dute, dauden errepide loturak konponduko dituzte eta azpiegituren hornidura baimenduko dute.
- Fase honetan egingo dira, beharrezkoak diren eraispenetatik aparte, lur mugimenduak, errepideak eta gune honetan proiektatuta dauden hartune eta azpiegitura guztiak, gune honetarako zein gerorako aurreikusita dauden guneetarako eta fase honetan egin beharrekoen trazadura bera dutenak. Etapa honetan dauden zerbitzuetarako sarrerak mantendu beharko dira.

I. tipología duten partzelak etapa honi loturik daude (1 eta 2. partzelak), CN-634 eta eremuaren erdiko errepide ardatzen artean kokatzen dira.

Fase honen gauzatzerako HAMABI (12) hilabetetako gutxi gorabeherako epea kalkulatzen da.

2. ETAPA

2. etapa bezala gelditzen diren eremuaren barneko urbanizazio lanen gauzatzea planteatzen da eremuaren hegoaldean dagoen errepide perimetralari dagozkionak (D-E eta F tramoak).

Etapa honi loturik dauden partzelak II tipología dutenak dira (3 eta 4. partzelak), eremuaren erdiko errepide ardatza eta hego eta mendebaldeko mugen artean kokatzen dira.

Fase honen gauzatzerako ZORTZI (8) hilabetetako gutxi gorabeherako epea kalkulatzen da.

2.016ko Urtarrila



M.C. Alkorta Azkue
- arkitektoa -



Hector Nagore Sorabilla
- abokatua -

5. DOKUMENTUA

BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO - FINANTZARIOAREN AZTERKETA



**ELGOIBARKO H.A.P.O._AREN 10-A.- LERUN TXIKI – MORTERIKA
EREMUAREN PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA
- Testu Bateratua -**

**5. DOKUMENTUA- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN
AZTERKETA**

1.- GALDAGARRITASUN ETA EDUKIA

2.- ZEHAZTASUN MAILA

3.- BALORE ETA PREZIOAK

**4.- ZERBITZUEN EZARPENAREN ETA URBANIZAZIO OROKORRAREN EJEKUZIOAREN KOSTUEN
EBALUAKETA EKONOMIKOA**

5.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOA

1.- GALDAGARRITASUN ETA EDUKIA

Euskal Autonomi Erkidegoaren 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzaren Legearen 68. artikulua, Plan Partzialen edukiera dokumentalari buruzkoa, bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa dokumentu bat eranstearen beharra ezartzen du. Azterketa horrek eremuaren planeamenduaren garapenarako urbanizazio obren eta beharrezkoak diren zerbitzuen ezarpenerako kostuen ebaluaketa egin beharko du.

Dokumentu honetan, arau eskakizunak betetzen dira eta proposatutako programa urbanoaren bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren kalkulu adierazgarriekin osatzen da.

2.- ZEHAZTASUN MAILA

Dokumentu honetan egindako balioespenek antolaketa xehetuaren planeamenduaren dokumentu bateri dagokion zehaztasuna dute, Plan Partzialaren aldaketa gisa, eta ondoren egin beharreko dokumentuetan zehatzago eta detaile gehiagorekin doituak izango dira: Urbanizazio lanen proiektua eta Urbanizazioaren ejekuzioaren amaierako likidazioa.

Bere kalkulua gaur egun agintzen duten prezioen balioespenak kontutan edukita egin da, zehaztasun gehiagorekin zorrotzak izango dira planeamenduaren ejekuzio proiektuen kalkulu eta kostuen arabera.

3.- BALORE ETA PREZIOAK

Urbanizazio lan multzoen ejekuzioaren ebaluaketa ekonomikoa egoki xehetu da, Lurzoruaren Legearen Planeamenduaren Araudiaren 55. artikuluan finkatzen diren irizpideekin bat etorritik eta dokumentu honetan hartutako erabakien arabera.

Ejekuzio eta salmenta kostuak dokumentu honen idazketa datan indarrean dauden kontuan izanik finkatu dira. Hauek jakina, merkatuko prezioek jasaten duten oszilazioei moldatu beharko dira, eskulan, materialak, gastu orokorrak eta konputagarriak diren beste kontzeptuak.

Urbanizazioaren gutxi gorabeherako kostuak kalkulatzeko asmoarekin Lerun Txiki-Morterika eremuarentzako proposatutako antolaketaren osagai mota esanguratsuenen kostu unitarioak banakatuak kalkulatu dira.

4.- ZERBITZUEN EZARPENAREN ETA URBANIZAZIO OROKORRAREN EJEKUZIOAREN KOSTUEN EBALUAKETA EKONOMIKOA

4.1.- KALTE-ORDAINKETAK

Ondorengo azterketan ez dira afekzioen ondorioz egongo diren kalte-ordainketak kontsideratu, bertan zeuden eraikin nagusiak eraitsiak aurkitzen direla kontutan hartuta. Hala ere, dagozkion eskubide eta kargen berdinbanaketarako Errepartzelazio Proiektua, idazketa lanaren momentuan indarrean dauden egoera fisiko eta juridikoak xehetasunez aztertuko ditu eta, ondorioz, ebaluaketa horren beharra finkatuko du (Euskal Autonomi Erkidegoaren 2/2006 Lurzoru eta Hiringitza Legearen 42,43 eta 44. artikuluen arabera).

Azterketa honen helburua ikusirik, balioespen hau guztiz orientatzailetzat hartzen da beraz fase honetan ez ditu lotzen ez Administrazioa ezta administradoreak ere, Errepartzelazio Proiektuan xehetasunez definitua agertu beharko dena.

4.2.- URBANIZAZIO KOSTUEN AURREKONTUEN KALKULUA

Jarraian 10.A Lerun Txiki-Morterika eremuaren garapenerako urbanizazio kostuen eta beharrezkoak diren gastuen balioespen ekonomikoaren balorazioa zehazten da, 2/2006 Legearen 147. artikuluan garatutako kontzeptuei dagozkionak.

Azalpenak:

- Aurrekontua balioespen sinple bat eta orientatzailea baino ez dela kontutan hartu beharko da.
- Balioespen hau Azterketa Geoteknikorik Gabe egiten da obrarentzako garrantzitsuak diren zenbait partida zehaztu ditzazkenak.
- Dokumentuen idazketa lana, obra zuzendaritzak eta Seguritate eta Osasun Koordinazioaren ordainsariak ez dira erantsi.

Urbanizazio kostuen aurrekontuen kalkuluaren laburpena

Elgoibarko Lerun Txiki-Morterika Urbanizazioaren balioespen ekonomikoak			
1. Kapitulumua - 1. ETAPA			
1.1 Azpikapitulua	ERAISPENAK-AURRETIKO LANAK	160.068,87	
1.2 Azpikapitulua	LUR MUGIMENDUAK	876.833,88	
1.3 Azpikapitulua	HORMAK	471.416,60	
1.4 Azpikapitulua	ZOLAKETA	210.153,45	
1.5 Azpikapitulua	EURI UREN SAEAMENDUA	79.844,22	
1.6 Azpikapitulua	UR ZIKINEN SANEAMENDUA	54.409,10	
1.7 Azpikapitulua	URAREN HORNIDURA	63.742,89	
1.8 Azpikapitulua	ENERGI ELEKTRIKOA	136.383,86	
1.9 Azpikapitulua	ARGIZTAPENA	57.156,73	
1.10 Azpikapitulua	TELEKOMUNIKAZIOAK	19.501,10	
1.11 Azpikapitulua	SEINALEZTAPENA	14.525,88	
1.12 Azpikapitulua	LORATEGIAK	29.720,00	
1.13 Azpikapitulua	ERREPIDE NAZIONALEKO BIRIBILGUNEA	275.000,00	
			2.448.756,58
2. kapitulumua - 2. ETAPA			
2.1 Azpikapitulua	AURRETIKO LANAK	3.750,00	
2.2 Azpikapitulua	LUR MUGIMENDUAK	426.921,20	
2.3 Azpikapitulua	HORMAK	129.135,00	
2.4 Azpikapitulua	ZOLAKETA	99.873,65	
2.5 Azpikapitulua	EURI UREN SANEAMENDUA	50.997,00	
2.6 Azpikapitulua	UR ZIKINEN SANEAMENDUA	18.553,55	
2.7 Azpikapitulua	URAREN HORNIDURA	23.093,38	
2.8 Azpikapitulua	ENERGI ELEKTRIKOA	50.503,20	
2.9 Azpikapitulua	ARGIZTAPENA	37.263,73	
2.11 Azpikapitulua	SEINALEZTAPENA	6.742,00	
2.12 Azpikapitulua	LORATEGIAK	14.070,00	
			860.902,71
	EJEKUZIO MATERIALARENAURREKONTUA GUZTIRA	3.309.659,29	euro
	%19ko G.O. y O.I.		628.835,27 euro
	KONTRATA AURREKONTUA GUZTIRA	3.938.494,56	euro

5.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOA

10.A Lerun Txiki-Morterika eremuaren garapenaren balorazio ekonomikoa erantsi egiten da, merkatuko prezioen, obren eta urbanizazio kostuen balioespen baten arabera.

5.1.- KOSTUEN ONDORIOA

- Eraikinen eraikuntza kostuak: 525 euro/pabiloi eraikigarri m²ko kostua ezarriz izango genuke:
 $19.016 \text{ m}^2(\text{t}) \times 525 \text{ €/m}^2 = 9.983.400,00\text{€}$
- Urbanizazio kostuak: Eremuaren urbanizazio kostuen balioespena 3.938.494,56€takoa da. Beraz, urbanizazio orokorraren ondoriozko balorea eraikigarria den metro karratuko honako hau izango zen:
 $3.938.494,56\text{€} / 19.016 \text{ m}^2(\text{t}) = 207,11 \text{ €/m}^2$
- Promozioaren kudeaketa gastuak: 196.925 €tan balioztatzen dira.
- Promozioaren probetxua. 1.858.814 €tako promozio probetxua balioztatzen da.

Ondorioz, kostu guztien kalkulua 15.977.633,56 €taraino igotzen da.

5.2.- ERAIKIN PRIBATUEN SALMENTA

Proposatutako erabileren aniztasuna eta partzelen tipologiak ikusita 1.150 €/m²tako batzbesteko salmenta prezioa finkatzen da.

Jabetze pribaturako bideragarria den eraikigarria den sabai azalera guztiaren %85 dela baloratzen da, indarrean dauden lagapenak (%15) egin ondoren. Beraz, salmenta guztien kalkulua ondorengo balorea hartuko dutela balioztatzen da:

$$19.016 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0,85 \times 1.150 \text{ €/m}^2 = 18.588.140 \text{ €}$$

5.3.- LURZORUAREN BALOREAREN KALKULUA

Suposatutako aurrekariekin eremuarentzako lurzoruen ondorengo balorea balioztatzen da:

$$18.588.140 \text{ €} - 15.977.633,56 \text{ €} = 2.610.506,44 \text{ €}$$

Beraz, ekarpen lurzoruen metro karratuko ondoriozko balorea honako izango zen:

$$2.610.506,44 \text{ €} / 28.812 \text{ m}^2 = 90,60 \text{ €/m}^2$$

2.016ko Urtarrila

M.C. Alkorta Azkue
- arkitektoa -

Hector Nagore Sorabilla
- abokatua -