

*APATTAERREKA ESKUALDEKO
INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-
IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUARI DAGOKION HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA*

4. DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA
KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA.

4. DOKUMENTUA

EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA

1. KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZA OROKORRAK

Plangintzan ezarritako antolamendua egikaritzean Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 131. artikuluan aurreikusitako jarduketak egin beharko dira.

Zehazki, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) idatzi beharko da egikaritze-jarduera garatzeko, eta 2/2006 Legearen 153. eta 154. artikuluetan ezarritako edukia eta zehaztapenak izango ditu. Antolamenduaren ondorio diren etekinak eta kargak ekitatez banatzeko beharrezkoa den dokumentua ere idatzi beharko da.

2. JARDUTEKO ERREGIMENA ETA SISTEMA

Ekimen pribatukoa da "18.1 (Tolosa) – Ibarrako lursailak" Azpieroemua garatzeko aurreikusitako jarduketa.

Sektorea garatzeko hitzarmen-sistema aurreikusi da, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 159. artikuluan ezarritako egikaritze pribatuko jarduketan baita.

Hitzarmen-sistemak eskatuko du Tolosako eta Ibarrako udalek eta Hitzarmen Batzarrak dagokion hitzarmena sinatzea, eta Batzar horrek ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 160. artikulutik 164. artikulura bitartean adierazitako konpromisoak eta hitzartutakoak hartuko ditu bere gain hitzarmen horretan.

"18.1 (Tolosa) – Ibarrako lursailak" Azpieroemuaren hirigintza-garapenean jasota daude azpieroemutik kanpora loturak eta errefortzuak ezartzeko egin beharko diren eta Ibarrako eta Tolosako Apatta auzoarekin eta auzotik eremuan proposatutako parkearekin oinezko irisgarritasuna hobetzeko beharrezkoak diren urbanizazio-lan osagarriak.

3. ANTOLAMENDUTIK KANPORA UTZITAKO ELEMENTUAK

Antolamendu-eremutik kanpora uzten dira plangintzarekin bat ez datozen elementuak. Elementu horiek dira, zehazki, gaur egun garaje gisa erabiltzen den eta ekaitz-tangaren ondoan dagoen eraikin bat eta Serbitzu enpresaren egungo instalazioak; 9. planoan daude adierazita.

Eskubideen errentariei eta titularrei horiek kendu aurretik emango zaizkie kalteordainak, eta Lurzatiketa Proiektuan ezarritako moduan eta zenbatekoan. Antolamendutik kanpora utzitako elementuak berrezartzeko edo eraisteko unea urbanizazio-beharrek zehaztuko dute.

4. LURSAILAK ZATITZEA

Antolamenduaren ondorio diren lurzati eraikigarriak 5. planoan (ZONAKATZE XEHATUA) mugatuta daudenak dira.

Plan Berezi hau Xehetasun Azterlanen bidez garatzean, lurzati horiek berriz zatitu ahal izango dira, baldin eta hirigintza-arauetako hirigintza-fitxetan (3. dokumentua) ezarritako gutxieneko lurzatia, eraikuntza-aprobetxamendu globala eta barruko aparkaleku-zuzkidura errespetatzen badira.

5. LAGATZEAK

Dohainik, kargarik gabe, lagako dira:

- a) Hiri Antolamenduko Plan Bereziari jabari eta erabilera publikoko lurzoru kalifikazioa duten azalera guztiak, 5. planoan adierazitako mugaketari eta dokumentu honetako hirigintza-arauei jarraituz.
- b) Bi udalerrietako bakoitzaren aprobetxamendu-ehunekoak izango dira Ibarako eta Tolosako udalek industrialdeko jabeak ordezkatzeko dituen Hitzarmen Batzarrarekin izenpetuko duten hitzarmenean ezarritakoak.

6. EGIKARITZE-UNITATEA

"18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" Azpieroemua garatzeko, eremu osoa hartzen duen egikaritze-unitate bakarrak eratutako jarduketa integratua identifikatzen da, 5. planoan adierazitakoari jarraituz. Egikaritze-unitatea, aipatutako planoan adierazitakoaren arabera, osatzen dute industriako, hirugarren sektoreko eta ekipamendu komunitarioko erabilerak dituzten lurzati eraikigarriek eta titulartasun publikokoa den eta, behin urbanizatzen denean, laga egin beharko den gainerako lurzoruak.

7. AZPIEREMUAREN URBANIZAZIO-BETEBEHARRAK

"18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" Azpieroemuko jabeek 2/2006 Legearen 147. artikuluan legez aurreikusitako urbanizazio-kargak ordaindu beharko dituzte, besteak beste, honako hauek:

- a) Urbanizazio, bide eta azpiegituretako obrek eragindako kostuak.
- b) Azpieroemuan antolamendu-eremutik kanpora dauden elementuak desagerraraztearen ondorio diren kalteordainak.
- c) Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Lurzatiketa Proiektua idazteak eta tramitatzeak eragindako kostuak.
- d) Azpieroemutik kanpora irisgarritasuna eta ingurumena hobetzeko obrek, azpieroemua behar bezala garatzeko beharrezkoak direnek, eragindako gastuak.

8. LURZATIEI ESLEITUTAKO URBANIZAZIO-BETEBEHARRAK

Eraikuntza bakoitza eraiki aurretik edo hura eraikitzen den aldi berean, bermatu beharko da lurzati bakoitzak beharrezko sarbideak eta zerbitzuak izateko dagozkion urbanizazio-lanak egingo direla, Urbanizazio Proiektuak eta, hala badagokio, Xehetasun Azterlanak zehaztutako baldintzei jarraituz.

9. ETAPEN PLANA

Egikaritzeko denboraren antolaketa dokumentu honetan zehaztuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 133. artikuluari jarraituz, Urbanizatzeko Jarduketa Programan erabakitzen diren irizpideak alde batera utzita, eta Hiri Antolamenduko Plan Berezia behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasi eta bi urteko epean aurkeztuko da udalean tramitatzeko. Proposatutako antolamenduaren ezaugarriak kontuan hartuta, Azpieroemua urbanizazio orokorra etapa bakarrean egingo da (ikus 9. plano).

Behin lurzatiketa- eta urbanizazio-proiektuak behin betiko onartzen direnean, 6 urteko epea aurreikusten da urbanizazio-obra egiteko. Aldi berean zerbitzuan jarri beharko dira antolamenduan aurreikusitako ekipamenduei dagozkien lurzoru-erreserbak.

Bestalde, bi urteko epea ezarri da eraikuntza-lizentziak eskatzeko, behin hirigintza-aprobetxamendurako eskubidea eskuratu eta dagokion faseko urbanizazio-obra amaitu ondoren.

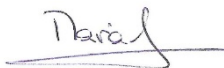
Eraikitze gehieneko epeak betetzen ez badira, Eraikuntza Programak formulatu eta tramitatu ahal izango dira edo egikaritze-aginduak eman beharko dira, bidezkoak balira.

Donostia, 2019ko martxoa

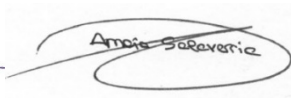
HAPBren egileak



Stua.: Miguel Salaverria
Bideetako ingeniaria



Stua.: María Lasa
Arkitektoa



Stua.: Amaia Salaverria
Bideetako ingeniaria



Stua.: Tomás A. Mingot
Abokatua