

# LEIOAKO HAPOAREN 16-B AREA ALDATZEA

---

KOKAPENA:	LEIOA (BIZKAIA)
SUSTATZAILEA:	LURZORUAREN JABEAK
IDATZI DUEN LANTALDEA:	<b>estudio.k, s.coop.p.</b>
BIDE INGENIARIA	KEPA ARRIETA MARDARAS
ARKITEKTOA:	AITOR SARRIA BILBAO
ESTUDIO.K.REN ESP.:	EK12-36
DATA:	2016.06



## A DOKUMENTUA: TXOSTENA



**TXOSTENAREN AURKIBIDEA**

1.	<b>ENKARGUA .....</b>	<b>7</b>
2.	<b>AURREKARIAK ETA INDARREKO PLAN OROKORRA. IBAIONDOKO 16B AREA.....</b>	<b>7</b>
3.	<b>EREMUAREN EGOERA GAUR EGUN.....</b>	<b>10</b>
4.	<b>ALDAKETA PUNTUAL HONEN XEDEA .....</b>	<b>10</b>
5.	<b>ALDAKETAREN BEHARRA ETA BIZIKIDETASUNA JUSTIFIKATZEA .....</b>	<b>11</b>
6.	<b>AUKERATUTAKO IRTENBIDEAREN DESKRIBAPENA. ANTOLAMENDU XEHATUA.....</b>	<b>12</b>
7.	<b>AURRERAKINA EZ DA BEHARREZKOA.....</b>	<b>14</b>
8.	<b>HIRIGINTZA ESTANDARRAK.....</b>	<b>15</b>
9.	<b>JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ETA MERKATARITZA EKIPAMENDUETARAKO LURZORU PUBLIKOA SORTZEARI BURUZKO LPS BETETZEA .....</b>	<b>15</b>
10.	<b>AZKENEKO BOST URTEETAN ERAGINAK EGONIK EGIAZKO ESKUBIDEAK DITUZTEN JABEEN ETA TITULARREN IDENTITATEA .....</b>	<b>17</b>
11.	<b>EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA .....</b>	<b>18</b>
12.	<b>IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA EBALUATZEA .....</b>	<b>28</b>
13.	<b>EKT OD SS-5 BETETZEN DELA JUSTIFIKATZEA .....</b>	<b>32</b>
14.	<b>MUGIKORTASUNARI ETA TRAFIKOARI BURUZKO AZTERKETA .....</b>	<b>33</b>
15.	<b>HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA.....</b>	<b>35</b>
16.	<b>URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA.....</b>	<b>36</b>
17.	<b>ALDAKETAREN DOKUMENTUAK .....</b>	<b>41</b>
18.	<b>ONDORIOA .....</b>	<b>42</b>



## 1. ENKARGUA

Aldaketa hau estudio k, s.coop.p. enpresari AUTO HIRIA GESTION S.L. eta Pico-Burgos lurzoruaren jabeek (16.B areako lurzoruaren % 53 baino gehiago dira, INBISAren azalera kenduta) eskatu ostean idatzi da. Aldaketaren idazleak Kepa Arrieta Mardaras bide, ubide eta portuetako ingeniaria eta Aitor Sarria Bilbao arkitektoa dira, biak Estudio k enpresako bazkideak.

## 2. AURREKARIAK ETA INDARREKO PLAN OROKORRA. IBAIONDOKO 16B AREA.

Indarreko Plan Orokorrean Ibaiondoko 16.B Area alde zuzenetik aldaketa puntualak egin ostean sortu da. Hona hemen aldaketa horiek:

a.- Ibaiondo Area Tertziarioa sortzeko (16.C) Plan Orokorraren aldaketa puntuala, 2003ko apirilaren 16an behin betikoz onartutakoa. Aldaketa honetan 16.C area berria sortzen da erabilera tertziarioarako. Aldaketa honen ondorioz 16.B areak azalera 28.198 m<sup>2</sup>-ra murrizten du, "industriarako" erabilera orokor eta kalifikazioarekin.

b.- 2005eko apirilaren 4an "PINUETAKO AUZOA HOBETZEKO LEIOAKO HAPOAREN ALDAKETA PUNTUALA" agiria onartu zen eta 11, 14 eta 16B Areei eragiten die. Ildo horri eutsiz, 16.B arearen mugaketa aldatzen da eta iparraldean azalera galdu ere bai, Amaia, Langileria, Gabriel Aresti eta Gaztelubide kaleen artean lotura bideetarako. Aldaketa horren ondorioz arearen azalera 25.438 m<sup>2</sup>-n gelditu zen.

Dokumentuan 16-B Arearen azalera 25.438 m<sup>2</sup>-ra murrizten da, "Inguruko Areekiko Eraginak" aldaketaren 7. epigrafean zehazten den bezala. Hori aipatu txostenaren 4. orrialdeko Ibaiondoko Arearen Ordenantzako 8.1.21. artikuluko 16B Areaki dagokion hirigintza fitxan dago.

Txosten honi adierazitako Aldaketa Puntualaren kopia erantsen zaio.

Atal honetan Arearen neurketa jarri da HAPOaren Aldaketaren fitxaren arabera eta 25.438 m<sup>2</sup>-koa da. Bien bitartean, aldaketa honetan egindako neurketan 25.603 m<sup>2</sup> ateratzen dira.

165 m<sup>2</sup>-ko alde txiki hori onargarriztat jo daiteke, neurketa berria eskala txikiagoko plano topografikoa erabiliz egitean, hasieran, mugak hobe definitzen baititu.

Aurrekoaren harira, indarreko Plan Orokorrak 8.1.21. artikuluan, "Ibaiondo Arearen Ordenantza" errotulupean, hirigintza fitxa du plangintza eremuari dagokion antolamenduarekin, bai egiturazkoa, bai xehatua, eta hurrengoa da:

### **8.1.21. artikulua.- Ibaiondoko Arearen ordenantza.-**

#### **1. Arearen datu orokorrak**

Arearen zenbakia: 16B.

Izendapena: Ibaiondo.

Erabilera orokorra eta kalifikazioa: industriarako.

Arearen azalera: 25.438 m<sup>2</sup>

Sistema Orokorren azalera: 0 m<sup>2</sup>

#### **2. Erabileren erregimena**

Berezko erabilera:

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria.

Baimendutako erabilerak:

2. Komunikazioak kategoria guztietan.

3. Azpiegiturak kategoria guztietan.

4. Ekipamendua kategoria guztietan.

6.1 Bulegoak.

6.2. Txikizkako merkataritza.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria.

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria.

7.2. Biltegia etxebizitzarekin bateragarria.

8. Espazio libreak kategoria guztietan.

Industria-jarduerari lotu gabe merkataritzako eta bulegoko erabilerak baimenduko dira baina ez guztiaren % 10etik eta % 40tik gorako proportzioan, hurrenez hurren.

#### **Erabilera debekatuak:**

1. Jarduera primarioak kategoria guztietan.

5. Etxebizitzetarako kategoria guztietan.

7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.

7.1.4. Bestelako industriak.

7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina.

#### **3. Haztapan erlatiboaren koefizienteak**

2.6. Garajea beheko solairuan: 0,00.

4. Ekipamendu pribatua: 0,84.

6.1 Bulegoak: 1,19.

6.2. Txikizkako merkataritza: 1,63.

6.3. Merkataritza kontzentratua: 1,20.

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria: 0,92.

7.2. Biltegia etxebizitzarekin bateragarria: 0.92.

#### **4. Hirigintza-baldintzak**

Sabai-koefizientea: 0,750 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ereduzko aprobetxamendua: 0,801 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



## 5. Eraikuntzaren baldintzak

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko partzela: 2.000 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioa: % 60.

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 15 metro.

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 4.

Ingurukoekiko eta bideekiko bereiztea: 5 metro edo altueraren erdia, altuagoa bada.

Eraikinen artean bereiztea: 8 metro edo altueren baturaerdia, altuagoa bada.

## 6. Jarduketan burutzapena

Hirigintza kudeaketa Egikaritze Unitateen bidez garatuko da. Horiek Udalak mugatuko ditu, irabaziak eta kargak bidez banatzeko.

I. ERANSKIN bezala Plan Orokorraren fitxa eransten da.

## 3. EREMUAREN EGOERA GAUR EGUN.

Nahiz eta urteak igaro, gaur egun plangintza tresna ez da gauzatu.

Dauden eraikuntza gehienak (% 62) industriarako erabiltzen dira eta erabilera horren barruan sartzen dira ibilgailuak gorde eta konpontzeko lantegi zonak. Gainerako % 38 merkataritza eta bulegoetako bestelako erabilerarako da.

Adierazpen modura, gaur egungo azalaren eta erabileren koadroa ageri da.

DAUDEN ERABILEREN KOADROA

	TIPOLOGIA	HASIERAKO PARTZELAREN AZALERA	SESTRAREN AZPIAN ERAIKITAKO AZALERA	SESTRAREN GAINEAN ERAIKITAKO AZALERAK ERABILEREN ARABERA			SESTRAREN GAINEAN ERAIKITAKO AZALERA GUZTIRA
			APARKALEKUA	INDUSTRIA	MERKATARITZA	BULEGOAK	
AUTO HIRIA GESTION S.L.	BS+2	5.731,00		3.404,25	686,25	600,00	4.690,50
Pico-Burgos jn/and	BS+1	2.533,00			1.722,00	200,00	1.922,00
CESPA	BS+2	6.141,00		3.357,23		1.222,53	4.579,76
INBISA ERAIKINA	S+BS+2	9.840,00	1.124,20	5.945,45	1.124,20	2.248,40	9.318,05
UDALA BIDEAK		1.358,00					0,00
<b>GUZTIRA</b>		<b>25.603,00</b>	<b>1.124,20</b>	<b>12.706,93</b>	<b>3.532,45</b>	<b>4.270,93</b>	<b>20.510,31</b>

Aipamen berezia merezi du Inbisa eraikinari dagokion 4. partzelak. Gaur egun jada finkatua dago, hasierako partzelaren gainean eraikin berria altxatu da eta Amaia kalearen aurrean jada oinezkoentzako espaloia eta aparkalekuaren lagapenak eginak daude. Eraikinaren fatxadatik atzeko aldea partzela pribatu bezala utzi da. Perimetroan bidea eta ertzean aparkalekua ditu. Aurreko koadroan egungo partzela pribatua definitzen da.

## 4. ALDAKETA PUNTUAL HONEN XEDEA

Leioako udalerriko Plan Orokorraren Aldaketa Puntual honen xedea 16B Arearen egiturazko antolamendu nahiz xehatu berria arautzea da. Aldaketa honekin, nagusiki, berezko erabilera aldatzen da industriarako izatetik merkataritzarako izatera eta eraikigarritasun haztatua arinki gehitzen da.

Aldaketak erabilera tertziarioak, batez ere, merkataritzakoak eta bulegoetakoak, 1., 2. eta 2. partzeletan mugatu nahi ditu hiri bilbean posizio ona aprobetxatzeko, komunikazio onekin eta bere ingurunean etxebizitza kopuru garrantzitsuarekin, Leioan Lamiako eta Pinueta auzoak eta Getxon Santa Ana auzoa kontuan hartuta.

Era berean, hirigintza eraikigarritasuna eta berezko erabilera finkatzeaz gain, egiturazko antolamenduaren beste parametro batzuk jasotzen dira, hala nola erabilera bateragarriak, horiei dagokien hirigintza eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoarekin eta tokiko sistemaren oinarritzko ezaugarriak.

Lehen adierazitako egiturazko antolamenduaren zehaztapenak xedatu ostean, plangintzari buruzko dokumentuak antolamendu xehatuaren gainerako parametroak ezartzen ditu, besteak beste, altuerak, solairuen kopurua, aparkalekuak, etab.

Bestalde, dokumentu honen bitartez plangintza gauzatzeko modua aldatzea planteatzen da, egokia ez baita eta zuzenbidearekin bat ez baitator eremua jarduera integratuen bidez kudeatzea.

Ildo horri eutsiz, 1., 2. eta 3. partzeletarako hornidura jarduera bana sortzea eta, egungo eraikuntza, erabilera eta lerrokadura parametroei dagokienez plangintzarekin ados egonik, 4. partzela finkatzea proposatzen da.

## **5. ALDAKETAREN BEHARRA ETA BIZIKIDETASUNA JUSTIFIKATZEA**

Lehen aipatutako moduan, 16.B arearen hirigintza fitxak berezko erabilera bezala industrialatu du.

Plangintzaren aldaketa dokumentua aurkeztu baino lehen Udaleko zinegotziekin eta zerbitzu teknikoekin bilerak izan dira eta Udalaren asmoa arean industriarako erabilera murriztea dela jakinarazi zaigu. Nolanahi ere, area tertziario bihurtu nahi dute, merkataritza eta bulegoen erabilerarekin, 16.C Ibaiondo Area Tertziarioaren antzera, INBISA eraikinaren kasuan izan ezik. Azkenekoa finkatuzat jotzen da.

Batetik, zonan industria erabileraren soberakina dago eta, bestetik, Udalaren iritziz udalerrian merkataritza erabilera gehitu behar da eta eremu horren ondoan etxebizitzetarako ingurunea (Amaia kalea) dagoenez, erabilera askoz atseginagoa eta egokiagoa ezarri behar da. Gainera, udalerrinari 16 C Arearekin jarraipen konponbidea eman behar zaio. Horiek guztiak ikusirik, espedientearen sustatzaileek udal irizpidea partekatzen dute eta Aldaketa Puntuala aurkeztea eragin du, berezko erabilera (industriarako izatetik merkataritzarako izatea) aldatzeko helburu nagusiarekin.

Eraikigarritasun xehatuaren hazkuntza txikiak ezarri beharreko jarduerak bideragarri bihurtzeari erantzuten dio. Gainera, ingurunearekin ezin hobeki bat dator. Baina hazkuntzaren ondorioz ez da inolaz ere hiri kalitatea urritzen, hornidurei dagokienez, ez baita ezer deuseztatzen. Justu kontrakoa, hain zuzen ere. Eraikigarritasuna gehitzearengatik herri bideak, herri aparkalekuak... gehitzen dira.

Era berean, aldaketaren jabe sustatzaileek beren jabetzako partzeletan merkataritza kokapen berriak eta bulegoak gauzatzeko interesa dute.

Bestalde, aurreko atalean azaldu den bezala, dokumentu honen bidez area gauzatzeko modua aldatzea planteatzen da. Hala, 1., 2. eta 3. partzeletan hornidura jarduera bana sortzea eta 4. partzela finkatzea proposatzen da.

Eremua jarduera integratuen bidez kudeatzea ez da egokitzat jotzen, gaur egun 4. partzela, Inbisaren jabetzakoa, ezin hobeki finkatua dagoela ikusirik. Horrez gain, indarreko Plana onartu zenetik gaur arte legeria aldatu da. 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoa, eta Lurzoruaren Legeari buruzko 2/2008 Testu Bategina onartzen duen Legegintzako Errege Dekretua onartu dira eta jarduera irudi berria sartzen dute, hain zuzen ere, hornidura jarduerak izenekoa. Izan ere, irudi hori lantzen ari garen eremuaren errealitaterako oso egokia da.

Aurrekoaren harira, 1., 2. eta 3. partzeletarako hornidura jarduera bana sortzea eta, 4. partzela finkatzea proposatzen da.

## **6. AUKERATUTAKO IRTENBIDEAREN DESKRIBAPENA. ANTOLAMENDU XEHATUA.**

Arearen antolamendu xehatua hiru eraikinekin, partzela bakoitzean ezarritako bloke banarekin, ebatzen da. Hiru blokeetatik bi (1. eta 2. partzela) BS+2 tipologiarekin proposatzen dira eta hirugarrenean (3. partzela) BS+3 tipologia.

4. partzelan jada INBISA eraikina dago eta S+BS+2 ditu. Eraikinean bi gorputz ikus daitezke, lehenengoak, Amaia kalearen aurrealdean, gutxi gorabehera 22,00 m-ko sakonera du. Bertan sotoa aparkalekurako erabiltzen da, beheko solairua merkataritza erabilerrako eta bi solairuak (S1 eta S2) bulegoetarako. Bigarren gorputza behe solairuko industria eraikina da eta pabiloi atxikietan banatuta dago. Pabiloi bakoitza barneko biderantz ematen du eta zuzeneko sarbidez hornituta dago. Lehenengo solairuan solairuartea ageri da fatxadarantz, 5,50 metroko sakonerarekin. Barneko eskaileraren bitartez iristen da. Barneko bidearen ertzean zenbait zeharkako aparkaleku pribatu dago eta pabiloiei dagozkie.

Hiru eraikinetan (1., 2. eta 3. partzela) beheko solairuaren berezko erabilera merkataritzakoa da. 1. eta 3. partzelako eraikinetan gainerako solairuak bulegoetarako erabiltzea proposatzen da. 2. partzelako eraikinean sestraren azpiko bi solairuak aparkalekura bideratzea proposatzen da.

Partzela guztietan sestraren azpian aparkalekuaren erabilera proposatzen da eta partzela pribatuaren azalera har dezake. P.2 eta P.3 partzeletan sestraren azpiko eraikuntza lerroa iparraldean mugatzen da. Lerro batean barrualderantz partzela pribatuaren mugatik 5,60 m atzera eraman behar da, Metro Bilbaoren lubakia definitzen duen hormarekiko distantzia 17,00 m-koa izateko, dagokion sektoreko araudia betez.

P.2 partzelan sotoaren zati batean biltegirako erabilera definitzen da. Hegoaldeko fatxadan 7,00 m-ko sakonera duen lerro bati erantzuten dio eta 244,00 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Sotoaren gainerako zatia aparkalekura bideratuko da.

Aparkaleku pribatuek proposatutako erabilerarako udal eta sektore estandarrak betetzen dituzte.

HAPOaren 6.3.14. artikulua betetzen du eta, ondorioz, erabilera nagusiarekin bat gutxieneko plaza kopurua egokia da. Eraikina erabilera batera baino gehiagora bideratzen bada, aparkalekuen gutxieneko kopurua erabilera desberdinei dagokien kopurua batuta aterako da.

Plazak kalkulatzeko, erabilera bakoitzerako azalera erabilgarria eraikitako azaleraren % 90 da.

Partzela bakoitzeko aparkaleku pribatuen hornidura kalkulatu dugu, definitutako erabileren arabera eta honako estandarrak kontuan hartuta:

Erabilera tertziarioa (bulegoak): 40 m<sup>2</sup> erabilgarriko plaza bana.

Merkataritzarako erabilera tertziarioa (txikizkakoa eta merkataritza galeriak): 40 m<sup>2</sup> erabilgarriko plaza bana.

Merkataritzarako erabilera tertziarioa (biltegi handiak eta hipermerkatuak): 25 m<sup>2</sup> erabilgarriko plaza bana.

Biltegirako eta industriarako produkzio erabilera: 140 m<sup>2</sup> erabilgarriko plaza bana industria erabilerarako eta 250 m<sup>2</sup> erabilgarriko plaza bana biltegirako.

PARTZELA	AZALERA ERAIKIA				AZALERA ERABILGARRIA (plazak)				GUTXIENEO APARKALEKU KOPURUA	PLAZA ESKURAGARRIA K
	BILTEGIA	MERKATARI TZA	BULEGOA	INDUSTRIA	BILTEGIA	MERKATARITZA	BULEGOAK	INDUSTRIA		
1		3.131,33	1.218,00			2.818,19 (113)	1.096,20 (28)		141	146
2	244,00	1.466,19			219,60 (1)	1.319,57 (53)			54	105
3		1.337,31	3.937,00			1.203,58 (49)	3.543,3(89)		138	139
4		1.124,20	2.248,40	5.945,40		1.011,78 (26)	2.023,56 (51)	5.350,86 (39)	116	150
GUZTIRA									449	540

Plaza eskuragarrien kopurua sotoan azalera banatuta atera da. Hirigintza plantan dauden partzela pribatuez gain, "Aparkalekuak partzela pribatuan" 10. planoan aparkalekuen banaketa egin da.

Elementu publiko bezala "L" itxurako bidea sortzen da. Gabriel Aresti kaletik abiatuta Amaia kalera irteten da. Bideak bi tarte ditu. Lehenengo tartea iparraldetik hegoaldera doa eta Gabriel Aresti kaletik sartzen da, 5,00 m-ko galtzada du eta 4,50 m-ko zabalerako zeharkako aparkalekua ezkerrean. Eskuinaldean oinezkoentzako espaloia gauzatuko da 5,00 m-ko zabalerarekin. Tarte honetatik 3. partzelan beheko solairuan irekia dagoen aparkalekura iristen da eta herri erabilera du. Eraikuntzak hartzen ez duen tokia utzi zaio eta 60 plaza ditu. Gainera, 3. partzelan, ezkerreko aldean, aparkaleku pribatua dago (31 plaza).

Bidearen bigarren tartean 3,50 m-ko galtzada zabalera proposatzen da eta bi espaloia ilaran: 2,50 m-koa ezkerrean eta 3,76 m-koa eskuinaldean. Tarte batean espaloia ordez 1. partzelan sestraren azpiko aparkalekutik ateratzeko arropaladaren zatia ageri da. Azkeneko tartean 2. partzelaren aparkalekurako sarbidea (8,50 m) proposatzen da.

Lehenengo eta bigarren solairuan kokatuta dago eta Amaia kaletik egiten da, hain zuzen ere, partzelaren hego-mendebaldetik eta 6,50 m-ko zabalerako ibiaz baliatzen da.

1., 2. eta 3. partzeletako zorupeko aparkalekuetarako sarbideak "L" itxura duen bide berritik egingo dira, horren lehenengo tartean, antolamenduaren planoan islatzen den bezala.

Herri aparkalekuen kopurua 86koa da. Horietatik 60 3. partzelako aparkalekuan kokatzen dira, Gabriel Aresti kalearen aurrealdean, eta 14 "L" itxura duen herri bidetara atxikiak kokatzen dira. Amaia kalean, 1. eta 4. partzelen parean, berriz, 12 plaza daude, "Lerrokadurak eta sestrak" 7. planoan ikus daitekeen bezala.

## 7. AURRERAKINA EZ DA BEHARREZKOA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeak 87. artikuluko 1. atalean xedatutakoari jarraiki, Plan Orokorren Aldaketa Puntualaren ustezkoetan aurrerakina formulatzea aukerakoa da.

Aldaketa oso garrantzitsua ez denez, eraikigarritasunaren hazkuntza txikia eta udalerrian duen eragin urria ikusirik, ez da beharrezkotzat jotzen egitea.

## 8. HIRIGINTZA ESTANDARRAK

123/2012 Dekretuak, uztailaren 3koak, hirigintza estandarrei buruzkoak, eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik laga behar diren hornidura estandarrak xedatzen ditu eta hau da lantzen ari garen kasua, alegia.

Aipatu legezko gorputzak 6.3. artikuluan hala dio:

“3.- Hiri lurzoru ez-finkatua tokiko horniduren estandarrak, bai jarduera integratuetan, bai hornidura jardueratan, alde aurretik gauzatuarekiko hirigintza eraikigarritasunaren hazkuntzaren gainean kalkulatu dira”.

Baina betetzeko lurzoria lagatzea ezinezkoa izanez gero, Dekretuak hurrengoa xedatzen du:

**“7. artikulua.- Hiri lurzoru ez-finkatua tokiko sistemen sarerako hornidura eta ekipamenduen estandarrak zati batean edo oso-osorik ezin betetzea.**

1.- Hiri lurzoru ez-finkatua, neurriarengatik edo okupazio mailarengatik ala arearen, hornidura jardueraren edo egikaritze unitatearen hirigintza ezaugarriarengatik aurreko artikuluan aurrez ikusitako estandarrak ezin badira zorrozki bete edo hori lortzea larriki zaildua badago, egiturazko hirigintza antolamenduak ala xehatuak modu arrazoituan zehatz dezake tokiz aldatzea edo orekatzea.

2.- Tokiko sistemen estandarrak betetzeko tokiz aldatzen badira, lurzoruak zor duten jardueretatik ahalik eta hurbilen kokatu dira. Dena den, horiek lortu beharko dira eta udal administrazioari doan lagako zaizkio.

3.- Lortu eta lagatzea ezinezkoa denean, azalerei dagokien zenbateko ekonomikoa Dekretuak 5. artikuluan xedatutako moduan kalkulatu eta sartuko da Lurzoruaren Udal Ondarearen kontu eta programa berezian, helburu horretara mugagabe lotutako funts bezala. Bestela, dauden hornidurak berritu eta hobetzeko izango da. Udal administrazioak erosi edo orekatu beharko du gehienez bost urteko epean”.

Aztertzen ari garen jardueretan lege eskatutako estandarrak ezin direnez gauzatu eta jada finkatuak daudelako inguruko eremuetan ezin direla ezarri ikusirik, diruz ordainduko dira, hiritartutako lurzoruaren balioarekin bat eta nahitaezko emakida egintzaren bitartez ordainduz.

## 9. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO ETA MERKATARITZA EKIPAMENDUETARAKO LURZORU PUBLIKOA SORTZEARI BURUZKO LPS BETETZEA

LPSak 13. artikuluan xedatutakoaren arabera, “merkataritza ekipamendu handia edo aisialdiko eta zerbitzuen zentroa ala plataforma tertziarioa da eraikuntza tertziarioko hirigintza ezarpen oro, modu kontzentratuan zenbait ekipamendu elkartzen baditu merkataritza zerbitzuetarako,

aisialdirako eta ostalaritzarako (elikadura unitate handia, merkataritza galeria, denda tematiko handiak, zinema anitzen konplexua, aisialdi zentroak, hotelak, jatetxeak eta kafetegiak, zerbitzu estazioak, etab.). Gainera, batera hartuta eta enpresetan, establezimenduetan edo jardueratan banaketa baztertuta, honako hirigintza magnitude orokorren bat lortu behar dute:

- Berdinduta plantan azalera garbia, librea gehi eraikia: 15.000 m<sup>2</sup>
- Eraiki daitekeen sabai azalera: 5.000 m<sup>2</sup>

Gure kasuan, arean, hiru partzelatan, egin daitekeen merkataritza azalera 5.934,83 m<sup>2</sup>-koa da. 4. partzela pribatuko (INBISA eraikina) azalera kontuan hartu gabe, finkatua baitago, 5.000 m<sup>2</sup>-tik gorakoa da.

Eraikuntza ezaugarrien eta espazioan kokapenaren arabera atxikitzeari dagokionez, eraikuntza irekiko merkataritza eraikinak izan daitezke, hiri zabalguneeetan kokatuak, eta area zaharkituak birmoldatuz edo zirrikitu espazio hutsak ala hornidura partzelak hartuz lortutakoak.

1. Dentsitate handiko eraikuntzen merkataritza-ekipamendu handiek Udalaren hirigintza-plangintzari erreparatuko diote.
2. Merkataritza-ekipamendu handiak beste eredu tipologiko baliokide bati atxikitzen bazaizkio, kasuak kasu, Plan Partzialari edo Plan Bereziari dagokion dokumentazioaren bitartez, honakoa justifikatu beharko dute: jarduera ekonomikoetarako edo tertziariorako ala merkataritzarako edo zerbitzuetarako lurzorua sektore bakoitza merkataritza-ekipamendu handia hartzeko eremua dela eta erabilera xehatuen araubideak honako arauak betetzen dituela:

- a) Kokapena LPS honek “Merkataritza Ekipamendu Handien Lurralde Erregulazioa” orokorrean definitutako eremu estrategikoetara (7.2. mapa) eta zehaztasun geografiko handiagoz Lurralde Plan Partzialean Area Funtzional bakoitzerako zehazten diren irizpideetara mugatuko da.

Lurralde Plan Partzialek merkataritza zentroen kokapenari buruzko zehaztapen bereziak izan ditzakete. Ildo horri eutsiz, halako ekipamenduak hartzeko zona egokiak muga ditzakete eta, modu osagarrian, beste hirigintza-erabilera batzuetarako gordeta dauden eremuetan muga murriztaileak jarri ere bai. Gauza bera gerta liteke natur balioengatik bereziki babestuak dauden zonetan.

- b) Merkataritza-ekipamendu handien kokalekua eta neurriak zehazteko, EAEko udalerriak komunikazio-sarearekiko kokapen estrategiko, biztanle kopuru, espazio eskuragarri eta halako zentroak hartzeko hirigintza-egokitasunaren arabera sailkatzen dira. Hurrengo kategoriak daude:

- A kategoria: gehieneko zentralitateko udalerriak
- B kategoria: eskualdeko zentralitateko udalerriak
- C kategoria: EAEko gainerako udalerriak



Kategoria bakoitzari atxikitako udalerriak LPSak 7.2. kapituluko zerrendan eta mapan definitzen ditu. Araudi Bereziaren 8.3. kapituluan Area Funtzional bakoitzerako zehazki agertzen dira.

- c) Merkataritza-establezimenduarekin bateragarriak diren erabilera eta jarduerak hirigintzaren ikuspegitik behar bezala antolatzeke, bakarrik bidezkoak dira petrolio-produktuez hornitzeko instalazioak aurreko artikuluko 2. puntuaren b) eta e) hizkietan definitutako merkataritza-ekipamenduetan.

Gainerako kasuetan, instalazio horiek, espazioa ez izateagatik, erabilerak bateraezinak suertatzeagatik edo bide trafikoa berezko disfuntzioarengatik, ez dira ezartzeko modukoak.

- d) Merkataritza-ekipamendu handiak ezarri edo, hala badagokio, zabaltzeko orduan, hirigintzaren ikuspegitik behar bezala funtzionatzeko gutxienez 100 m<sup>2</sup> sabai eraikiko 5 aparkalekuren hornidura bermatu beharko da, aparkalekura bideratutako espazioaren sabai eraikia zenbatu gabe.

Aparkalekuetarako gutxieneko hornidurari dagokionez, 100 m<sup>2</sup> sabai eraikiko 5 plazaren arautegia betetzen da merkataritza erabileraren kasuan. Udal arautegia bulego erabilerari aplikatuz, 40 m karratu erabilgarriko plaza bana zehazten da.

$$(5.934,83 / 100) \times 5 = 296,74 \cong 297 \text{ plaza}$$

$$(5.155,00 / 40) \times 0,90 = 115,98 \cong 116 \text{ plaza}$$

Guztira 413 plaza, 16 B area guztian 540 plaza pribatu ditugunean.

Beraz, LPSak xedatutako gutxieneko hornidura betetzen du.

3. Antolamenduan aurrez ikusitako erabilera xehatuen araubidea merkataritza-ekipamendu handiak hirigintzaren ikuspuntutik arautzeko LPSaren araudiari moldatzen zaio.

## 10. AZKENEKO BOST URTEETAN ERAGINAK EGONIK EGIAZKO ESKUBIDEAK DITUZTEN JABEEN ETA TITULARREN IDENTITATEA

Lurzoruari buruzko Legearen 2/2008 Testu Bategina onartzen duen Legegintzako Errege Dekretuak bigarren xedapen gehigarrian hala dio:

- 3.- Hirigintza antolamenduaren aldaketa antolamenduaren ahalmen osoaren esparruan egiten ez bada, baina eraikigarritasuna edo dentsitatea gehitzen ala lurzoruaren erabilerak aldatzen baditu, espedientean idatziz jaso geldituko da **hasi baino bost urte lehenago eragindako** finken gainean bestelako egiazko eskubideak dituzten jabe edo titular guztien

identitatea. Xede horrez, arloan legeriarekin bat, interesdunei jakinarazteko erregistroan edo tresnan azaldutako modua kontuan hartuko da”.

Aurrekoari eutsiz, titular jabeak eta azkeneko bost urteetan egiazko eskubideak dituztenak koadroetan agertzen dira: AUTO HIRIA GESTION SL, CESPASA, Pico-Burgos jaun/andreak eta INBISA eraikineko jabeen erkidegoa.

II. ERANSKINEAN JABETZAREN ERREGISTROKO OHAR SINPLEAK sartuko dira, alderdi hori argi gelditzeko.

## 11. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Azterketa honetan area kudeatzeko orduan balantze ekonomikoari hurbilketa egiten zaio, proposatutako hirigintza kargak eta aprobetxamenduak kontuan hartuta. Ez da hirigintza proiekturik egin eta hori abiapuntutzat hartuta, aurreproiektuaren mailan estimazioa burutuko dugu, hornidura jarduera bakoitzari dagokion hiritartze azalaren arabera. Hornidura jarduera bakoitzerako hiritartze eremua definitzen da eta lau eremuak batuta Arearen guztizkoa lortzen da. 4. partzelari dagokion hiritartze eremua, 16-b-4 Area, INBISA eraikina duena, finkatuta dago eta urbanizazioa gauzatu du, beraz, ez da bere bideragarritasuna aztertzen.

### 11.1. 16-B-1 AREA (1. PARTZELA)

#### 11.1.1. URBANIZAZIOAREN KARGAK

Hiritartu behar den azalera herri-bideari dagokio. Gabriel Aresti kaletik abiatuta, Amaia kaleraino iristen da (bidea “L” itxurarekin), gainerako bideak finkatuak baitaude eta ez baitira aldatzen.

Bidearen 2.300 m<sup>2</sup>-ko azalera hiritartu behar da eta gauzatze materialaren kostua 90 euro/m<sup>2</sup> izanik, hona emaitza:

2.300 x 90 =	207.000,00
% 19 G.O. eta I.I. =	39.330,00
KONTRATAK GAUZATZEA =	246.330,00
% 21 BEZa =	51.729,30
K.G. + BEZa GUZTIRA =	298.059,30

Ordainsari teknikoaren eta kudeaketaren kostua:

Ingurumen ebaluazioa =	6.000,00
Planaren aldaketa =	6.000,00
Urbanizazio proiektua eta zuzendaritza =	16.400,00
Jasotze topografikoa =	2.000,00
Erregistroa, argitalpenak eta buletina =	1.200,00
ORDAINSARIAK GUZTIRA (BEZrik GABE) =	31.600,00

### 11.1.2. ERAIKUNTZAKO KOSTUAK

Eraikuntzako kostuak kalkulatzeko, antzeko jardueren datuetan oinarritzen gara, gure estimazioaren arabera.

ERABILERA	KOSTUA / UNITATEA
Merkataritza eraikina beheko solairuan	600 €/m <sup>2</sup>
Lehenengo eta goiko solairuetako bulegoak	650 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua sestraren azpian	450 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua sestraren gainean	300 €/m <sup>2</sup>

Halaber, egungo eraikinak eraisteko eta egungo legeriaren arabera hondakinak kudeatzeko kostuak kontuan hartzen dira. Kostu hori plantan 60 €/m<sup>2</sup> okupazioko da industria eraikinetarako eta 90 €/m<sup>2</sup>-koa bulego eta biltegietarako.

Kostu horiek Gastu Orokorrekin (% 13), Industria Irabaziarekin (% 6) eta Ordainsari Teknikoekin (% 8) gehituko dira, hau da, guztira % 27 da.

Industriarako	3.404,25x 60=	204.255,00
Bulego eta merkataritzarako	1.286,25 x 90=	115.762,50
GUZTIRA =		<u>320.017,50</u>
Gastu Orokorrak, Industria Irabazia eta Ordainsariak % 27 (905.637,00)=		<u>86.404,73</u>
KONTRATA GUZTIRA =		406.422,23

### 11.1.3. SALMENTA-BALIOAK

Salmenta balioak zonan merkatuaren datuak alderatuta lortuko ditugu.

Merkataritza	2.060 €/m <sup>2</sup>
Bulegoak	2.000 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua	600 €/m <sup>2</sup>

Erabilitako merkatuko balioak Dokumentu honen 3. eranskinean daude.

### 11.1.4. LURZORUAREN HONDAR BALIOA KALKULATZEA

Lurzoruaren hondar-balioa kalkulatu dugu prozedura estatikoa erabiliz.

$$V_s = (V_v/k) - V_c - G(1 + TLR + PR)$$

$V_v$  = Aprobetxamenduen salmenta balioa

$K$  = Gastu orokorren haztapen koefizientea, finantzaketa, kudeaketa eta sustapena barne. Halaber, ohiko enpresa irabazia (1,40) sartzen da erabiltzaile guztientzat, aparkalekuetarako izan ezik. Kasu horretan 1,20 izango da.

$V_c$  = Eraikinen eraikuntza balioa

$G$  = Gauzatzeke dauden hiritartze kostuak

$TLR$  = Arriskurik gabeko tasa bateko hainbestean (0,0172)

$PR$  = Arriskuaren saria bateko hainbestean merkataritza eraikinerako (% 12 = 0,12)

#### 11.1.4.1. SALMENTA-BALIOA (VV)

Bi erabilera nagusien arabera kalkulatu dugu, aparkalekuaren erabileraz gain, modu berean, salmentaren balioa gehitzen baitu (hirigintza aprobetxamendurako ez zenbatu arren). Sestraren azpiko aparkalekua ere zenbatuko da.

Merkataritza	3.131,33 x 2.060 =	6.450.539,80
Bulegoak	1.218,00 x 2.000 =	2.436.000,00
Aparkalekuak	4.058,41 x 600 =	<u>2.435.046,00</u>
Vv GUZTIRA =		11.321.585,80

#### 11.1.4.2. ERAIKUNTZAREN BALIOA VC (GAUZATZE MATERIALA)

Aipatu kostu unitarioekin kalkulatu dugu:

	AZALERA (m <sup>2</sup> )	KOSTUA	BALIOA
Merkataritza	3.131,33	600	1.878.798,00
Bulegoak	1.218,00	650	791.700,00
Garajeak sestraren gainean			
Garajeak sestraren azpian	4.058,41	450	1.826.284,50
GUZTIRA			4.496.782,50

Kostu hauek hurrengoekin gehituko dira:

% 19	Eraikitzailearen Gastu Orokorrak eta Industria Irabazia
% 5,5	Udal Tasak eta Lizentzia
% 8	Ordainsari Teknikoak
% 4,3	Notarioa eta Erregistroa
% 36,80	GUZTIRA

$$Vc = 4.496.782,50 \times 1,3680 = 6.151.598,46$$

#### 11.1.4.3. URBANIZAZIOAREN KOSTUAK G

Bakarrik urbanizazio kostua, ordainsari teknikoak eta dauden eraikinen eraipen kostuak kontuan hartuko dira.

$$G = 246.330 + 31.600 + 406.422,23 = 684.352,23 \text{ €}$$

#### 11.1.4.4. HASIERAKO LURZORUAREN BALIOA. HONDAR-BALIOA

Hurrengo formula aplikatuz:

$$\begin{aligned} V_s &= (V_v/k) - V_c - G (1+0,0172+0,12) \\ &= (8.886.539,80/1,40+2.435.046,00/1,20) - 6.151.598,46 - (684.352,23 \times 1,1372) = \\ &= 8.376.733,43 - 6.929.843,81 = 1.446.889,62 \text{ €} \end{aligned}$$

Honekin guztiarekin 1.446.889,62 euroko guztizko lurzorua balioa lortzen dugu eta hasieran lurzorua azalera 5.731 m<sup>2</sup>-koa izanik, unitateko balioa 252,47 €/m<sup>2</sup>-koa da. Egungo egoeran lurzorurako balio onargarria da, beraz, ekonomiaren ikuspegitik eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

## 11.2. 16-B-2 AREA (2. PARTZELA)

### 11.2.1. URBANIZAZIOAREN KOSTUAK

Hiritartu beharreko azalera Amaia kaleko aurrealdeari dagokiona da, oinezkoentzako zona eta ibilgailuetarako bidea barne, partzelaren hegoaldean, "L" itxurako bidearen 2,50 m-ko zerrendan, fatxadaren aurrean, eta iparraldean Gabriel Aresti kaleko biribilgunerantz ematen duen aurrealde guztia.

Bidearen 1.250 m<sup>2</sup>-ko azalera hiritartu behar da eta gauzatze materialaren kostua 90 euro/m<sup>2</sup> izanik, hona emaitza:

1.250 x 90 =	112.500,00
% 19 G.O. eta I.I. =	21.375,00
KONTRATAK GAUZATZEA =	133.875,00
% 21 BEZa =	28.113,75
K.G. + BEZa GUZTIRA =	161.988,75

Ordainsari teknikoan eta kudeaketaren kostua:

Ingurumen Ebaluazioa =	2.550,00
Planaren aldatzea =	2.550,00
Urbanizazioaren proiektua eta zuzendaritza =	6.970,00
Jasotze topografikoa =	850,00
Erregistroa, argitalpenak eta buletina =	510,00
ORDAINSARIAK GUZTIRA (BEZrik GABE) =	13.430,00

### 11.2.2. ERAIKUNTZAKO KOSTUAK

Eraikuntzako kostuak kalkulatzeko, antzeko jardueren datuetan oinarritzen gara, gure estimazioaren arabera.

ERABILERA	KOSTUA / UNITATEA
Merkataritza eraikina beheko solairuan	600 €/m <sup>2</sup>
Lehenengo eta goiko solairuetako bulegoak	650 €/m <sup>2</sup>
Biltegia	400 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua sestraren azpian	450 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua sestraren gainean	300 €/m <sup>2</sup>

Halaber, egungo eraikinak eraisteko eta egungo legeriaren arabera hondakinak kudeatzeko kostuak kontuan hartzen dira. Kostu hori plantan 60 €/m<sup>2</sup> okupazioko da industria eraikinetarako eta 90 €/m<sup>2</sup>-koa bulego eta biltegiarako.

Kostu horiek Gastu Orokorrekin (% 13), Industria Irabaziarekin (% 6) eta Ordainsari Teknikoekin (% 8) gehituko dira, hau da, guztira % 27 da.

Bulego eta merkataritzarako	1.922,00 x 90=	172.980,00
Gastu Orokorrak, Industria Irabazia eta Ordainsariak % 27 =		46.704,60
KONTRATA GUZTIRA =		<u>219.684,60</u>

### 11.2.3. SALMENTA-BALIOAK

Salmenta balioak zonan merkatuaren datuak alderatuta lortuko ditugu.

Merkataritza	2.060 €/m <sup>2</sup>
Bulegoak	2.000 €/m <sup>2</sup>
Biltegia	1.320 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua	600 €/m <sup>2</sup>

### 11.2.4. LURZORUAREN HONDAR BALIOA KALKULATZEA

Lurzoruaren hondar-balioa kalkulatu dugu prozedura estatikoa erabiliz.

$$V_s = (V_v/k) - V_c - G(1 + TLR + PR)$$

$V_v$  = Aprobetxamenduen salmenta balioa

$K$  = Gastu orokorren haztapen koefizientea, finantzaketa, kudeaketa eta sustapena barne. Halaber, ohiko enpresa irabazia (1,40) sartzen da erabilera guztietarako, aparkalekuetarako izan ezik. Kasu horretan 1,20 izango da.

$V_c$  = Eraikinen eraikuntza balioa

$G$  = Gauzatzeke dauden hiritartze kostuak

$TLR$  = Arriskurik gabeko tasa bateko hainbestean (0,0172)

$PR$  = Arriskuaren saria bateko hainbestean merkataritza eraikinerako (% 12 = 0,12)

#### 11.2.4.1. SALMENTA-BALIOA (VV)

Bi erabilera nagusien arabera kalkulatu dugu, aparkalekuaren erabileraz gain, modu berean, salmentaren balioa gehitzen baitu (hirigintza aprobetxamendurako ez zenbatu arren). Sestraren azpiko aparkalekua ere zenbatuko da.

Merkataritza	1.466,19 x 2.060 =	3.020.351,40
Biltegia	244 x 1.320 =	322.080,00
Aparkalekuak	3.965,26 x 600 =	2.379.156,00
Vv GUZTIRA =		<u>5.721.587,40</u>

### 11.2.4.2. ERAIKUNTZAREN BALIOA VC (GAUZATZE MATERIALA)

Aipatu kostu unitarioekin kalkulatu dugu:

	AZALERA (m <sup>2</sup> )	KOSTUA	BALIOA
Merkataritza	1.466,193	600	879.714,00
Biltegia	244,00	400	97.600,00
Garajeak sestraren gainean	2.932,38	350	879.714,00
Garajeak sestraren azpian	1.032,88	450	464.796,00
GUZTIRA			2.321.824,00

Kostu hauek hurrengoekin gehituko dira:

% 19	Eraikitzailearen Gastu Orokorrak eta Industria Irabazia
% 5,5	Udal Tasak eta Lizentzia
% 8	Ordainsari Teknikoak
% 4,3	Notarioa eta Erregistroa
% 36,80	GUZTIRA

$$V_c = 2.321.824,00 \times 1,3680 = 3.176.255,23 \text{ €}$$

### 11.2.4.3. URBANIZAZIOAREN KOSTUAK G

Bakarrik urbanizazio kostua, ordainsari teknikoak eta dauden eraikinen eraipen kostuak kontuan hartuko dira.

$$G = 133.875 + 13.430 + 219.684,60 = 366.989,60 \text{ €}$$

### 11.2.4.4. HASIERAKO LURZORUAREN BALIOA. HONDAR-BALIOA

Hurrengo formula aplikatuz:

$$\begin{aligned} V_s &= (V_v/k) - V_c - G (1+0,0172+0,12) \\ &= (3.342.431,40/1,4+2.379.156,00/1,20) - 3.176.255,23 - (366.989,60 \times 1,1372) = \\ &= 4.370.081,00 - 3.593.595,81 = 776.485,19 \text{ €} \end{aligned}$$

Honekin guztiarekin 776.485,19 euroko guztizko lurzorua balioa lortzen dugu eta hasieran lurzorua azalera 2.533 m<sup>2</sup>-koa izanik, unitateko balioa 306,55 €/m<sup>2</sup>-koa da. Egungo egoeran lurzorurako balio onargarria da, beraz, ekonomiaren ikuspegitik eremua bideragarria dela egiaztatzen da.



### 11.3. 16-B-3 AREA (3. PARTZELA)

#### 11.3.1. URBANIZAZIOAREN KOSTUAK

Hiritartu beharreko azalera herri bidearekin bat dator. Neurri handiengan Gabriel Aresti kalean dago, arean iparraldean, alegia, partzela pribatu eta metroaren artean. "L" itxurako bide berriaren zati bat ere (3,00 m-ko zabalera) sartuta dago; ekialdeko fatxadarekiko paraleloa doana da.

Bidearen 1.350 m<sup>2</sup>-ko azalera hiritartu behar da eta gauzatze materialaren kostua 90 euro/m<sup>2</sup> izanik, hona emaitza:

1.350 x 90 =	121.500,00
% 19 G.O. eta I.I. =	23.085,00
KONTRATAK GAUZATZEA =	144.585,00
% 21 BEZa =	30.362,85
K.G. + BEZa GUZTIRA =	174.947,85

Ordainsari teknikoaren eta kudeaketaren kostua:

Ingurumen Ebaluazioa =	6.450,00
Planaren aldaketa =	6.450,00
Urbanizazio proiektua eta zuzendaritza =	17.360,00
Jasotze topografikoa =	2.150,00
Erregistroa, argitalpenak eta buletina =	1.290,00
ORDAINSARIAK GUZTIRA (BEZrik GABE) =	33.700,00

#### 11.3.2. ERAIKUNTZAKO KOSTUAK

Eraikuntzako kostuak kalkulatzeko, antzeko jardueren datuetan oinarritzen gara, gure estimazioaren arabera.

ERABILERA	KOSTUA / UNITATEA
Merkataritza eraikina beheko solairuan	600 €/m <sup>2</sup>
Lehenengo eta goiko solairuetako bulegoak	650 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua sestraren azpian	450 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua sestraren gainean	300 €/m <sup>2</sup>

Halaber, egungo eraikinak eraisteko eta egungo legeriaren arabera hondakinak kudeatzeko kostuak kontuan hartzen dira. Kostu hori plantan 60 €/m<sup>2</sup> okupazioko da industria eraikinetarako eta 90 €/m<sup>2</sup>-koa bulego eta biltegietarako.

Kostu horiek Gastu Orokorrekin (% 13), Industria Irabaziarekin (% 6) eta Ordainsari Teknikoekin (% 8) gehituko dira, hau da, guztira % 27 da.

Industriarako	3.357,23x 60=	201.433,80
Bulego eta merkataritzarako	1.222,53 x 90=	110.027,70
GUZTIRA =		<u>311.461,50</u>
Gastu Orokorrak, Industria Irabazia eta Ordainsariak % 27=		84.094,61
KONTRATA GUZTIRA =		<u>395.556,11</u>

### 11.3.3. SALMENTA-BALIOAK

Salmenta balioak zonan merkatuaren datuak alderatuta lortuko ditugu.

Merkataritza	2.060 €/m <sup>2</sup>
Bulegoak	2.000 €/m <sup>2</sup>
Aparkalekua	600 €/m <sup>2</sup>

### 11.3.4. LURZORUAREN HONDAR BALIOA KALKULATZEA

Lurzoruaren hondar-balioa kalkulatu dugu prozedura estatikoa erabiliz.

$$V_s = (V_v/k) - V_c - G(1 + TLR + PR)$$

$V_v$  = Aprobetxamenduen salmenta balioa

$K$  = Gastu orokorren haztapen koefizientea, finantzaketa, kudeaketa eta sustapena barne. Halaber, ohiko enpresa irabazia (1,40) sartzen da erabilera guztietarako, aparkalekuetarako izan ezik. Kasu horretan 1,20 izango da.

$V_c$  = Eraikinen eraikuntza balioa

$G$  = Gauzatzeke dauden hiritartze kostuak

$TLR$  = Arriskurik gabeko tasa bateko hainbestean (0,0172)

$PR$  = Arriskuaren saria bateko hainbestean merkataritza eraikinerako (% 12 = 0,12)

#### 11.3.4.1. SALMENTA-BALIOA (VV)

Bi erabilera nagusien arabera kalkulatu dugu, aparkalekuaren erabileraz gain, modu berean, salmentaren balioa gehitzen baitu (hirigintza aprobetxamendurako ez zenbatu arren). Sestraren azpiko aparkalekua ere zenbatuko da.

Merkataritza	1.337,31 x 2.060 =	2.754.858,60
Bulegoak	3.937,00 x 2.000 =	7.874.000,00
Aparkalekuak	3.213,86 x 600 =	<u>1.928.316,00</u>
Vv GUZTIRA =		12.557.174,60

### 11.3.4.2. ERAIKUNTZAREN BALIOA VC (GAUZATZE MATERIALA)

Aipatu kostu unitarioekin kalkulatu dugu:

	AZALERA (m <sup>2</sup> )	KOSTUA	BALIOA
Merkataritza	1.337,31	600	802.386,00
Bulegoak	3.937,00	650	2.559.050,00
Garajeak sestraren azpian	3.213,86	450	1.446.237,00
GUZTIRA			4.807.673,00

Kostu hauek hurrengoekin gehituko dira:

% 19	Eraikitzailearen Gastu Orokorrak eta Industria Irabazia
% 5,5	Udal Tasak eta Lizentzia
% 8	Ordainsari Teknikoak
% 4,3	Notarioa eta Erregistroa
% 36,80	GUZTIRA

$$V_c = 4.807.673,00 \times 1,3680 = 6.576.896,66 \text{ €}$$

### 11.3.4.3. URBANIZAZIOAREN KOSTUAK G

Bakarrik urbanizazio kostua, ordainsari teknikoak eta dauden eraikinen eraispén kostuak kontuan hartuko dira.

$$G = 144.585 + 33.700 + 395.556,11 = 573.841,11 \text{ €}$$

### 11.3.4.4. HASIERAKO LURZORUAREN BALIOA. HONDAR-BALIOA

Hurrengo formula aplikatuz:

$$\begin{aligned} V_s &= (V_v/k) - V_c - G (1+0,0172+0,12) \\ &= (10.628.858,60/1,4+1.928.316,00/1,20) - 6.576.896,60 - (573.841,11 \times 1,1372) = \\ &= 9.198.971,86 - 7.229.468,77 = 1.969.503,09 \text{ €} \end{aligned}$$

Honekin guztiarekin 1.969.503,09 euroko guztizko lurzorua balioa lortzen dugu eta hasieran lurzorua azalera 6.141 m<sup>2</sup>-koa izanik, unitateko balioa 320,71 €/m<sup>2</sup>-koa da. Egungo egoeran lurzorurako balio onargarria da, beraz, ekonomiaren ikuspegitik eremua bideragarria dela egiaztatzen da.

## 12. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA EBALUATZEA

Atal honetan aldaketaren inpaktua udal ogasunean haztatzen da, betiere eraikitzen den herri azpiegitura ezartzearen eta mantentzearen ondorioz eraginda badago. Gure kasuan, Gabriel Aresti eta Amaia kaleak elkartzeko "L" itxurako herri kale berriari dagokio.

### 12.1. UDAL INBERTSIOA KUANTIFIKATZEA

Jabeek beren kargura eraikiko dute kale urbanizatu berria eta hirigintza dokumentuak idaztea ere eurek ordainduko dute. Gutxira:  $524.790+79.000 = 603.790$  euro (BEZrik gabe). Beraz, udal inbertsioa zero da.

### 12.2. HAZTAPEN ERLATIBOAREN KOEFIZIENTEAK

Aldaketa honetan salmenta eta eraikuntza balioak eguneratu direnez, erabilera desberdinen artean haztapen erlatiboaren koefizienteak eguneratzea gomendatzen da hurrengo irizpideak erabiliz:

- Berezko erabilera bulegoena izango da.
- Erabilera bakoitzerako alderatu behar den balioa eragin-balioa da eta hondar metodo estatikoa erabiliz lortzen da, honako adierazpenaren arabera:

$$VRS = V_v / K - V_c$$

Hauexek izanik:

$VRS =$  Lurraren jasanarazpenaren balioa, kontsideraturiko erabileraren metro koadro eraikigarriko.

$V_v =$  Amaitutako higiezinaren erabilera kontsideratuaren eraikuntzako metro koadroaren salmentako balioa da, estatistikaren aldetik adierazgarria den merkatuko azterlana oinarri hartuta, metro koadro eraikigarriko balioa:

Kasu honetan, .....eranskinean laginketaren balioak gehitu dira.

$K =$  Gastu errealeen guztizko kopurua haztatzen duen koefizientea da, finantzazio, kudeaketa eta sustapen gastuak barne, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezko higiezinaren sustapenerako enpresa etekin normala ere.  $K$  koefizienteak, orokorrean, 1,40ko balioa izango du, aparkalekuen erabilerarako izan ezik. Kasu horretan bere balioa 1,20 da, zonan erabilera horrek merkatuan dinamika txikiagoa baitu.

Aurreko irizpideak kontuan hartuta, ondorengo koadroa egin da eta lortutako haztapen koefizienteak adierazten dira:

Erabilera	VV	EM	% 36,80	Vc	K	VRS	Hazt.Koef.
Merkataritza	2.060,00	600,00	220,80	820,80	1,40	650,63	1,206
Bulegoak	2.000,00	650,00	239,20	889,20	1,40	539,37	1,000
Industria	1.320,00	400,00	147,20	547,20	1,40	395,66	0,734
Biltegia	1.320,00	400,00	147,20	547,20	1,40	395,66	0,734
Aparkalekuak S.G.	600,00	300,00	110,40	410,40	1,20	89,60	0,166

## 12.3. ONDAREAREN HAZKUNTZA EBALUATZEA

### 12.3.1. DAUDEN APROBETXAMENDUAK

Haztapen koefizienteak dauden erabilerei aplikatuz honakoa lortzen da:

Partzela	Merkataritza	Bulegoak	Industria	Apark. S.G.	Biltegia	Apark. S.A.	Guztira partzela
1	686,25	600,00	3.404,25				4.690,50
2	1.509,50	212,50					1.722,00
3		1.222,53	3.357,23				4.579,76
4	1.124,20	2.248,40	5.945,45			5.848,65	15.166,70
<b>Guztira</b>	<b>3.319,95</b>	<b>4.283,43</b>	<b>12.706,93</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.848,65</b>	<b>26.158,96</b>
<b>Guztira 1+2+3</b>	<b>2.195,75</b>	<b>2.035,03</b>	<b>6.761,48</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10.992,26</b>
<b>Hazt.Koef.</b>	<b>1,206</b>	<b>1,000</b>	<b>0,734</b>	<b>0,166</b>	<b>0,734</b>	<b>0,000</b>	

  

Partzela	Merkataritza	Bulegoak	Industria	Apark. S.G.	Biltegia	Apark. S.A.	Guztira partzela
1	827,80	600,00	2.497,20	0,00	0,00	0,00	3.925,00
2	1.820,87	212,50	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033,37
3	0,00	1.222,53	2.462,70	0,00	0,00	0,00	3.685,23
4	1.356,09	2.248,40	4.361,30	0,00	0,00	0,00	7.965,79
<b>Guztira</b>	<b>4.004,76</b>	<b>4.283,43</b>	<b>9.321,20</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.951,85</b>
<b>Guztira 1+2+3</b>	<b>2.648,67</b>	<b>2.035,03</b>	<b>4.959,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.643,60</b>

### 12.3.1.1. ALDAKETAREN ONDORIOZKO APROBETXAMENDUA

Era berean, balioak proposatutako erabilerei aplikatuz, honakoa lortzen da:

Partzela	Merkataritza	Bulegoak	Industria	Apark. S.G.	Biltegia	Apark. S.A.	Guztira partzela
1	3.131,33	1.218,00				4.058,41	8.407,74
2	1.466,19			2.932,38	244,00	1.032,88	5.675,45
3	1.337,31	3.937,00				3.213,86	8.488,17
4	1.124,20	2.248,40	5.945,45			5.848,65	15.166,70
<b>Guztira</b>	<b>7.059,03</b>	<b>7.403,40</b>	<b>5.945,45</b>	<b>2.932,38</b>	<b>244,00</b>	<b>14.153,80</b>	<b>37.738,06</b>
<b>Guztira 1+2+3</b>	<b>5.934,83</b>	<b>5.155,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.932,38</b>	<b>244,00</b>	<b>8.305,15</b>	<b>22.571,36</b>
<b>Hazt. koef.</b>	<b>1,206</b>	<b>1,000</b>	<b>0,734</b>	<b>0,166</b>	<b>0,734</b>	<b>0,000</b>	

  

Partzela	Merkataritza	Bulegoak	Industria	Apark. S.G.	Biltegia	Apark. S.A.	Guztira partzela
1	3.777,24	1.218,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.995,24
2	1.768,62	0,00	0,00	487,12	178,99	0,00	2.434,74
3	1.613,16	3.937,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.550,16
4	1.356,09	2.248,40	4.361,30	0,00	0,00	0,00	7.965,79
<b>Guztira</b>	<b>8.515,11</b>	<b>7.403,40</b>	<b>4.361,30</b>	<b>487,12</b>	<b>178,99</b>	<b>0,00</b>	<b>20.874,18</b>
<b>Guztira 1+2+3</b>	<b>7.159,02</b>	<b>5.155,00</b>	<b>0,00</b>	<b>487,12</b>	<b>178,99</b>	<b>0,00</b>	<b>12.980,13</b>

### 12.3.2. APROBETXAMENDUAREN HAZKUNTZA BALIOZTAPENA

Aprobetxamenduaren ezberdintasuna dagozkion kopuruak kenduta lortzen da:

Partzela	Azalera	Partzela pribatua	Dagoen aprob.	Aldak. aprob.	Aprob. ezb.
1	5.731,00	4.421,42	3.925,00	4.995,24	1.070,24
2	2.533,00	1.466,19	2.033,37	2.434,74	401,37
3	6.141,00	4.672,04	3.685,23	5.550,16	1.864,93
4	9.840,00	9.385,00	7.965,79	7.965,79	0,00
<b>Guztira</b>	<b>24.245,00</b>	<b>19.944,65</b>	<b>17.609,39</b>	<b>20.945,92</b>	<b>3.336,53</b>
<b>Guztira 1+2+3</b>	<b>14.405,00</b>	<b>10.559,65</b>	<b>9.643,60</b>	<b>12.980,13</b>	<b>3.336,53</b>

Finkatua dagoen 4. partzelan hazkuntza nulua da.

Udalak diru bihurtuko du aprobetxamenduaren hazkuntzari dagokion % 15eko lagapena, aldaketa onartu ondoren.

Ekonomia eta finantza bideragarritasunari buruzko azterlanaren balioak hartuta, hiru partzeletan Vsu Lurzoru Urbanizatuaren balioa ondorengoa da:

$$V_{su} = (V_v/k) - V_c = 21.945.786,29 - 15.904.750,36 = 6.041.035,93 \text{ euro guztira}$$

Balio hori hiru partzelen guztizko aprobetxamenduari aplikatzen badiogu, aprobetxamenduaren unitate balioa honakoa da:

$$6.041.035,93 / 12.980,13 = 465,41 \text{ €/m}^2\text{h}$$

Beraz, aprobetxamendu unitateko lagapen balioa hurrengoa da:

$$\% 15 \times 465,41 = 69,81 \text{ €}$$

m<sup>2</sup> homogeneizatueta 1., 2. eta 3. partzei dagokien aprobetxamenduaren ezberdintasunak kontuan hartuta, 4. partzela (INBISA eraikina) finkatuta baitago, hurrengo balioak lortuko dira:

Partzela	Aprob. ezb.		Balioa
1	1.070,24	69,81	+ 74.714,19
2	401,37	69,81	+ 28.019,89
3	1.864,93	69,81	+130.192,26
Guztira	3.336,53		232.926,34

Gainera, Udalari hasierako lurzoruaren balio ezberdintasunaren % 6 dagokio, hornidura estandarrek ezin direnez bete, ez-betetze hori orekatzeko.

Vsi = 4.192.877,90 €

Guztizko aprobetxamendua = 12.980,13 m<sup>2</sup> homogeneizatu

Balio. koef. = 4.192.877,90 / 12.980,13 = 323,02 €/m<sup>2</sup>

0,06 x 323,02 = 27,9244 €/m<sup>2</sup> aprobetxamendu ezberdintasuna

Partzela	Aprob. ezb.		Konp estandarra
1	+ 1.070,24	27,92	+29.885,68
2	+ 401,37	27,92	+11.207,96
3	+ 1.864,93	27,92	+52.076,90
Guztira	+ 3.336,53		+93.170,54

Aprobetxamendua gehitzearen % 15eko lagapenarengatik zenbatekoak eta hornidura estandarrengatik ordaina batzen baditugu, Udalak ondorengo jasoko du:

232.926,34 + 93.170,54 = 326.096,88 €

Gainera, bideetan 5.658,37 m<sup>2</sup>-ko azalera eskuratuko du eta horietatik urbanizatu eta kontserbatu beharreko herri bide berrien azalera 2.300 m<sup>2</sup>-koa da.

#### 12.4. BALANTZEA

Urtean urbanizazioa kontserbatzeagatik Udalak izango duen kostua urbanizazio balioaren % 4 dela esan daiteke.

0,04 x 524.790 = 20.992 €/urte

30 urteko denbora-tartea kontuan hartzen badugu:

20.922 x 30 = 629.760 €

Zergengatik Udalak jasoko dituen diru-sarrerak baino gutxiago da argi eta garbi:

1. Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ)
2. Eraikuntza, instalazio eta obren gaineko zerga (EIOZ)
3. Hiri-lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zerga (HLBGZ)

Jada EIOZa eraikinen gauzatze materialaren aurrekontuaren % 5 da eta Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunari buruzko Azterlanaren arabera:

$$V_c = 11.626.279,50 \text{ €}$$

Hau da, % 5 x 11.626.279,50 = 581.313,98 € Udalaren diru-sarrera kontzeptu honengatik.

Horregatik guztiarengatik, Aldaketaren iraunkortasun ekonomikoa bermatuta dagoelakoan gaude.

## **13. EKT OD SS-5 BETETZEN DELA JUSTIFIKATZEA**

### **13.1. EKT: APLIKAZIO-EREMUA**

EALak xedatutako baldintzetan eta bertan zehazten diren mugekin, EKTa HAPOaren aldaketa honetan antolatzen diren hiru eraikuntza pribatuei aplikatu beharko zaie eta ondorengo gauzatze proiektuetan legez eska daitezkeen lizentzia edo baimena izan beharko dute.

EKTa eraikin berrietako eraikuntza obrei aplikatzen zaie, hala nola 16-B Areako hiru eraikinei, prozesuari ekiten zaionean, baina ez da dokumentu honen kasua.

Hala eta guztiz ere, dokumentu honek proiektuak eta obrak garatzean EKTarekin erlazio ona aurrez ikusiko du.

Beraz, epigrafe honetan kontuan hartuko dugu. Dena den, dokumentu honek duen justifikazioaren zatia zehatzago errepikatuko beharko litzateke eta etorkizuneko prozesura baldintzatuta dago. Izan ere, ezberdina izan daiteke hartutako garapen erabakien arabera.

Odaren aplikazio eremua orokorrean 2. artikuluan EKTrako xedatutakoa da. Aurreko epigrafean laburtuta dago, industria erabilerako zonak, establezimenduak eta eraikinak kenduta.

### **13.2. EKT OD SS-5: SUHILTZAILEEK ESKU HARTZEA**

#### **13.2.1. HURBILTZEKO BALDINTZAK ETA INGURUNEA**

##### **13.2.1.1. ERAIKINETARA HURBILTZEA**

Maniobra espazioetara suhiltzaileen ibilgailuak hurbiltzeko bideek, hurrengo atalean aipatutakoek, honako baldintzak betetzen dituzte:



- a) Gutxieneko zabalera librea: 3,5 m
- b) Gutxieneko altuera librea edo galiboa: 4,5 m
- c) Bidearen ahalmen eramailea: 20 kN/m<sup>2</sup>.

Tarte makurretan, errodadura erreia koroa zirkularren diseinuarekin mugatua gelditzen da. Gutxieneko erradioak 5,30 m eta 12,50 m dira, zirkulaziorako 7,20 m-ko zabalera librearekin.

### 13.2.2. ERAIKINEN INGURUA

Proiektatutako eraikinek altueran ezaugarri desberdinak dituzte.

1. partzelako eraikina – Gehieneko altuera 11,50 m, Amaia kaletik irisgarria da eta honakoak betetzen dira:

- a) Gutxieneko ibilera librea: 5,00 m
- b) Altuera librea eraikinarena: 11,50 m
- c) Eraikinaren fatxadarekiko suhiltzaileen ibilgailuaren gehieneko tarte, 15 m-tik beherako altuera duenez, 23 m izango dira.
- d) Zona horietara iritsi ahal izateko eraikinen sarbideetaraino gehieneko distantzia: 30 m
- e) Gehieneko aldapa: % 10.
- f) Lurzoruaren zulaketarekiko erresistentzia: 100 kN 20 cm-ko Ø-ren gainean.

2. partzelako eraikina – Gehieneko altuera: 11,50 m, Irisgarria da Amaia eta Gabriel Aresti kaleetatik eta baldintzak berdinak betetzen ditu.

3. partzelako eraikina – Gehieneko altuera: 15,00 m Irisgarria da Gabriel Aresti kaletik eta baldintza berdinak betetzen ditu.

## 14. MUGIKORTASUNARI ETA TRAFIKOARI BURUZKO AZTERKETA

Hirigintza aldaketak, nagusiki, erabilera aldatzen du eremuko hiru partzelatan. Egun industriadako erabilera badu, erabilera mistoa izatera pasako da eta merkataritza nahiz bulegoak nahastuko dira. 4. partzelak egungo erabilera mantenduko du. Erabileraren aldaketak, jarduera berrien ondorioz, Amaia eta Gabriel Aresti kaleetan trafikoa gehitzea izango du parekatua.

Arearen kokapenari erreparatuz, goi dentsitateko etxebizitzaren zonetatik hurbil dago, hala nola Pinueta eta Lamiako auzoak Leioan eta Santa Ana eta Romo Getxon. Horri esker, merkataritza espazio berrietara oinezkoen mugikortasuna ahalbidetuko da. Halaber, Metro Bilbaok 1.

linearen geltokia du Areetan eta Lamiakon eta faktore positiboa da hori ere ibilgailu pribatuen mugikortasuna murrizteko.

Aldaketak 1, 2 eta 3 jardueretarako proposatu ostean, aparkaleku pribatu eta publikoaren kopurua kontuan hartuta, guztira 468 unitate dira.

Partzela	Aparkaleku pribatuen kopurua	Aparkaleku publikoaren kopurua
1	146	18
2	105	--
3	139	60
<b>GUZTIRA</b>	<b>390</b>	<b>78</b>

Aparkalekuen kopurua ordubetean merkataritza erabilerak erakar dezakeen ibilgailuen guztizko bolumena izango da, erabiltzaileen batez besteko egonaldia ordubeteko izango delakoan.

Eraikitako azaleraren eta hirigintza erabileren arabera erabilera bakoitzak eragindako mugikortasuna dimentsiona daitekeela kontuan hartu behar da.

Erabilera	Sortutako bidaiak/egun
Merkataritza	50 bidaiak/100 m <sup>2</sup>
Bulegoak	15 bidaiak/100 m <sup>2</sup>

Ratio horietatik abiatuta, eragindako mugikortasuna lor dezakegu, 1, 2 eta 3 partzelek guztira 5.934 m<sup>2</sup>-ko azalera eraikia dutela merkataritzarako eta 5.155 m<sup>2</sup> bulego erabilerarako.

Beraz, egun batean sortutako bidaien aurreikuspena ondorengoa da:

Merkataritzarako:  $5.394 \text{ m}^2 / 100 \times 50 =$  eguneko 2.967 bidaiak

Bulegoak:  $5.155 \text{ m}^2 / 100 \times 15 =$  eguneko 773 bidaiak

Bi erabileren puntako ordua, kasurik okerreanean, ostiralean arratsaldeko 7:00etatik 9:00etara bitartean bada, eguneko bidaiak guztien % 10 da.

$2.967 + 773 =$  eguneko 3.740 bidaiak

$3.740 \times 0,10 =$  374 bidaiak/ordu

Jarduera berriek sortzen duten ibilgailuen trafikoan ikus dezakegunez, Amaia eta Gabriel Aresti kaleek erraz bereganatuko dute, 2.000 ibilgailu/ordutik gorako gaitasunarekin.

Modu berean, aldaketak aurrez ikusten duen aparkalekuen edukiera aurrez ikusitako eskea baino % 20 gehiago da.

Horrengatik guztiarengatik, gure iritziz zonako erabilera berrien ondorioz auto-mugikortasunean eta, bereziki, inguruko kaleetan eragina bateragarria da.

Bizikletetarako bidea (bidegorria) eraikitzea proposatzen da Amaia kalearen espaloitik 2,00 m-ko zabalerako zerrendan. Eraikinen fatxadatik 5,00 m-ra kokatuko da, hegoaldeko Soplador biribilgunera iritsi arte.

## 15. HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA

Plangintza formulatu, aztertu eta aldatzeko prozeduran herritarren partaidetza 2/2006 Legeak aurrez ikusten du. Prozedura desberdinak erabiltzen dira, besteak beste, 108. artikuluan xedatutakoa:

*“108. artikulua.- Plan Orokorrean herritarrek parte hartzeko programa*

*Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerraren ezaugarrietan oinarrituko da, eta herritarrek eta elkarteek planaren taxuketan behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jasoko ditu”.*

Aldaketa Puntuala oso garrantzitsua ez denez eta edukiari erreparatuz, dokumentuak hurrengo partaidetza formula proposatzen du:

- a) Triptiko motako azalpen materiala zabalduz Aldaketa Puntuala jakinaraztea, hedapena eta ulermena errazteko.
- b) Udalerriko tokiko aldizkarian argitaratzea.
- c) Jendeari irekitako saioa Aldaketa Puntualaren edukia azaltzeko, bai herritarrentzat, bai interesa duten elkarteetarako, hasieran onartu baino lehen.

## 16. URBANIZAZIOAREN AURREPROIEKTUA

Atal honetan kalitateei, zoruen paketei eta bukatuei (lurzoruak, argiak, hiri-altzariak, seinaleztapena, landareak...) buruzko txostenaren proposamena egingo da, dauden azpiegituren eta beharrezkoak diren berrien sareei buruzko eskemarekin batera. Helburua erabilera berriei zerbitzua eskaintzea da eta jarduera guztietan betetzea nahitaezkoa izango da.

### 16.1 URBANIZAZIOAREN DESKRIBAPENA

Urbanizazioaren proiektuan eraikuntzaren ikuspegitik honako azpiegiturek eta zerbitzuak garatuko dira:

- Lursaila moldatzea. Antolamenduz kanpoko eraikinak eta antolamenduarekin bateraezinak diren bestelako elementuak eraitsi eta botatzea.
- Lurren mugimenduak, antolamenduan definitzen diren bideak eta espazio libreak egiteko beharrezkoak.
- Bideak, bai ibilgailuetarako bai oinezkoentzat, eta bidegorriak gauzatzea.
- Euste-hormari dagozkion fabrikako obrak eta dauden partzelen itxiturak lehengoratzea.
- Seinaleztapen osoa, bai bertikala, baita horizontala ere.
- Lorategiak espazio libreetan, ezpondetan eta bideen ertzetan, baita hiri-altzarien elementuak jartzea ere.
- Hondakin- eta euri-urak bereizteko saneamendu-sarea.
- Edateko uraren hornidura-sarea, ureztatze-ahoak eta suteen kontrako ur-harguneak barne.
- Energia elektrikoaren sarea, herri lanak, kanalizazioak eta kutxatilak barne. Eragindako linea elektrikoak lehengoratzea eta transformazio-zentroak eraikitzea, herri lana eta obra elektrikoa barne.
- Herri-argien sare osoa.
- Telefonía-sarea. Bakarrik herri lana, kanalizazioak eta kutxatilak gauzatuko dira.
- Gasaren banaketa sarea, herri lana, kanalizazioa eta kutxatilak barne.
- Pantaila akustikoak, Metroaren zaratarekiko babesa.

#### 16.1.a. Lurren mugimendua

Bideak gauzatzeko eta daudenak moldatzeko, baita alda daitezkeen partzelak bide berriei egokitzeko ere beharrezkoak diren lurak mugituko dira.

### 16.1.b. Bideak gauzatzea

#### - "L" itxurako bide berria

Bi tarte ditu, Gabriel Aresti kaletik abiatuta, Amaia kalera irteten da 1. eta 2. partzelen artean.

Lehenengo tarte iparraldetik hegoaldera doa eta sarrera Gabriel Aresti kalean dago. 5 m-ko zabalera galtzada du, eskuineko aldean espaloia 5 m-koa da eta gainazalean aparkatzeko sarbideek eta 3. partzelan sotoko aparkalekurako sarrerak eteten dute.

Ezkerraldean zeharkako aparkaleku zehar kokatzen da 4,50 m-ko hondoarekin eta, ondoren, 2,00 m-ko espaloia, inguruko eremuarekin banatze-hormaren kontra kalea bukatzeko.

Kalearen bigarren tarte Gabriel Aresti kalearekiko paralelo doa Amaia kalearen noranzkoan, 1. partzelatik ezker aldean 2. eta 3. partzelara eskuinean. Kalearen hasieran, ezker aldean, 1. partzelako zorupeko aparkalekura sarbidea aurkitzen da, ondoren, zamaletarako gunera gainazaleko sarbidea. Gero, 2,50 m-ko zabalera espaloia ageri da eta 1. partzelako zorupeko aparkalekuaren irteera-arrapalak eteten du. Azkenean, Amaia kaleraino jarraitzen du. Eskuinaldean 3,50 m-ko zabalera galtzada eta 3,76 m-ko espaloia daude eta bakarrik 2. partzelaren aurrealdean eteten dira partzelako 1. eta 2. solairuetako aparkalekura sartzeko.

#### - Amaia kalea:

2,00 m-ko zabalera bidegorria (bizikletetarako bidea) gauzatzea proposatzen da. Hala, egungo espaloien zati bat hartuko da. Eraikuntzen fatxadatik 5,00 m-ra kokatuko da. 4. partzelaren aparkalekuari dagokion sarreran hasiko da eta "El Soplador" biribilgunera sartzeko erreian amaitu.

Kalearen gainerako zatiak ezaugarri berdinekin mantenduko dira. Espaloien ertzean aparkalekuak izango dira 1. eta 4. partzelen aurrean. 2. partzelaren aurrealdean, berriz, autobus geltokia egongo da.

#### - Gabriel Aresti kalea:

2. partzelaren aurrealdean gelditzen den lehenengo tarteak 3,00 m-ko zabalera du.

Bigarren tartean egungo espaloia, 2,00 m-koa, zabalduko da eta 2,50 m-ko zabalera izango du 3. partzelaren eta aparkalekuaren aurrealdean. Partzelaren barrualdean 3,00 m-ko zabalera oinezkoentzako espaloia berria sortuko da, aurretik parterrearen bidez berezita. Horren zabalera 2,00 eta 3,00 m-ren bitartean aldatuko da.

Hirugarren tarte da, aparkalekuaren parean, "L" itxurako kalean sarbidea igaro ondoren. 2,50 m-ko zabalera gauzatuko da; espaloien eta aparkalekuaren artean itxura-horma lehengoratuko da.

**b.1. Ibilgailuetarako bideen galtzada:**

Zorua "L" itxura duen kale berrirako definitu da. Honako geruzek osatzen dute:

- Z-25 motako zagorra artifiziala, 20 cm
- HM-20 hormigoia masan, 20 cm
- Itsaspen-ureztapena, 1,5 kg/m<sup>2</sup>
- D-12 nahaste bituminosoa beroan, 6 cm-ko agregakin ofitikoa

**b.2. Espaloia:**

Zoru hau espaloi sortu berrietan eta zabaltzen direnetan ageri da. Honako geruzak ditu:

- Z-25 motako zagorra artifiziala, 15 cm
- HM-20 hormigoia masan, 10 cm
- Heltzeko morteroa, 2,5 cm
- Leioako Udalaren motako baldosa hidraulikoa, 6 cm-ko lodiera

**b.3. Bidegorria (bizikletetarako bidea)**

Zoru hau Amaia kaleko espaloian agertzen da. Honako geruzak ditu:

- Z-25 motako zagorra artifiziala, 15 cm
- HM-20 hormigoia masan, 20 cm
- D-12 nahaste bituminosoa beroan, 6 cm-ko lodierako kareharrizko aridoa, gorritz margotua.

**16.2 ZERBITZUEN SAREAK****16.2.a. Saneamendua**

Saneamendua banatzeko sistema zehazten da eta isurketa-puntu ezberdinak daude, baina, bai euri-uren kasuan, baita hondakin-uren kasuan ere, Amaia kalean eta Gabriel Aresti kalean dauden kolektoretara isuriko da.

Kolektore guztiak PVC-ko hodiak, serie laranjakoak dira, gutxienez 315 mm-ko diametroarekin, baita eraiki daitezkeen partzeletan etorkizunean altxatuko diren eraikuntzetatik datozen hartuneetan ere.

Kolektore bereko ondoz ondoko kutxatiletan gehieneko distantziak ez ditu 50 m gaindituko.

Hondakin- eta euri-uretarako kolektoreak "L" itxurako kale berrian paralelo joango dira kalearen erdialdean Amaia kalean isuri arte.

Partzela pribatu bakoitzeko bi hartune utziko dira, bata 250 mm-ko diametroko hodiarekin euri-uretarako eta bestea 200 mm-koa hondakin-uretarako. Estalkia izango dute eta partzela bakoitzean seinalezatuak geldituko dira. HONDAKIN-URETARAKO HARTUNEAK eta EURI-URETARAKO HARTUNEAK moduan identifikatuko dira.

### **16.2. b. Edateko uraren hornidura-sarea**

Proiektatutako sareak proiektatzen diren eraikinei, ureztatze-ahoei, sute-ahoei eta berdeguneen ureztapen automatikoari hornitzen die.

Trazadura Amaia eta Gabriel Aresti kaleetan dauden sareen arabera diseinatu da eta 200 mm-ko funtzioko hodia Vicrilaren eremuaren mugatik doa.

Sareak 150 cm-ko diametroko hodi burdinurtua du eta 75 mm-ko  $\varnothing$  duen egungoa ordezkaturiko du.

15 kp/cm<sup>2</sup>-ko presio nominaleko burdinurtu nodularren sareak 150 eta 100 mm-ko diametroa izango du.

### **16.2.c. Sare elektrikoa**

Egin beharreko lanak bi multzotan bana daitezke:

#### **16.2.d. Behe-tentsioko aireko lineak kentzea**

Jarduera-eremutik doazen behe-tentsioko aireko lineen tarteak kenduko dira eta horien ordezkariak berriak egingo dira.

#### **16.2.e. Hornidura partzelei**

Tentsio ertaineko (T.E.) banaketa-sarea planteatzen da, partzela bakoitzak energia elektrikoaren hornidurarako transformazio zentroa egingo baitu.

Eraiki daitezkeen partzela guztien aurrealdera iristeko moduan diseinatuko da.

Partzela bakoitzera hartuneak aurrez ikusiak utziko dira. 160 mm-ko  $\varnothing$  duten 2 hoditan kanalizaturiko dira. Linea bakoitza hodi bakarretik joango da eta tarte bakoitzean erreserba gisa hodi libre bat utziko da.

#### **16.2.f. Argien sarea**

Amaia kalean herri-argien sarea dago. Alde batean kokatzen dira 250 w-eko VSAP-ren 4 argiak 10,00 m-ko zutabeen gainean eta elkarren arteko distantzia 30,00 eta 35,00 m bitartean aldatzen da. Gabriel Aresti kalean, modu berean, argien sarea dago. Alde batean 250 w-eko VSAP-ren 4 argi kokatzen dira 10,00 m-ko argi-paldeen gainean eta euren arteko distantzia 20,00 eta 50,00 m artean aldatzen da.

Dagoen sarea aldatu eta eremu guztian uniforme bihurtuko da. Dauden argien ordezkariak LED motako argiak jarriko dira. Antzeko argitasuna emango dute eta potentzia 100 eta 150 w bitartean kokatuko da. Argi hobea emango du, uniformeagoa eta kontsumo txikiagoarekin.

“L” itxurako kale berrian alde batean 7 argi jarriko dira eskuineko espaloian eta deskribatutakoen antzeko ezaugarriak izango dituzte. Elkarren arteko distantzia 30,00 m-koa

izango da eta zutabearen altuera 10 m-koa. Argien lerro berria dagoen sarearekin konektatuko da.

Banaketa gutxi gorabeherakoa da eta definizio zehatza jarduera area bakoitzaren urbanizazio proiektuetan egingo da.

#### **16.2.g Telefonía sarea**

Sare berria dagoenarekin konektatuko da Amaia kaleko kutxatilan eta, gero, Gabriel Aresti kaleko kanalizazioarekin elkartuko da 3. bidearekin gurutzatzen den puntu horretan.

Proiektatutako sarea 125 mm-ko diametroa duten 6 hodiren bitartez bideratuko da eta zerbitzuen konpainia hornitzaile desberdinek erabili ahal izango dituzte. Trazadura eraiki daitezkeen partzela guztiei konexioa eskaintzeko diseinatuko da.

Eraikin desberdinetarako partzelaren aurrealdean hartuneak aurrez ikusten dira.

Herri zonetan D motako eta H motako kutxatila sistema zehazten da eraikin desberdinetara kondukzioa eta hartuneak erregistratzeko. Partzela pribatuetan ICT motako kutxatila gauzatzeko aurrez ikusiak geldituko dira.

Zerbitzuen telefono-konpainia hornitzaileek hitzarmen egokiak sinatuko dituzte kanalizazioak eraiki eta gauzatutakoan instalazioak abian jartzeko.

#### **16.2.h. Gasaren banaketa-sarea**

Behe-presioan gasa banatzeko sarea proiektatu da tentsio ertaineko polietilenoazko hodiarekin. 90 mm-ko diametroa eta 110 mm-koa izango du eta "L" itxurako kale berrian kokatuko da.

Dagoen sarearekin Gabriel Aresti kaleko bi kutxatiletan konektatuko da.

Amaia kaletik eta Gabriel Aresti kaletik bi trazadura egingo dira, jardueraren eremuan sartuak eta itxitura-bridarekin itxiko dira. Trazadura honetatik adarrak ateratzen dira bideetan zehar partzelen aurrealdeetaraino iristeko, eraikina altxatzea aurrez ikusia badago.

Eraikinetara hartuneak 32 mm-ko  $\varnothing$  eta 63 mm-ko  $\varnothing$  duten hodien bidez egingo dira.



## 17. ALDAKETAREN DOKUMENTUAK

A dokumentua: txostena

C dokumentua: planoak

01. Kokapena. Kokalekua.
02. Indarrean dagoen plangintza
03. Hasierako partzelak
04. Egiturazko antolamendua
05. Antolamendu xehatua
06. Sortutako partzelak
07. Lerrokadurak eta sestrak
08. Antolamendua beheko solairuan
09. Antolamendua sotoan
10. Aparkalekuak partzela pribatuan
11. Antolamendua P.1ean
12. Antolamendua P.2an
13. Antolamendua P.3 eta P.4an
14. Perspektiba. Sekzioak.
15. Proiektatutako urbanizazioa

I. ERANSKINA: INDARREKO PLAN OROKORRAREN FITXA

II. ERANSKINA: JABETZA ERREGISTROKO OHAR SOILA

III. ERANSKINA: MERKATUKO BALIOAK

## 18. ONDORIOA

Aldaketak txostenari buruzko dokumentu honez gain, beste bi dokumentu ditu: Ordenantzak B dokumentua eta Planoak C dokumentua.

Leioako Udalari aurkeztu eta horrek izapide egokiak egiteko idatzi da. Azken finean, behin betiko onartzea du helburu.

Getxon, 2016ko ekainean



Sin.: Kepa Arrieta Mardaras  
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria  
**estudio k**, s. coop. p.



Sin.: Aitor Sarria Bilbao  
Arkitektoa  
**estudio k, s. coop. p.**

## **B DOKUMENTUA: ORDENANTZAK**

### ORDENANTZEN AURKIBIDEA

1. AREAREN DATUAK
2. ERABILEREN ARAUBIDEA
3. HAZTAPEN ERLATIBOAREN KOEFIZIENTEAK
4. HIRIGINTZA BALDINTZAK
5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK
6. HORNIDURA JARDUEREN BIDEZ GAUZATZEA
7. IGORTZE ARAUTEGIA
8. HORNIDURA JARDUERA BAKOITZAREN HIRIGINTZA FITXA

## 1. AREAREN DATUAK

AZALERA GUZTIRA .....	25.603 m <sup>2</sup>
SISTEMA OROKORREN AZALERA.....	0 m <sup>2</sup>
TOKIKO SISTEMEN AZALERA.....	1.358 m <sup>2</sup>
APROBETXA DAITEKEEN AZALERA .....	24.245 m <sup>2</sup>
SAILKAPENA.....	HIRI-LURZORUA

KALIFIKAZIOA: FINKATU GABEA HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAGATIK.

## 2. ERABILEREN ARAUBIDEA

### Berezko erabilera:

6.3. Merkataritza kontzentratua.

**Erabilera baimenduak/bateragarriak:** Guztizko erabileren gainean erabilera bateragarrien gehieneko ehuneko % 27 izango da.

2. Komunikazioak kategoría guztietan.
3. Azpiegiturak kategoría guztietan.
4. Ekipamenduak kategoría guztietan.
6. Tertiarioa

6.12 Bulegoak.

6.2.1. Txikizkako merkataritza.

7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria.

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria.

7.2 Biltegia etxebizitzarekin bateragarria.

8. Espazio libreak kategoría guztietan.

### Erabilera debekatuak:

1. Jarduera primarioak kategoría guztietan.
5. Etxebizitzetarako kategoría guztietan.
- 7.1.3. Etxebizitzarekin bateragarria ez den industria.

7.1.4. Beste industria batzuk.

7.3 Biltegia etxebizitzarekin bateraezina.

Erabilera onartu bezala mantentzen dira daudenak, Aldaketa honetan aurrez ikusitako jarduerak gauzatzen ez diren bitartean.

### **3. HAZTAPEN ERLATIBOAREN KOEFIZIENTEAK**

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

### **4. HIRIGINTZA BALDINTZAK**

Sabai-koefizientea:  $1,74 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua:  $0,92 \text{ m}^2/\text{m}^2$

### **5. ERAIKITZEKO BALDINTZAK**

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera:  $1.400 \text{ m}^2$

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 16,50 m

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 4

Ingurukoekiko tartea: 0,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

## 6. HORNIDURA JARDUEREN BITARTEZ GAUZATZEA

Hirigintza kudeaketa hiru HORNIDURA jarduera independenteren bitartez garatuko da, hain zuzen ere, 1., 2. eta 3. partzela bakoitzean bana, hiri-lurzoru ez-finkatua baita hirigintza eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik eta, beraz, ez gaude jarduera integratuaren aurrean.

Beste hiru partzeletan hiru eraikin definitzen dira eta gehieneko bolumen baimenduaren ingerada antolamenduari eta hiri diseinuari buruzko planoetan islatzen da. Ezaugarriak hurrengo koadroan daude eta sestraren gainean eraiki behar diren azalera ageri dira.

PARTZELA PRIBATUA	AZALERA m <sup>2</sup>	GEHIENKO ALTUERA	MERKATARITZA AZALERA m <sup>2</sup>	BULEGO AZALERA m <sup>2</sup>	APARKALEKUEN AZALERA m <sup>2</sup>	INDUSTRIA AZALERA m <sup>2</sup>	GUZTIRA
1	4.421,42	B+2	3.131,33	1.218	-----	-----	4.349,33
2	1.466,19	B+2	1.466,19	-----	2.932,38	-----	4.398,57
3	4.672,04	B+3	1.337,31	3.937	-----	-----	5.274,31
4	9.385,00	B+2	1.124,20	2.248,40	-----	5.927,00	9.299,60
GUZTIRA	<b>19.944,65</b>	---	<b>7.059,03</b>	<b>7.403,40</b>	<b>2.932,38</b>	<b>5.927,00</b>	<b>23.321,81</b>

Gainera, sestraren azpian solairu bat eraiki daiteke eta 7. planoan definitzen da partzela bakoitzerako okupazioa. Bertan aparkalekuaren erabilera kokatzen dira partzela guztietan, 2.ean izan ezik, biltegirako erabilera txikia definitzen baita. Ondoren, partzela bakoitzean azalera definitzen dira.

PARTZELA	BILTEGI AZALERA m <sup>2</sup>	APARKALEKUEN AZALERA m <sup>2</sup>	AZAL. GUZTIA SESTRAREN AZPIAN m <sup>2</sup>
1	----	4.058,41	4.058,41
2	244,00	1.032,88	1.276,88
3	----	3.213,86	3.213,86
4	----	5.848,65	5.848,65
GUZTIRA	<b>244,00</b>	<b>14.153,80</b>	<b>14.397,80</b>

Eraikigarritasun haztatuta dagoenarekin alderatzeko, 5. koadroari erreparatuko diogu.

4. partzela pribatua eraikuntzarekin eta egungo erabilerekin finkatzen da.

Programazioari dagokionez, egiteko eta garapen plangintzari buruzko tresna onartzeko ez da eperik zehazten, antolamendu xehatua Aldaketa honetan murgilduta baitago. Halaber, urbanizatzeko jarduera programa ez da onartu behar, jarduera integratuaren aurrean ez baikaude.

1 eta 2 hornidura jarduerak gauzatzeari dagokionez, gauzatzeko gehieneko epea 5 urtekoa izango da, dokumentu hau behin betikoa denetik zenbatzen hasita. 3. hornidura jarduerarako eta 4. partzelarako EZ da gehieneko eperik zehazten. Aipatu dugun bezala, bigarrena finkatua dago.

## **1. KOADROA**

### AREAREN AZALERAK

Sistema orokorrak guztira.....0,00 m<sup>2</sup>

\* Dauden tokiko sistemak (bideak).....1.358,00 m<sup>2</sup>

\* Proiektatutako tokiko sistemak (bideak)....4.300,37 m<sup>2</sup>

\* Tokiko sistemak guztira (bideak)..... 5.658,37 m<sup>2</sup>

Arearen azalera guztia.....25.603,00 m<sup>2</sup>

Aprobetxa daitekeen azalera.....24.245,00 m<sup>2</sup>

PARTZELA	JABEA	HASIERAKO PARTZELA (m <sup>2</sup> )
1	Auto Hiria Gestión S.L.	5.731
2	Pico-Burgos jn/and	2.533
3	Cespa	6.141
4	INBISA E.	9.840
GUZTIRA		24.245

## **2. KOADROA**

### HAZTAPEN ERLATIBOAREN KOEFIZIENTEAK

* Erabilerak	6.2 eta 6.3 Txikizkako merkataritza eta kontzentratua	6.1 Bulegoak	7.1.2 Industria	7.2 Biltegia	Aparkalekua sestraren gainean	Aparkalekua sestraren azpian
* Koefizienteak	1,206	1,00	0,734	0,734	0,166	0,00



### **3. KOADROA**

#### SORTUTAKO APROBETXAMENDUAK

* Sabai-koefizientea:	0,85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
* Ereduzko aprobetxamendua:	0,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

### **7. IGORTZE ARAUTEGIA**

Ordenantza honetan zehaztua ez dagoen guztirako modu osagarrian Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ordenantzak aplikatuko dira.

### **8. INGURUMEN ARAUTEGIA**

Ingurumen organoak 2016ko urtarrilaren 15ean egindako ebazpenarekin bat, “Leioako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 16B arean gauzatutako aldaketa puntualak ingurumenaren gainean ez du ondorio esangarririk”. Dena den, lau jarduera integratuek dituzten araudi-fitxetako ingurumen gogoetak kontuan hartu behar dira.

## 9. HORNIDURA JARDUERA BAKOITZAREN HIRIGINTZA FITXA

### 8.1.21.a art. – 16B1 Area

#### 1. PARTZELAN JARDUERA

##### 1. Datu orokorrak

Partzelaren hasierako azalera:	5.731,00 m <sup>2</sup>
Sortutako partzela pribatua	4.421,41 m <sup>2</sup>
Tokiko sistemak:	1.309,59 m <sup>2</sup>
Erabilera orokorra eta kalifikazioa:	Merkataritzarako
Jabea:	AUTOHIRIA GESTION S.L.

##### 2. Erabileren araubidea

###### Berezko erabilera:

6.3 Merkataritza kontzentratua

###### Erabilera baimenduak/bateragarriak:

- 2 Komunikazioak kategoría guztietan
- 3 Azpiegiturak kategoría guztietan
- 4 Ekipamenduak kategoría guztietan
- 6 Tertiarioa
- 6.1.2 Bulegoak
- 7.1.1 Etxebizitzaren barruan onartutako industria
- 7.1.2 Industria etxebizitzarekin bateragarria
- 7.2 Biltegia etxebizitzarekin bateragarria
- 8 Espazio libreak kategoría guztietan.

Erabilera debekatuak:

- 1 Jarduera primarioak kategoría guztietan
- 5 Etxebizitzetarako kategoría guztietan
- 7.1.3 Etxebizitzarekin zenbat ezin daitekeen industria
- 7.1.4 Beste industria batzuk
- 7.3 Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

**3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak**

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentrata: 1,2068

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

**4. Hirigintza baldintzak**

Sabai-koefizientea:  $0,76 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua:  $0,92 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**5. Eraikitze baldintzak**

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera:  $1.400 \text{ m}^2$

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 11,50

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 3

Ingurukoekiko tartea: 4,50 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

**6 Jardueraren egoera**

Jarduera eraikin bakarra gauzatuz egingo da eta sestraren azpian aparkalekuaren aprobetxamendua izango du.  $4.058,41 \text{ m}^2$ -ko azalera du eta sortutako partzela ia % 91,79an hartuko du. Gutxienez 146 plaza izango ditu.

Eraikinak sestraren gainean bi gorputz ditu.

Beheko solairu guztia (3.131,33 m<sup>2</sup>) merkataritza erabilerara bideratutako da eta sotorako sarbideak nahiz eraikinaren gorputzaren lehenengo eta bigarren solairurakoak izango ditu Amaia kalearen aurrealdean. Solairu horiek (1.218 m<sup>2</sup>) bulego erabilera dute.

## 7 1. partzelan jarduerari buruzko laburpen taula

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m <sup>2</sup> )	Partzela pribatua (m <sup>2</sup> )	Gehieneko altuera	Sotoaren solairua Aparkalekua (m <sup>2</sup> )	Beheko solairua Merkataritza (m <sup>2</sup> )	Lehenengo solairua Bulegoak (m <sup>2</sup> )	Bigarren solairua Bulegoak (m <sup>2</sup> )	Azalera guztia sestraren gainean (m <sup>2</sup> )
1	5.731	4.421,42	B+2	4.058,11	3.131,33	609	609	4.349,33

## 8. Ingurumen-baldintzak

- 8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jarduerak planifikatu eta gauzatzeko akuiferoen oso sentiberatasun altuko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko da.
- 8.2 Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbesteko baldintza da eta erabilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen eskuratu beharko da.
- 8.3. Lurrak mugitzeko aldeztu aurretik ingurumen organoak gaikako hondeaketa plana onartu beharko du, lurzorua kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren barruan.
- 8.4. Eragin akustikoari buruzko azterketan dauden neurri zuzentzaileak kontuan hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko immertsio muga, abiadura muga eta etorkizuneko zarata-fokuen kokapena eta potentzia.
- 8.5. Bilboko aireportuaren zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko dira.

### **8.1.21b art. – 16B2 Area**

#### **2. PARTZELAN JARDUERA**

##### **1. Datu orokorrak**

Partzelaren hasierako azalera:	2.533,00 m <sup>2</sup>
Sortutako partzela pribatua	1.466,19 m <sup>2</sup>
Tokiko sistemak:	1.066,81 m <sup>2</sup>
Erabilera orokorra eta kalifikazioa:	Merkataritza
Jabea:	PICO-BURGOS JN/AND

##### **2. Erabileren araubidea**

###### Berezko erabilera:

6.3 Merkataritza kontzentratua

###### Erabilera baimenduak/bateragarriak:

2 Komunikazioak kategoría guztietan

3 Azpiegiturak kategoría guztietan

4 Ekipamenduak kategoría guztietan

6 Tertiarioa

6.1.2 Bulegoak

7.1.1 Etxebizitzaren barruan onartutako industria

7.1.2 Industria etxebizitzarekin bateragarria

7.2 Biltegia etxebizitzarekin bateragarria

8 Espazio libreak kategoría guztietan.

###### Erabilera debekatuak:

1 Jarduera primarioak kategoría guztietan

5 Etxebizitzetarako kategoría guztietan

7.1.3 Etxebizitzarekin zenbat ezin daitekeen industria

7.1.4 Beste industria batzuk

7.3 Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

### **3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak**

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

### **4. Hirigintza baldintzak**

Sabai-koefizientea: 1,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ereduzko aprobetxamendua: 0,89 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### **5. Eraikitze baldintzak**

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera: 1.400 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 11,50 m

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 3

Ingurukoekiko tartea: 0,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

### **6. Jardueraren egoera**

Jarduera eraikin bakarra gauzatuz egingo da eta sestraren azpian aparkalekuaren aprobetxamendua izango du. 1.276,88 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta sortutako partzela ia % 87,09an hartuko du. Gutxienez 25 plaza izango ditu eta 244,00 m<sup>2</sup>-ko biltegi zona.

Sestraren gainean eraikinak hiru solairu ditu.

Beheko solairu guztia (1.466,19 m<sup>2</sup>) merkataritza erabilerara bideratuko da eta sotorako nahiz lehenengo eta bigarren solairuetarako sarbideak izango ditu. Aparkalekuen erabilera dute (1.466,19x2=2.932,38 m<sup>2</sup>).

## 7. 2. partzelan jarduerari buruzko laburpen taula

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m <sup>2</sup> )	Partzela pribatua (m <sup>2</sup> )	Gehieneko altuera	Sotoaren solairua Aparkalekua + Biltegia (m <sup>2</sup> )	Beheko solairua Merkataritza (m <sup>2</sup> )	Lehenengo solairua Aparkalekuak (m <sup>2</sup> )	Bigarren solairua Aparkalekuak (m <sup>2</sup> )	Azalera guztia sestraren gainean (m <sup>2</sup> )
2	2.533	1.466,19	B+2	1.276,88	1.466,19	1.466,19	1.466,19	4.398,57

## 8. Ingurumen-baldintzak

- 8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jarduerak planifikatu eta gauzatzeko akuiferoen oso sentiberatasun altuko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko da.
- 8.2 Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbesteko baldintza da eta erabilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen eskuratu beharko da.
- 8.3. Lurrak mugitzeko alde zuzetik ingurumen organoak gaikako hondeaketa plana onartu beharko du, lurzorua kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren barruan.
- 8.4. Eragin akustikoari buruzko azterketan dauden neurri zuzentzaileak kontuan hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko immertsio muga, abiadura muga eta etorkizuneko zarata-fokuen kokapena eta potentzia.
- 8.5. Bilboko aireportuaren zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko dira.

### **8.1.21.c art. – 16 B3 Area**

#### **3. PARTZELAN JARDUERA**

##### **1. Datu orokorrak**

Partzelaren hasierako azalera:	6.141,00 m <sup>2</sup>
Sortutako partzela pribatua	3.703,34 m <sup>2</sup>
Tokiko sistemak:	2.437,66 m <sup>2</sup>
Erabilera orokorra eta kalifikazioa:	Merkataritza
Jabea:	CESPA SA

Partzelaren egungo jarduera erabilera onartua da eta manten daiteke jabetzak egungo erabilera behar izan arte.

##### **2. Erabileren araubidea**

###### Berezko erabilera:

###### 6.1.2 Bulegoak

###### Erabilera baimenduak/bateragarriak:

- 2 Komunikazioak kategoria guztietan
- 3 Azpiegiturak kategoria guztietan
- 4 Ekipamenduak kategoria guztietan
- 6 Tertiarioa
- 6.3. Merkataritza kontzentratua
- 7.1.1 Etxebizitzaren barruan onartutako industria
- 7.1.2 Industria etxebizitzarekin bateragarria
- 7.2 Biltegia etxebizitzarekin bateragarria
- 8 Espazio libreak kategoria guztietan.



Erabilera debekatuak:

- 1 Jarduera primarioak kategoría guztietan
- 5 Etxebizitzetarako kategoría guztietan
- 7.1.3 Etxebizitzarekin industria bateraezina
- 7.1.4 Beste industria batzuk
- 7.3 Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

**3. Haztapen erlatiboaren koefizienteak**

Garajea sotoan sestraren azpitik: 0,00

Garajea plantan sestraren gainetik: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

**4. Hirigintza baldintzak**

Sabai-koefizientea:  $0,86 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua:  $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$

**5. Eraikitze baldintzak**

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera:  $1.400 \text{ m}^2$

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikinaren teilatu-hegalarekiko gehieneko altuera: 15,00 m

Solairuen kopuruan eraikuntzaren gehieneko altuera: 4

Ingurukoekiko tartea: 0,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

## 6. Jardueraren egoera

Jarduera eraikin bakarra gauzatu egingo da eta sestraren azpian aparkalekuaren aprobetxamendua izango du. 3.213,86 m<sup>2</sup>-ko azalera du eta sortutako partzela ia % 86,78an hartuko du. Gutxienez 139 plaza izango ditu.

Sestraren gainean eraikinak hiru solairu ditu.

Beheko solairu guztia (1.337,31 m<sup>2</sup>) merkataritza erabilerara bideratuko da eta sotorako nahiz lehenengo, bigarren eta hirugarren solairuetarako sarbideak izango ditu. Bulegoen erabilera dute (3.937,00 m<sup>2</sup>).

## 7. 3. partzelan jarduerari buruzko laburpen taula

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m <sup>2</sup> )	Partzela pribatua (m <sup>2</sup> )	Gehieneko altuera	Sotoko solairua Aparkalekua (m <sup>2</sup> )	Beheko solairua Merkataritza (m <sup>2</sup> )	Lehenengo solairua Bulegoak (m <sup>2</sup> )	Bigarren solairua Bulegoak (m <sup>2</sup> )	Azalera guztia sestraren gainean (m <sup>2</sup> )	Hirugarren solairua Bulegoak (m <sup>2</sup> )	Azalera guztia sestraren gainean (m <sup>2</sup> )
3	6.141	3.703,34	B+3	3.213,86	1.337,31	1.337,31	1.337,31	5.274,31	1.262,38	5.274,31

## 8. Ingurumen-baldintzak

- 8.1. 1. partzelan aurrez ikusitako jarduerak planifikatu eta gauzatzeko akuiferoen oso sentiberatasun altuko arearekiko hurbiltasuna kontuan hartu beharko da.
- 8.2 Lurzoruaren kalitateari buruzko aitortpena lortzea ezinbesteko baldintza da eta erabilera berria ezartzeko obrak gauzatu baino lehen eskuratu beharko da.
- 8.3. Lurrak mugitzeko alde aurretik ingurumen organoak gaikako hondeaketa plana onartu beharko du, lurzorua kalitateari buruzko aitortpenaren prozeduraren barruan.
- 8.4. Eragin akustikoari buruzko azterketan dauden neurri zuzentzaileak kontuan hartuko dira: pantaila akustikoa, jarduera berrien gehieneko immertsio muga, abiadura muga eta etorkizuneko zarata-fokuen kokapena eta potentzia.
- 8.5. Bilboko aireportuaren zor aeronautikoen ondoriozko mugak kontuan hartuko dira.

### 8.1.21.d art. – 16 B41 Area.

#### **Datu orokorrak**

Partzelaren hasierako azalera:	9.840 m <sup>2</sup>
Sortutako partzela pribatua:	9.385 m <sup>2</sup>
Tokiko sistemak:	455 m <sup>2</sup>
Erabilera orokorra eta kalifikazioa:	Industria
Jabea	Inbisa eraikineko jabeen erkidegoa

Egungo erabilerak mantendu eta finkatzen dira, dauden azalerekin

## **1. Erabileren araubidea**

### Berezko erabilera

7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria

### Erabilera baimenduak/bateragarriak

- 2 Komunikazioak kategoria guztietan
- 3 Azpiegiturak kategoria guztietan
- 4 Ekipamendua kategoria guztietan
- 6 Tertiarioa
- 6.1.2. Bulegoak
- 6.3. Merkataritza
- 7.1.1. Etxebizitzaren barruan onartutako industria
- 7.1.2. Industria etxebizitzarekin bateragarria
- 8. Espazio libreak kategoria guztietan

### Erabilera debekatuak

- 1 Jarduera primarioak kategoria guztietan
- 5 Etxebizitza kategoria guztietan
- 7.1.3. Industria etxebizitzarekin bateraezina
- 7.1.4 Obrak industriak
- 7.3. Biltegia etxebizitzarekin bateraezina

## 2. Haztapen erlatiboaren koefizienteak

Garajea sestraren azpian: 0,00

Garajea solairuartearen sestraren gainean: 0,166

Ekipamendua: 0,84

Bulegoak: 1,00

Txikizkako merkataritza eta kontzentratua: 1,206

Industria: 0,734

Biltegia: 0,734

## 3. Hirigintza baldintzak

Sabai-koefizientea:  $0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Ereduzko aprobetxamendua:  $0,81 \text{ m}^2/\text{m}^2$

## 4. Eraikitze baldintzak

Eraiki daitekeen partzela garbiaren gutxieneko azalera:  $1.400 \text{ m}^2$

Gehieneko okupazioa: % 100

Eraikuntzaren teilatu-hegalera gehieneko altuera:  $11,50 \text{ m}^2$

Eraikuntzaren gehieneko altuera solairuen kopuruan: 3

Ingurukoekiko tartea: 5,00 m

Eraikinen arteko tartea: 0,00 m

## 5. Jardueraren egoera

Dagoen eraikuntza finkatzen da. Bi eraikin atxikik osatzen dute. Amaia kalearen aurrealdean dagoenak beheko solairuan merkataritzarako erabilera du eta lehenengo nahiz bigarren solairuak bulegoetarako dira. Sestraren azpian sotoa aparkalekura bideratuta dago  $1.124,20 \text{ m}^2$ -ko azalarekin eta 56 aparkaleku ditu.

Beheko solairua ( $1.124,20 \text{ m}^2$ ) merkataritzarako erabiltzen da; bien bitartean, lehenengo eta bigarren solairuak ( $2.248,20 \text{ m}^2$ ) bulegoetara bideratzen dira.

Bigarren eraikinak hartzen du gainerako partzela eraikia eta bi nabe atxikik osatzen dute. Estalkiak bi isurialde ditu eta industria-erabilera kokatzen da. Fatxada guztian zehar 5,00 m-ko sakonerako solairuartea eraiki daiteke, beraz, industria-azalera 5.945,45 m<sup>2</sup>-koa da eta horietatik 1.221 m<sup>2</sup> solairuar-teari dagozkio.

#### 7. 4. partzelan jarduerari buruzko laburpen-taula

Jarduera Partzelaren zk.	Hasierako partzela (m <sup>2</sup> )	Partzela pribatua (m <sup>2</sup> )	Gehieneko altuera	Sotoko solairua Aparkalekua (m <sup>2</sup> )	Beheko solairua Merkataritza (m <sup>2</sup> )	Lehenengo solairua Bulegoak (m <sup>2</sup> )	Bigarren solairua Bulegoak (m <sup>2</sup> )	Beheko solairua Industria (m <sup>2</sup> )	Lehenengo solairua Industria (m <sup>2</sup> )	Azalera guztia sestraren gainean (m <sup>2</sup> )
4	9.840	9.385	B+2	1.124,20	1.124,20	1.1240,20	1.124,20	4.725,00	1.221,00	9.318,60

Getxon, 2016ko ekainean



Sin.: Kepa Arrieta Mardaras  
Bide, ubide eta portuetako ingeniaria  
**estudio k, s. coop. p.**



Sin.: Aitor Sarria Bilbao  
Arkitektoa  
**estudio k, s. coop. p.**