

B

Garapeneko hirigintza-
araudia

1ª modificación puntual del Plan Especial
de Ordenación Urbana

P-4.a eta P-4.d LURZATI BANAKETA
A.E. 39 “Fagor San Andres”

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren 1.
Puntu aldaketa



Índice • aurkibidea •

1.	INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZAKO ARAUDIA: 40. ARTIKULUA.....	1
2.	HIRIGINTZAKO-ARAUDI ALDATUA: 40. ARTIKULUA	4

1. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZAKO ARAUDIA: 40. ARTIKULUA

40. artikulua.- P-7 lurzatiaren araudi berezia

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri	lurzoru	ez-finkatua
ERABILERA jarduera		ekonomikoa
LURSAILAREN AZALERA11.256,81		m ²
EGIKARITZEA.....	zuzkidura-jarduketa	

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak eta dauden erabilerak

P-7 partzela Fagor Electrodomésticos S.Coop. enpresaren instalazioak zeuden P-4 partzela zaharraren eta gerago haren zatiketa gisa sortutako P-4.a partzelaren azpiatal bat da. Partzela bi zati etenetan banatuta dago. Garatutako industria-jardueraren ondorioz, lurzatia "kutsatuta egon daitezkeen lurzoru" gisa inbentariatu du IHOBek.

2.2.- Mugak

Partzelaren zati nagusiak, eraikina barne, muga hauek ditu: iparraldean, P-4.b partzela; hegoaldean, P-8 partzela; ekialdean, P-10 partzela; eta mendebaldean, P-4.b partzela eta Aretxabaletarako errepidea (lehengo GI-2620).

Zatirik txikienak, aparkalekuetarako erabiltzen denak, muga hauek ditu: iparraldean, P-10 partzela; hegoaldean, P-6 partzela; ekialdean, bide publikoa; eta mendebaldean, P-6 partzela.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA Jarduera	ekonomikoa.	Industria	arrunta
LURSAILAREN AZALERA11.256,81			m ²
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 7.500,00			m ²
Eraikigarritasun gauzatua 7.254,76			m ²
Gauzatzeko dagoen eraikigarritasuna 245,24			m ²

4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila

Gehieneko profila BS+2
.....

4.2.- Gehieneko altuera

Gehieneko altuera: 16 m.

Lurzatian egingo diren ekoizpen prozesuen edo jardueren beharragatik, Udalak goragoko altuerak baimendu ahal izango ditu (22 metrorainokoak), ezarritako gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.

4.3.- Mugekiko lerrokadurak eta bereizketak

Eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak edo mugimendu-eremua "Lerrokadurak eta sestrak" PO.02 planoan zehaztuta daude.

Oro har, lurzatiaren mugatik 5,00 metroko gutxieneko tartea ezartzen da.

Eraikin berriak egiten badira edo lehendik dauden eraikinak ordeztzen badira, lerrokadurek jabari publiko hidraulikotik gutxienez 10 metrora egon beharko dute. Era berean, 18 metro kendu beharko dira Aretxabaletarako errepidearen lerro zuritik (lehengo GI-2620) eta 25 metro GI-627 saihebidetik.

4.4.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Ondore guztietarako, lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta lege hori garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

4.5.- Ahokadurako kota

Bide publikotik hiru sarbide ditu, PO.02 planoan adierazitakoak:

- 1. sarbidea: P-10 partzelaren bidez (P-6, P-7 eta P-8 lurzatiaren bide pribatu komuna), ekialdeko fatxada osoan zehar konexio- aukera ematen duena.
- 2. sarbidea: Aretxabaletarako errepidetik (lehengo GI-2620), P-1 eta P-4.b partzelei eragiten dien bide-zortasun batetik, mendebaldeko fatxadara sartzeko aukera ematen duena.
- 3. sarbidea (+225,00): eremu barruko bidetik, P-6 partzelaren eta bide publikoaren artean dagoen aparkalekurako zuzeneko sarbidea.

4.6.- Gutxieneko lursaila

P-7 partzela sorta bidez zatitu ahal izango da , 2.000 m²ko gutxieneko partzela izango duena.

Azpibanaketa egin ahal izateko, xehetasun-azterketa bat izapidetu beharko da. Azterketa horretan proposatutako partzelazioa eta ondoriozko azpipartzeletarako ibilgailuen sarbideen kokapena zehaztuko dira.

5.- Jabari- eta erabilera- baldintzak

Hirigintza Arau hauetako 12. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira, "erabilera baldintza orokorrak", bai eta modu subsidiarioan Arrasateko HAPOko Hirigintza Arauetan jasotakoa ere.

6.- Urbanizazio-baldintzak

6.1.- Urbanizazio-konpromisoak

Lurzatiaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lurzati industrialaren urbanizazio pribatua gauzatzeko konpromisoa, bai eta hura apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzekoa ere, P-10 partzelan duen partaidetzaren zati proportzionalarekin batera.

6.2.- Aparkalekuak

Eraikinak okupatzen duen 100 m² bakoitzeko gutxienez aparkaleku 1 sortzeko betebeharra ezartzen da, eta horiek P-7 partzelaren barruan ezarriko dira.

7.- Kudeaketa-baldintzak

P-7 partzela zuzkidura-jarduketa bat da, baina dagoeneko bete ditu bere kargura aurreikusitako urbanizazio-obra guztiak, eta ez du kargarik ordaintzeke.

Bere aldeko zorbideak:

- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-zorra, P-1 eta P-4.b partzelen barruko bidetik, mendebaldetik doana, Aretxabaletarako errepidearen paraleloan (lehengo GI-2620). P-1 partzelaren gaineko zortasuna Aretxabaletarako errepidetik ibilgailuentzako sarbide-zortasun bati dagokio, 16,1 m-ko luzerarekin eta 7 m-ko batez besteko zabalerarekin, baita oinezkoentzako zortasun bati, ondoko espaloian barrena, 2 m-ko batez besteko zabalerarekin. P-4.b partzelaren gaineko zortasuna Aretxabaletarako errepidetik ibilgailuentzako sarbide-zortasun bati dagokio, 61,9 m-ko luzerakoa eta batez besteko 7 m-ko zabalerakoa, eta oinezkoentzako zortasun bat ondoko espaloian barrena, 2 m-ko batez besteko zabalerarekin.

Kontrako zorbideak:

- Eremuaren zerbitzurako instalazioen bide-zortasun orokorra, partzela pribatu eraikiezinaren bidez.
- P-8 eta P-9 partzelen aldeko bide-zortasun partikularra, mendebaldetik Aretxabaletarako errepidearekiko paraleloan (lehengo GI-2620) doan partzelaren barruko bidetik. Ibilgailuentzako sarbide-zortasuna, 43,97 m-ko luzerako eta 2 m-ko batez besteko zabalerakoa. Oinezkoentzako zortasuna ondoko espaloian barrena, 2 m-ko batez besteko zabalerarekin.
- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-zortasun partikularra, P-7 partzelaren ekialdeko zatian zehar, P-6 partzelaren eraikinaren ekialdeko fatxadan dauden ateetan jatorria edota helmuga duten ibilgailuen eta pertsonen sarrera eta irteera ahalbidetzeko, guztira 147,8 m-ko luzerarekin eta 15,5 eta 5,5 m arteko zabalera aldakorarekin.
- P-7 partzelaren eraikinaren barruan beste partzela batzuei zerbitzua ematen dien transformadore bat egoteak sor ditzakeen zortasunak.

8.- Urbanizazio-karga

P-7 partzelak ez du kargarik, 39.1 Jarduketa Integratuari esleitutako urbanizazio-karga guztiak gauzatu baitira.

2. HIRIGINTZAKO-ARAUDI ALDATUA: 40. ARTIKULUA

40. artikulua.- P-7 lurzatiaren araudi berezia

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENAhiri	lurzoru	ez-finkatua
ERABILERA jarduera		ekonomikoa
LURSAILAREN AZALERA11.256,81		m ²
EGIKARITZEA.....	jarduketa bakana	

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak eta dauden erabilerak

P-7 partzela Fagor Electrodomésticos S.Coop. enpresaren instalazioak zeuden P-4 partzela zaharraren eta geroago haren zatiketa gisa sortutako P-4.a partzelaren azpiatal bat da. Partzela bi zati etenetan banatuta dago. Garatutako industria jardueraren ondorioz, partzela “kutsatuta egon daitezkeen lurzoru” gisa inbentariatu du IHOBEk.

2.2.- Mugak

Partzelaren zati nagusiak, eraikina barne, muga hauek ditu: iparraldean, P-4.b partzela; hegoaldean, P-8 partzela; ekialdean, P-10 partzela; eta mendebaldean, P-4.b partzela eta Aretxabaletarako errepeidea (lehengo GI-2620).

Zatirik txikienak, aparkalekuetarako erabiltzen denak, muga hauek ditu: iparraldean, P-10 partzela; hegoaldean, P-6 partzela; ekialdean, bide publikoa; eta mendebaldean, P-6 partzela.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA Jarduera	ekonomikoa.	Industria	mistoa
LURSAILAREN AZALERA11.256,81			m ²
GEHIENENKO ERAIKIGARRITASUNA 10.300,00			m ²
Eraikigarritasun gauzatua 9.782,76			m ²
Gauzatzeko dagoen eraikigarritasuna517,24			m ²

4.- **Eraikuntzaren baldintzak**

4.1.- Gehieneko profila

Gehieneko profila BS+3

4.2.- Gehieneko altuera

Gehieneko altuera: 18 m.

Lurzatian egingo diren ekoizpen prozesuen edo jardueren beharragatik, Udalak goragoko altuerak baimendu ahal izango ditu (22 metroraikoak), ezarritako gehieneko eraikigarritasuna gaingitu gabe.

4.3.- Mugetikiko lerrokadurak eta bereizketak

Eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak edo mugimendu-eremua "Lerrokadurak eta sestrak" PO.02 planoan zehaztuta daude.

Oro har, lurzatiaren mugatik 5,00 metroko gutxieneko tartea ezartzen da.

Eraikin berriak egiten badira edo lehendik dauden eraikinak ordeztzen badira, lerrokadurek jabari publiko hidraulikotik gutxienez 10 metrora egon beharko dute. Era berean, 18 metro kendu beharko dira Aretxabaletarako errepidearen lerro zuritik (lehenengo GI-2620) eta 25 metro GI-627 saihesbidetik.

4.4.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Ondore guztietarako, lurzoria kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta lege hori garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

4.5.- Ahokadurako kota

Bide publikotik hiru sarbide ditu, PO.02 planoan adierazitakoak:

- 1. sarbidea: P-10 partzelaren bidez (P-6, P-7 eta P-8 lurzatiaren bide pribatu komuna), ekialdeko fatxada osoan zehar konexio-aukera ematen duena.
- 2. sarbidea: Aretxabaletarako errepidetik (lehenengo GI-2620), P-1 eta P-4.b partzei eragiten dien bide-zortasun batetik, mendebaldeko fatxadara sartzeko aukera ematen duena.
- 3. sarbidea (+225,00): eremu barruko bidetik, P-6 partzelaren eta bide publikoaren artean dagoen aparkalekurako zuzeneko sarbidea.

4.6.- Gutxieneko lurzattia

P-7 partzela jabetza horizontalean zatitu beharko da, bertan jarduera independenteak egiteko.

5.- **Jabari- eta erabilera- baldintzak**

"Fagor San Andres" 39 HEko P-4.a eta P-4.d lurzatiak banatzeko HAPBko Hirigintza Arauen 12. artikuluan ("erabilera baldintza orokorrak") araututako jarduerak baimenduko dira, eta, modu subsidiarioan, Arrasateko HAPOko Hirigintza Arauetan jasotakoa.

Berariaz baimentzen da enpresako jantokia erabiltzea, nahiz eta jarduera hori partzelan egiten diren jarduera ekonomikoek lotuta ez egon.

Industria astun eta arinaren erabilera onartzen da, partzelan dauden gainerako jarduerekin bateragarria.



6.- Urbanizazio-baldintzak

6.1.- Urbanizazio-konpromisoak

Lurzatiaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lurzati industrialaren urbanizazio pribatua gauzatzeko konpromisoa, bai eta hura apaindura- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzekoa ere, P-10 partzelan duen partaidetzaren zati proportzionalarekin batera.

6.2.- Aparkalekuak

Eraikinak okupatzen duen 100 m² bakoitzeko gutxienez aparkaleku 1 sortzeko betebeharra ezartzen da, eta horiek P-7 partzelaren barruan ezarriko dira.

7.- Kudeaketa-baldintzak

Zuzeneko jarduketa, HAPBaren aldaketa hau onartu ondoren.

Bere aldeko zorbideak:

- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-zorra, P-1 eta P-4.b partzelen barruko bidetik, mendebaldetik doana, Aretxabaletarako errepidearen paraleloan (lehengo GI-2620). P-1 partzelaren gaineko zortasuna Aretxabaletarako errepidetik ibilgailuentzako sarbide-zortasun bati dagokio, 16,1 m-ko luzerarekin eta 5 m-ko batez besteko zabalerarekin, baita oinezkoentzako zortasun bati, ondoko espaloian barrena, 2 m-ko batez besteko zabalerarekin. P-4.b partzelaren gaineko zortasuna Aretxabaletarako errepidetik ibilgailuentzako sarbide-zortasun bati dagokio, 61,9 m-ko luzerakoa eta batez besteko 5 m-ko zabalerakoa, eta oinezkoentzako zortasun bat ondoko espaloian barrena, 2 m-ko batez besteko zabalerarekin.

Kontrako zortasunak:

- Eremuaren zerbitzurako instalazioen bide-zortasun orokorra, partzela pribatu eraikiezinen bidez.
- P-8 eta P-9 partzelen aldeko bide-zortasun partikularra, mendebaldetik Aretxabaletarako errepidearekiko paraleloan (lehengo GI-2620) doan partzelaren barruko bidetik. Ibilgailuentzako sarbide-zortasuna, 43,97 m-ko luzerako eta 7 m-ko batez besteko zabalerakoa. Oinezkoentzako zortasuna ondoko espaloian barrena, 2 m-ko batez besteko zabalerarekin.
- Ibilgailuentzako eta oinezkoentzako bide-zortasun partikularra, P-7 partzelaren ekialdeko zatian zehar, P-6 partzelaren eraikinaren ekialdeko fatxadan dauden ateetan jatorria edota helmuga duten ibilgailuen eta pertsonen sarrera eta irteera ahalbidetzeko, guztira 147,8 m-ko luzerarekin eta 15,5 eta 5,5 m arteko zabalera aldakorarekin.
- P-7 partzelaren eraikinaren barruan beste partzela batzuei zerbitzua ematen dien transformadore bat egoteak sor ditzakeen zortasunak.

8.- Hirigintza-karga

P-7 partzelak ez du kargarik, 39.1 Jarduketa Integratuari esleitutako urbanizazio-karga guztiak gauzatu baitira.



2026ko maiatza

Erredakzio-taldearen aldetik

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Marko Segurola".

Marko Segurola
Geografo urbanista

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Larraitz Sasiain".

Larraitz Sasiain
Arkitektoa

