

**PLAN BEREZIA: AE82 KATAIDE ESPARRUAN DAGOEN
HORNIKUNTZA PARTZELAREN ERABILERA NAGUSIA
EGOKITZEKO**

AURKIBIDEA

1. MEMORIA INFORMATIBOA ETA JUSTIFIKATIBOA
2. JARRAIBIDEEN AZTERKETA EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO
3. HIRIGINTZA ARAUAK
4. EKONOMIA ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA
5. PLANOAK

1. MEMORIA INFORMATIBOA ETA JUSTIFIKATIBOA

1.1. HELBURUA ETA AURREKARIAK

Plan berezi honen helburua argia eta zehatza da: AE82 KATAIDE antolamendu esparruan dagoen hornikuntza partzelaren erabilera nagusia egokitzea. Hau da, gaur egun, soilik, gizarte eta administrazioko hornikuntza erabilera izan daitekeena, izendatu gabeko hornikuntza erabilera orokorrera zabaldu nahi da, baita horrekin bateragarriak izan daitezkeen beste erabilera batzuetara.

2016 martxoaren 22an behin betikoz onartu zen Arrasateko plan orokorraren testu bateratua. Dokumentu horrek, besteak beste, AE82 KATAIDE esparruaren antolamendu xehatua zehazten du; besteak beste, partzela bakoitzaren erabilera nagusiak zehazten ditu, alegia.

Behar berri bati erantzuna emateko, ordea, udalak Musakola auzoa 26-10 BIS eraikinari dagokion partzelaren erabilera nagusia egokitu nahi du orain, haren erabilera erraztu, bideratu eta bultzatzeko.

1.2. ARAUDIAREN BETETZEA

Gauzatu nahi den aldaketa puntuala plan berezi baten bitartez izapidetu daiteke, ez dago plan orokorra aldatu beharrik.

Izan ere, 2/2006 lurzoru eta hirigintza Legeak hurrengoa dio:

"103. artikulua.– Hirigintza-antolamendurako planen aldaketa: kontzeptua, jatorria eta mugak.

1.– (...)

2.– **Plan orokorrak zehaztapenak identifikatu eta berezi beharko ditu, baldin eta bere eduki propioaren barnekoak badira eta antolamendu xehatuko plangintzaren legezko funtzioari badagozkio, eta ez plan horrek lege honetan izendatuta daukanari.**

3.– **Izapideak egiteari dagokionez, plan orokorreko elementuen aldaketak bereizketa hori izango du kontuan, eta aldaketak eragindako zehaztapenak bere lerrun edo izaerari dagokien antolamendu-figurak dituen araei egokitu beharko zaizkie, 58. artikuluan ezarritakoaren arabera.**

4.– **Aldaketak edozein unetan egin ahal izango dira.**Hala ere, plan orokorraren zehaztapen edo elementu propioen gainean egin behar direnean, ezin izango da aldaketarik izapidetu planak bere berrikuspenetarako ezarritako epeak amaituz gero edo hartarako aurreikusitako balizkoak edo egoerak gertatuz gero, betiere berrikuspen-lanei ekiteko erabakirik hartu ez baldin bada.

5.– (...)"

"58. artikulua.– Antolamenduetako zehaztapenen maila hierarkikoa.

1.– **Hirigintzaren egiturazko antolamenduaren zehaztapenek plangintza orokorraren berezko maila hierarkikoa izango dute. Plan orokorrak dakartzan gainerako zehaztapenek, berriz, antolamendu zehatzaren maila izango dute.**

2.– **Hirigintzaren antolamendu xehatuaren zehaztapenek dena delako garapen-plangintzaren berezko maila hierarkikoa izango dute.**

3.– **Antolamendu xehatuak dakartzan zehaztapenek ezin dute egiturazko antolamenduak dakartzanen aurkako ezer esan, non eta aurretiaz edo aldi berean ez den dena delako plan orokorra aldatzen edo berrikusten.**

4.– **Egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuaren artean inolako kontraesanik baldin badago, plan orokorrak dakarren egiturazko antolamenduak izango du lehentasuna."**

Halaber, HAPO-k hurrengoa zehazten du:

"4. artikulua.- HAPOaren ALDAKETA PUNTUALAK ETA BERRIKUSTEKO BALDINTZAK.

1.-(...)

6.-PLAN OROKORRAREN FIGURARI EZ DAGOZKION ALDERDIAK ALDATZEA

Xedapen batzuk plangintza orokorrean jasota badaude ere, ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen arabera, ez daude plan orokorraren legezko eginkizunari lotuta eta bai, ordea, antolamenduko plangintza xehatuari lotuta. Xedapen horiek aldatzeko orain arte aipatutako ez beste bide batzuk erabiliko dira, hau da, indarreko legeriak antolamendu-figura horretarako aurreikusten dituen hirigintza-agiri eta prozedurak, eta betiere legeriak xedapen horietarako ezarritako mugak aintzat hartuta.

Onorio horretarako, ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 53. artikuluan jasotako alderdiek baino ez dute izango izaera egituratzailea."

Guzti hori horrela, HAPOk argi zehazten du plan orokorraren aldaketa beharrezkoa dela, soilik, egiturazko izaera duten aldaketak gauzatzeko.

Plan Berezi honek jasotzen duen aldaketa, ordea, xehatua da; izan ere, esparruaren egiturazko antolamenduaren zehaztapen guztiak mantentzen baititu: mugatzea, sistema orokorren azalera, hirigintza eraikigarritasuna, erabilera orokorra (jarduera ekonomikoak), tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak.

Halaber, egokitutako erabilera nagusi berria (izendatu gabeko hornikuntza) bateragarria da plan orokorrak esparru horretarako jadanik baimendutakoekin, eta gainera, plan orokorrak ezarritako gehienezko eraikigarritasun muga betetzen du; izan ere, ez baitago aldatetarik hirigintza eraikigarritasunean.

HAPOk baimendutako erabileren artean *gizarte eta administraziozko hornikuntza* jasotzen da; hots posible da esparruan, bai hornikuntza erabilera, bai hari dagokion eraikigarritasun fisikoa.

Aldaketa honek, bakarrik, egokitu egiten du aukera hori Musakola auzoa 26-10 BIS eraikinari dagokion partzelarako, eraikinaren erabilera bultzatu eta bideratu nahi baita.

Horrela bada, proposatutako aldaketa xehatua plan bereziaren bitartez gauzatu daiteke.

1.3. ALDAKETAREN HIRIGINTZA JUSTIFIKAZIOA

A. ALDAKETA

Dokumentu honek proposatzen duen aldaketa bakarra da, Musakola auzoa 26-10 BIS eraikinari dagokion partzelaren erabilera nagusiarena. Plan orokorraren arabera, gizarte eta administraziozko hornikuntzarako erabilera du gaur egun; hots, partzelak eraikigarritasun fisiko jakin bat du, eta zerbitzu publiko bat eskaintzen du.

Aldaketak izendatu gabeko hornikuntzarako erabilera eman nahi dio partzelari gaur egun duen eraikigarritasun berberarekin; baita lerrokadura eta gainontzeko hirigintza baldintzekin.

Izendatu gabeko hornikuntza da hornikuntza komunitariora zuzendutako bilbe globala osatzeko eraikin publiko eta pribatuetan jorratu beharreko erabilera. Eta horren barruan, plan orokorrak jasotako hornikuntza aukerez aparte onargarriak izango dira, gainera, bai ostalaritza erabilera eta ostatu jarduera, bai tamaina ertain eta txikiko merkataritza erabilera eta biltegi jarduera, baita administrazio jarduera pribatua ere. Onargarriak diren erabilera osagarri guztiek, orain arte bezala, gizartearentzat zerbitzu bat eskaintzen jarraitzen dute.

B. TOKIKO SISTEMAK

Bestalde, Udal Plenoak, 2016ko irailaren 13an egindako bilkuran onartu zuen, besteak beste, Musakola auzoa 26-10 BIS-ean dagoen ekipamenduko eraikinaren kalifikazio juridikoaren aldaketa ontzat ematea, jabari publikoko ondasun izaeratik desafektatzeko eta ondare ondasuna moduan kalifikaturik geratzeko.

Izan ere, indarrean dagoen hirigintza araudiak eskatzen duen azalera baino handiagoa da egun A.E. 82 KATAIDE antolamendu esparruak tokiko sistemen sareko zuzkidura publikorako bideratzen duen azalera. Ondorioz, hornikuntzarako bideratuta dagoen partzela ez da beharrezkoa egun indarrean dagoen araudiak zehaztutako tokiko sistemen estandarra betetzeko, ez hiri lurrerako, ez lurzoru urbanizagarriarako.

ESPARRUAREN AZALERA:	79.173 m ²
ESPARRUAREN AZALERA S. OROKORRAK KENDUTA:	56.260 m ²
123/2012 DEKRETUAREN ARABERA ESTANDARRAK	
L. URBANIZAGARRIA (%12):	6.751,32 m ²
HIRI LURRA (%6):	3.375,66 m ²

Beraz KATAIDE esparruaren gaur egungo egoeraren arabera,

PARTZELA PRIBATUEN AZALERA	37.654 m ²
ESPARRU BARRUKO BIDE SAREA	4.505 m ²
Musakola auzoa 26-10 bis ERAIKINARI DAGOKION PARTZELA	745 m ²

$56.261 - 37.654 - 4.505 - 745 = 13.357 \text{ m}^2$ dira esparru barruan tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetara bideratutakoak.

Eta,

$$13.357 \text{ m}^2 > 6.751,32 \text{ m}^2$$

Horregatik, proposatutako aldaketak onartuta dagoen antolamendu berbera mantentzen du, eta esparruko lagapenen betetzea bermatzen du.

C. ERAIKIGARRITASUNA

Aldaketak ez du eraikigarritasun fisikoaren gehikuntzarik suposatzen. Hala ere, aldaketaren ondorioz onartutako erabilera pribatu bat garatu nahi bada, gaur egun esparruak duen hirigintza eraikigarritasuna aldatuko litzateke; izan ere, eraikigarritasun haztatua aldatuko bailitzake.

Edonola ere, plan orokorrak 22. artikuluan zehaztutakoaren arabera, izaera orokorrez jorra daitezke, hirigintza-fitxetan agertzeko beharrik gabe, erabilera aldatzearen ondorioz eraikigarritasun haztatua handitzea suposatzen duten zuzkidura jarduketak. Beraz, alderdi horretatik ere ez dago aldaketa gauzatzeko eragozpenik.

D. ZUZKIDURA KARGA

Goian aipatu bezala, aldaketaren ondorioz erabilera pribatu bat garatuz gero, partzelaren eraikigarritasun haztatua handituko litzateke; eta indarrean dagoen araudiaren arabera, jarduketa horri bi kontzeptudun zuzkidura karga bat kentzea dagokio: aldaketak sortutako gainbalioei dagokien lagapena, eta eraikigarritasun gehikuntzari dagozkion sareko zuzkidurak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak.

Karga horren balioa kalkulatzeko metodologia jasota dago plan orokorraren dokumentuetan; planak ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasun azterketan, alegia.

Azterketa horren arabera, baimendutako erabilera aldaketen artean karga gehien ordaindu behar dituen aldaketa da ostalaritza edo merkataritza erabilerari dagokiona. Beraz, kalkuluak erabilera horien arabera egingo ditugu aldaketa aukera guztien kasuan bermatuta geratu dadin hirigintza araudiaren betetzea.

Gainbalioari dagokion lagapena

$$K1: 0,15 \times Eh \times VRrs$$

$$\begin{array}{l} \text{Non } Eh: \text{ eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza} \\ \text{VRrs: erreferentziako lurzoruaen hondar balioa} \end{array} \quad 232,62 \text{ €/m}^2(\text{e})$$

$$\text{Eraikinaren eraikigarritasun fisikoa: } ((15,15 \times 25,10) \times 2) + 23,52 = 784,05 \text{ m}^2 \text{ (e)}$$

$$\text{Hornikuntza publikoaren eraikigarritasun haztatua: } 784,05 \times 0,32 = 250,90 \text{ m}^2 \text{ (h)}$$

$$\text{Merkataritza ostalaritzaren eraikigarritasun haztatua: } 784,05 \times 0,45 = 352,82 \text{ m}^2 \text{ (h)}$$

$$\text{Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza:} \quad 101,92 \text{ m}^2 \text{ (h)}$$

$$K1: 0,15 \times 101,92 \times 232,62 = 3.556,29 \text{ €}$$

Diru kopuru hori (3.556,29 €) da aldaketak sortutako gainbalioetan parte hartzeari dagokion lurzorua lagatzearen orde ordaindu behar dena; alegia, udal lurzoru-ondareei atxiki beharreko baliabidea da.

Sareko zuzkidurak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak

Lehen aztertu den bezala, esparruak dagoeneko gainditzen du lursailen behar den gutxieneko estandarra, indarrean dagoen 123/2012 Dekretuaren arabera eskatu beharrekoa (3.375,66 m). Beraz, aldaketak sortutako eraikigarritasun gehikuntzaren ondorioz ez dago zertan egin behar espazio libretearako azalera berri baten lagapena.

Bestalde, aldaketa merkataritza erabilerara bideratu nahi bada, espazio libretearako lagapenaz aparte, aparkalekuak gauzatzeko lurzoru berria laga behar da, sortutako eraikigarritasun gehikuntzaren arabera. Lagapen fisiko hori, ordea, zuzkidura kargaren bitartez ordezkatu daiteke.

Plan orokorreko bideragarritasun planaren arabera:

$$K2: 0,062 \times Eh \times VRrs$$

$$K2: 0,062 \times 101,92 \times 232,62 = 1.469,93 \text{ €}$$

Beraz, zuzkidura kargak guztira:

$$K1 + K2 = 5.026,22 \text{ €}$$

Lurzoru lagapenen orde z kalkulaturako zuzkidura-karga guzti horiek kentzeko udal lurzoru-ondareari atxiki beharko litzaioke 5.026,22 €-ko diru kopurua edo baliabidea.

E. PLAN OROKORREKO BALDINTZAK

Hornikuntza erabileretarako plan orokorrak ez du aparkaleku-zuzkidurarik eskatzen, bai ordea merkataritza erabileretarako. Hala ere, zuzkidura hori hirigintza eraikigarritasunaren arabera da beti, eta kasu honetan, plan bereziak ez du ezaugarri hori aldatuko. Beraz, plan berezi honetan baimendutako erabilera aldaketa gauzatzearren ez dago zertan aparkaleku-zuzkidura berririk eskatu behar.

Ondorioz, 1.3 puntu honetan justifikatuta geratzen da: **Musakola auzoa 26-10 BIS** eraikinari dagokion partzelaren erabilera aldaketa gauzatzeko ez da beharrezkoa esparruko gainontzeko ezaugarririk egokitzea.

1.4. INGURUMEN INPAKTUA

Plan Bereziak proposatutako aldaketa oso zehatza da eta lurzati jakin batera guztiz mugatua dago. Gainera, egun onartutako bai antolamendua, bai eraikigarritasuna bere horretan mantentzen ditu. Hori horrela, aldaketa funts urrikoa dela esan daiteke, eta ondorioz, ez dago zertan 21/2013 Legeak adierazten duen esparruaren ingurumen ebaluazioa berregin beharrik.

1.5. INPAKTU AKUSTIKOA

Egun onartuta eta guztiz garatuta dagoen antolamendua mantentzen du plan bereziak; ez dago hirigintza garapen berririk, alegia. Hori horrela, 213/2012 Euska Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko Legearen arabera, ez dago inpaktu akustikoaren ikerketarik egin beharrik .

2. JARRAIBIDEEN AZTERKETA EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO

Plan orokorrean zehaztutakoaren arabera, esparruaren sailkapena hirilur finkatua da; dagokion hirigintza kudeaketa osoa garatua dauka, alegia; eta bertan gauzatu daitezkeen lan guztiak jarduketa isolatuak edo zuzkidurazkoak dira.

Proposatutako aldaketak ez du esparruaren egikaritzean eraginik: esparruak finkatua jarraitzen du eta ez dago, eraikuntzarako udal baimena salbu, kudeaketa berririk egin beharrik.

Hori horrela, plan bereziaren onespenez gain, ez da tramitazio berririk egin behar aldaketa hau eraginkorra izateko.

3. HIRIGINTZA ARAUAK

01. ARTIKULUA. ERABILERA ARAUBIDE OROKORRA

01.1. Erabilera ohikoena:

Industri arrunt jarduera:

Esparru osoan garatu daiteke A partzelan izan ezik.

Industri arrunt erabilera garatzeko Arrasateko plan orokorrak (HAPO) zehaztutako baldintzak bete beharko dira, eta bereziki 86. artikuluan zehaztutakoa.

01.2. Erabilera nagusi baimenduak:

01.2.1. Industri handi jarduera:

Esparru osoan garatu daiteke A partzelan izan ezik.

Industri handi erabilera garatzeko Arrasateko plan orokorrak (HAPO) zehaztutako baldintzak bete beharko dira, eta bereziki 88. artikuluan zehaztutakoa.

01.2.1. Izendatu gabeko hornikuntza:

A partzelan soilik garatu daiteke. Arrasateko plan orokorrak (HAPO) zehaztutako baldintzak bete beharko dira, eta bereziki 90. artikuluan zehaztutakoa

02. ARTIKULUA. A PARTZELA

02.1. Erabileren Bateragarritasuna

Oro har *izendatu gabeko hornikuntza* erabilera onartuko da.

Horretaz aparte, ordea, HAPOko 15. artikuluan zehaztutako hurrengo erabilera xehatuak ere baimendu daitezke:

- Ostalaritza
- Ostatu jarduera
- Tamaina ertain eta txikiko merkataritza erabilera
- Biltegi jarduera
- Administrazio jarduera pribatua

Gainerako erabilera guztiak debekatuta egongo dira, berariaz onar litezkeenak izan ezik.

02.1. Eraikuntza arautzeko baldintza orokorrak

02.1.1 Eraikuntza araubidea

Eraikuntza isolatua eta bakarra izango da lurzati osoan, jarduera bakarrera bideratuko da; berariaz debekatuta dago, gainera, eraikina horizontalki banatzea.

02.1.2 Eraikinaren taxuera: lerrokadurak, altuera eta profila

Lerrokadura eta altuerari dagokionean, gaur egun eraikita dagoena mantendu beharko da; ezaugarri lotesleak izango dira.

Gehienezko profila gaur eraikita dagoena izango da: behe solairua, lehenengo solairua, eta solairuartea (BS+01+SA).

02.1.3 Materialak

Eraikinaren bolumena mantendu behar da; bestela, ez da dago materialen inguruan muga berezirik.

02.1.4 Sestra gaineko espazio eraikigabea

Baimenduta dago sestra gainean eraiki gabeko eremuan hurrengo erabilerak izatea: autoen aparkalekua, gas likidotuen depositua, lorategia, jolasteko eta egoteko eremua eta antzekoak.

4. EKONOMIA ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Aldaketa honek ez du ekonomia eta finantzen aldetik inongo eraginik.

5. PLANOAK

Arrasate, 2016ko urriaren 13a

HIRIGINTZA DEPARTAMENTUKO BURUA

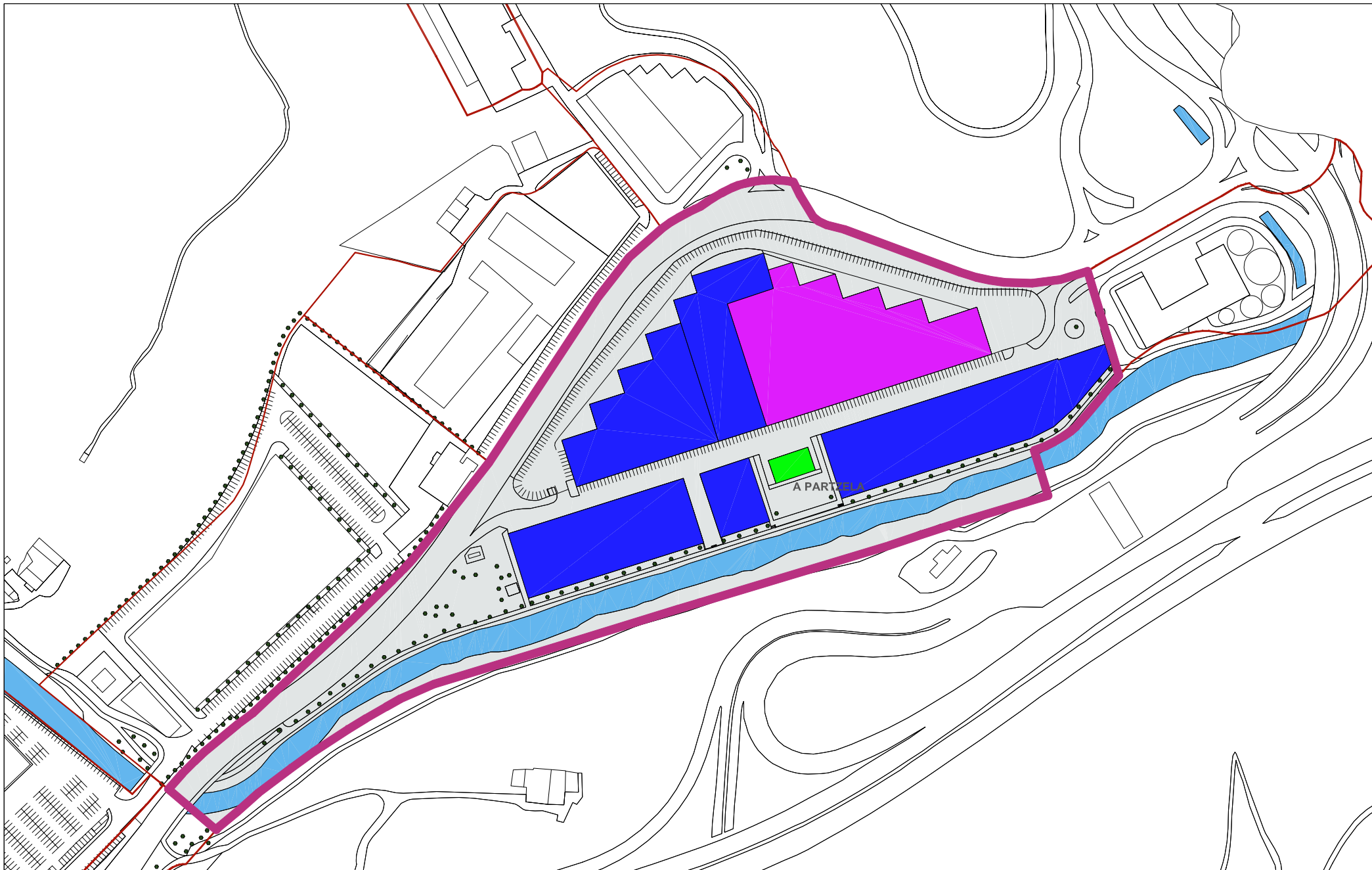
HIRIGINTZAKO AOT

UDAL ARKITEKTOA

Juan Antonio Urdangarin

Eñaut Azkoaga

Amaia Iriondo



01 GAUR EGUNGO EGOERA - ERABILERA ARAUBIDE OROKORRA

E: 1/3.000

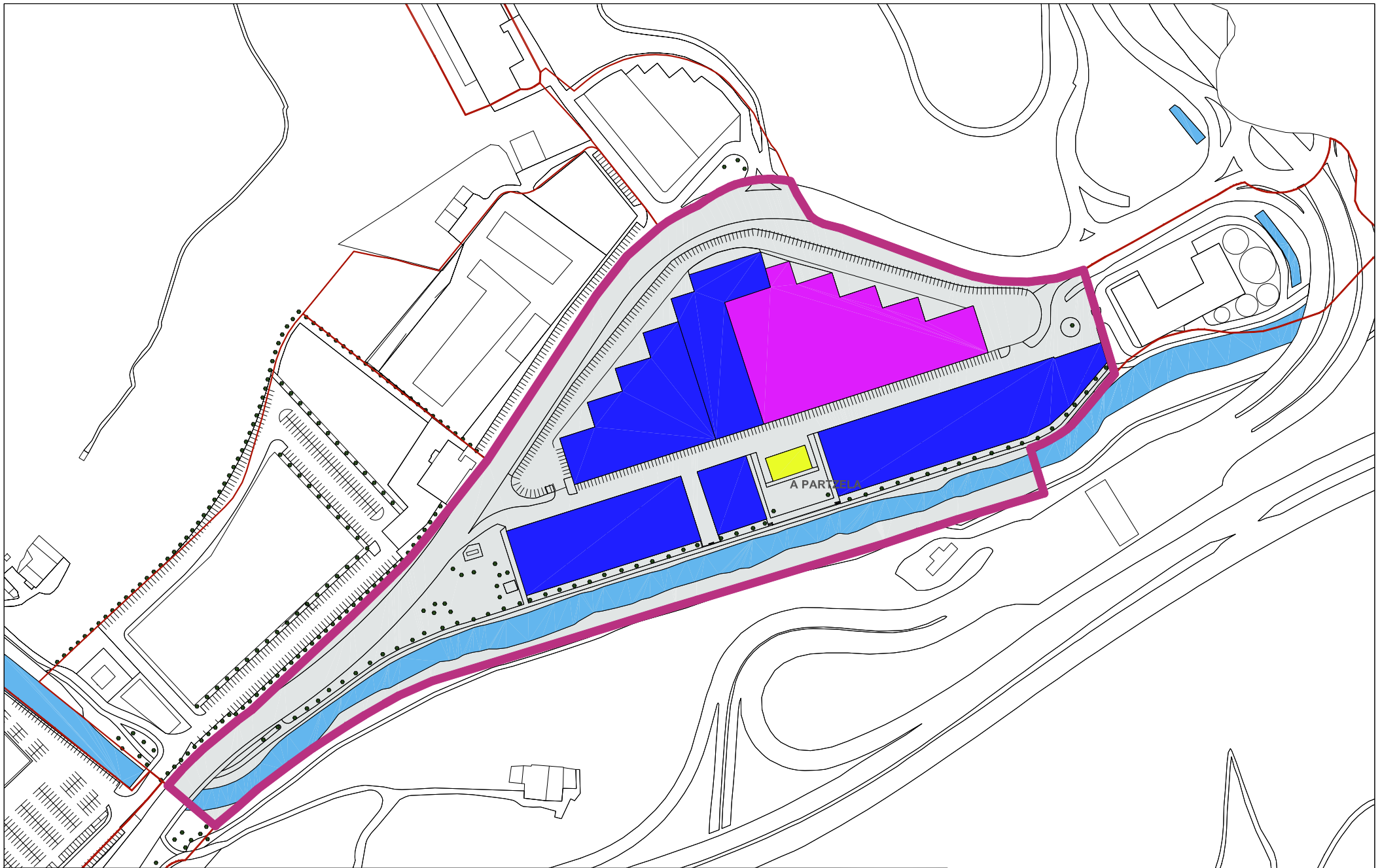
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA:
AE82 KATAIDE ESPARRUAN DAGOEN HORNIKUNTZA PARTZELAREN ERABILERA EGOKITZEKO **URRIA 2016**

INDUSTRIA ARRUNT
 JARDUERA

INDUSTRIA HANDI
 JARDUERA

GIZARTE ETA
 ADMINISTRAZIOKO
 HORNIKUNTZA





02 EGOERA ALDATUA - ERABILERA ARAUBIDE OROKORRA

E: 1/3.000

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA:
AE82 KATAIDE ESPARRUAN DAGOEN HORNIKUNTZA PARTZELAREN ERABILERA EGOKITZEKO**

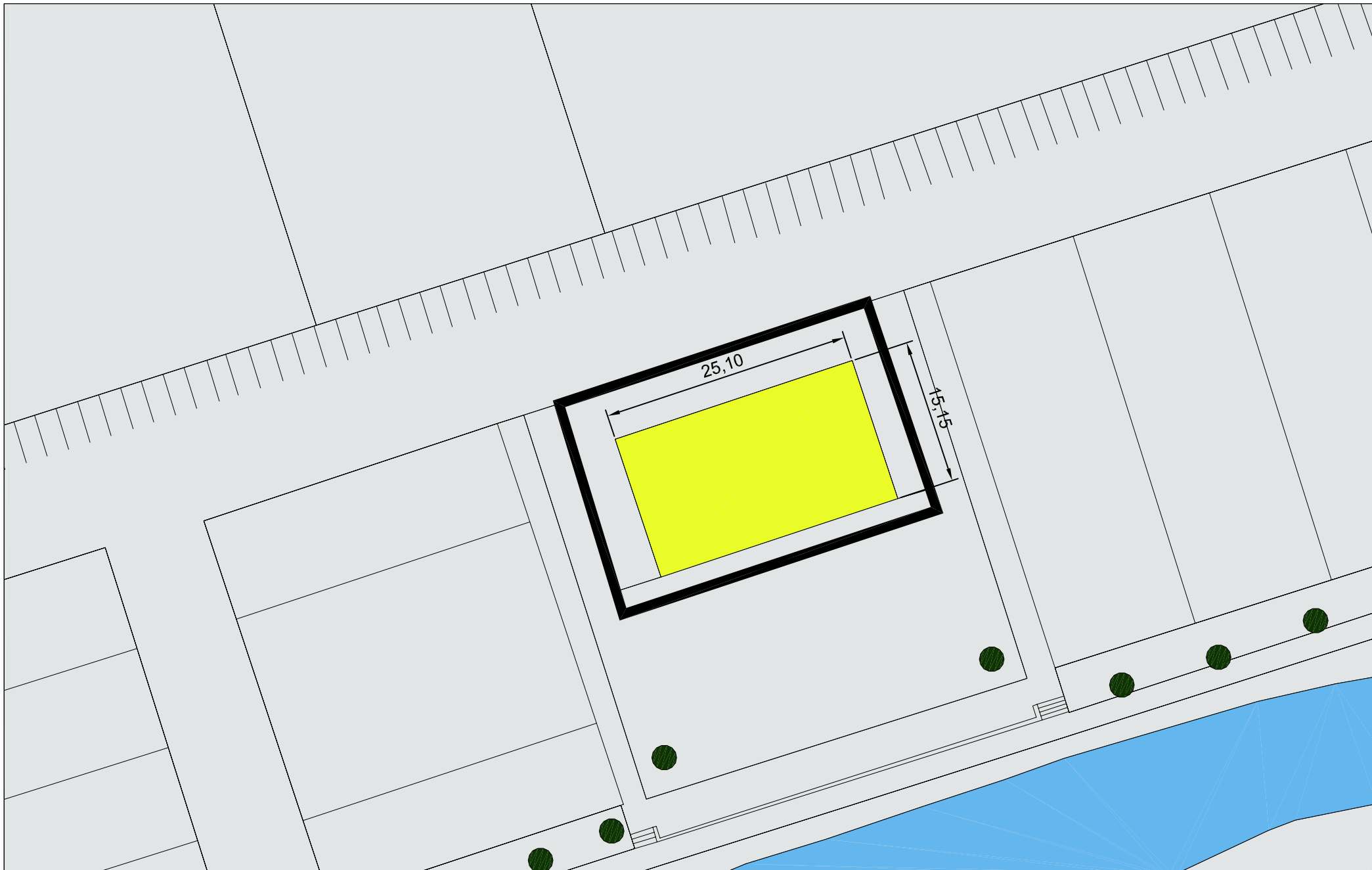
URRIA 2016

INDUSTRIA ARRUNT
JARDUERA

INDUSTRIA HANDI
JARDUERA

IZENDATU
GABEKO
HORNIKUNTZA





03 A PARTZELA. ERAIKINAREN TAXUERA

E: 1/500

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA:
 AE82 KATAIDE ESPARRUAN DAGOEN HORNIKUNTZA PARTZELAREN ERABILERA EGOKITZEKO URRIA 2016

GEHIENEZKO
 LERROKADURA

