



*APATTAERREKA ESKUALDEKO
INDUSTRIALDEAREN “18.1.
(TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK”
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO
JARDUKETA-PROGRAMA*

1. DOKUMENTUA: MEMORIA



ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

1. dokumentua.**MEMORIA****AURKIBIDEA**

1.-	AURRETIAZKO DATUAK.....	1
1.1.-	SUSTATZAILEA	1
1.2.-	TALDE IDAZLEA	1
1.3.-	HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMAREN ESPARRUA ETA KOKALEKUA	1
2.-	AURREKARIAK ETA PROGRAMAREN XEDEA.....	3
2.1.-	AURREKARIAK	3
2.2.-	PROGRAMAREN XEDEA	6
3.-	ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA.....	6
3.1.-	DESKRIBAPEN OROKORRA	7
3.2.-	INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAUBIDEA. ANTOLAMENDU-EZAUGARRIEN TAULA	8
3.3.-	ANTOLAMENDUZ KANPO DEKLARATUTAKO ELEMENTUAK	12
4.-	EDUKIA ETA DOKUMENTAZIOA.....	12
4.1.-	HIRIGINTZA-EDUKI TEKNIKOA	12
4.2.-	HIRIGINTZA-EDUKI JURIDIKOA	13
5.-	DOKUMENTUAREN TRAMITAZIOA.....	14
6.-	JARDUKETAREN MENDE DAUDEN ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ZERRENDA. PARTZELA-EGITURA.....	15
7.-	HIRIGINTZA-EDUKI JURIDIKOA GARATZEA.....	16
7.1.-	EGIKARITZE-UNITATEAREN MUGAKETA	16
7.2.-	EGIKARITZE-ERREGIMENA ETA JARDUKETA-SISTEMA	17
7.3.-	ITUNTZE-HITZARMENA	17
7.4.-	EKITATEZ BANATZEKO PROPOSAMENA AURKEZTEKO EPEA	18
7.5.-	URBANIZAZIO- ETA ERAIKINGINTZA-OBRAK EGITEKO EPEAK	19
7.6.-	URBANIZAZIO-OBRAK LAGATZEKO EPEAK	27
7.7.-	NAHITAEZKO ETA DOAKO LAGAPENEN LURSAILEN KOKAPEN-PROPOSAMENA	27
7.8.-	ERKIDEGOAREN PARTE-HARTZEA HIRIGINTZA-EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAN	28
7.9.-	ORDEZKO BIZITOKIA EMATEKO PROGRAMA	28
7.10.-	URBANIZAZIO-KARGAK ETA KOSTUAREN GUTXI GORABEHERAKO ZENBATESPENA	29

ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

1. dokumentua : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



MEMORIA

1.- AURRETIAZKO DATUAK

1.1.- SUSTATZAILEA

TAILSA sozietatea da "18.1 (Tolosa) - Ibarra lursailak" azpieroaren hirigintza jarduketa-programaren espediente honen sustatzailea. Espedientea Apattaerrea eskualdeko egungo industrialdea handitzeari buruzkoa da, eta Tolosa eta Ibarra udalerrietako lursailak hartzen ditu barnean. Tailsa sozietatean parte hartzen dute Eusko Jaurlaritzak, Spilurren bidez, Gipuzkoako Foru Aldundiak eta Tolosako eta Ibarra Udalek.

1.2.- TALDE IDAZLEA

Hau da Hirigintza Jarduketa Programa honen talde idazlea:

- María Lasa – Arkitektoa.
- Tomás A. Mingot – Abokatua.
- Amaia Salaverria – Bide-ingeniarria.
- Miguel Salaverria – Bide-ingeniarria.

1.3.- HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMAREN ESPARRUA ETA KOKALEKUA

"18.1 (Tolosa) – Ibarra lursailak" azpiero eta, ondorioz, Apattaerrea Eskualdeko Industrialdearen zabalkuntza Ibarra eta Tolosako udalerrien hegoaldean dago, bi udalerrien artean. Egungo Apattaerrea industrialdea mendebalderantz handituko da, udalerriaren muga den ibarbideko betelanarekin. Egungo Apattaerrea Industriadetik iristen da bertara eta irteera zuzena izango du GI-2130-A errepidera, baina larrialdietarako eta hiriarteko parkera iristeko bakarrik erabili ahal izango da.

Honela mugatuta dago: ekialdetik egungo Apattaerrea Industrialdea du, iparraldetik GI-2130-A errepidea, hegoaldeetik egungo Apattaerrea Industrialdea eta mendebaldetik



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

Apatta ibarbideko isurketa-ibilgu berria, San Blas auzorako bidea eta San Blas zabortegi zaharra, guztiak Tolosakoak.

"18.1 (Tolosa) - Ibarra lursailak" azpieroak guztira 154.300 m²-ko azalera du. Forma laukizuzen irregularra du, oinplanoa 550 metro luze da eta 280 metro inguru zabal. Hirigintza-jarduketako zona 170.877 m²-koa da, kontuan hartuta administrazioen arteko akordioek eta Plan Bereziak planteatutako hiriarteko parkearen azalera osoa.

Eremua ibarbide batean dago, gaur egun Abiadura Handiko Trenaren obretako lur-mugimenduetako materialekin beteta dagoen ibarbidean hain zuzen ere. Betelan horien ondorioz, 145 eta 120 koten artean azalera mailakatu nahiko horizontalak eratu dira. Hiriarteko parkea behealdean garatzea aurreikusten da —egungo kotak 115 eta 90 artean daude—.

Sektorearen mendebaldea ibarbide baten kanpo-desbideratzeak zeharkatzen du. Ibarbide hori, berez, ia luzera osoan bideratzen zen Tolosa eta Ibarra udalerrien arteko mugatik, azpieroak hegoaldeetik iparraldera zeharkatuz, eta haren arto isurlea 0,95 km²-koa da, errekaren ibilgu artifizialak urak husten dituen puntuan.

Gaur egun dauden azpiegiturei dagokienez, industrialde berriaren garapena jasoko duen "18.1 (Tolosa) – Ibarra lursailak" azpieroak bat dator zati batean landa-erabilera duen lurralde batekin —inguruan hainbat pista baititu—, eta beste zati batean industria-erabilera duen lurralde batekin —gaur egun jada eraikita dagoen industrialdearen zatiaren ikuspegitik—.

Industrialdea presio handiko gas-hodi batek zeharkatzen du, eta ezkerrean eta eskuinaldean bi saneamendu-kolektore nagusi daude, modu perimetrean. Halaber, eta gasbidearen ia paraleloan, erdi-tentsioko (30 kV) aireko linea bat dago, eta horren azpian ezin da inolako eraikuntzarik eraiki, indarrean dagoen araudiari jarraituz. Era berean, lbiurko urtegitik Ibarra bideratzen den ur-hornikuntzako hodia ere aipatu behar da, jatorrizko trazaduratik ibarbideko egokitzapen-lanekin desbideratu zena eraginik izan ez zezan Abiadura Handiko Trenaren lur-mugimenduetako materialekin egitekoak ziren betelanetan eta aurrera begira gauzatuko zen industria-garapenean.

Kanpo-mugetan daude Apattaerreka Industrialdeari dagozkion azpiegiturak: ura, telefonoa, gasa, eta behe- eta erdi-tentsioko linea elektrikoak. Azpiegitura horiek bere garaian kalkulatu zirenean, aintzat hartu zen Plan Bereziaren zehaztutako industrialdearen zabalkuntza.

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



2.- AURREKARIAK ETA PROGRAMAREN XEDEA

2.1.- AURREKARIAK

1997. urtean eman zitzaion hasiera Apattaerreka eskualdeko industrialdearen proiektua sortzeko prozesuari. Izan ere, GI-2130-A errepidearen eraikuntzak —Ibarrako saihebidetaren lehen faseak— ordura arte iristezina zen lurralde baten hirigintza-okupazioa ahalbidetu zuen.

2001eko maiatzean onartu ziren Ibarra, Leaburu eta Tolosa udalerrietako plangintza orokorrak aldatzeko espedienteak.

2001eko abenduan onartu zen aginduzko Plan Partziala.

2005ean amaitu ziren onartutako Plan Partzialean aurreikusten ziren Apattaerreka industrialdea urbanizatzeko lanak, eta gaur egun industrialdeko partzelak ia osorik daude industria-eraikuntzek hartuta.

2008an behin betiko onartu zen 2001eko Plan Partzialaren aldaketa. Aldaketaren helburua zen eraikitako errealitatera egokitzea antolamendu xehatua, egindako xehetasun-azterketak barnean hartuta.

Tolosaldea eskualdean Euskal Autonomia Erkidegoko trenbide-sare berriaren (Abiadura Handiko Trenaren) eraikuntzak eraginda, handitu egin zen Apatta poligonoaren 2. garapen faseari ekiteko komenigarritasuna aintzat hartzeko aukera; izatez, Tolosaldean Abiadura Handiko Trenaren eraikuntza-lanetan soberan sortzen ziren lurrak Apattaerreka ibarraren behealdean isurtzeko aukera sortu da.

Aukera hori eskualdean ingurumenaren gaineko inpaktuak murriztearen ikuspegitik eta bertako lurzoru-baliabide urrien aprobetxamendua garapen jasangarriaren irizpideekin optimizatzearen ikuspegitik planteatu zen. Izan ere, ingurumenaren ikuspegitik eta ikuspegi teknikitik interesgarria zen Euskadiko Trenbide Sare Berriko (Abiadura Handiko Treneko) Tolosaldeko obretako soberako lurrak leku bakar batean biltzeko aukera. Hartara, lurraldean zehar hondakindegia ugartzea eragotziko zen, eta gainera, bide-sare orokorretik eskuera-eskueran egongo zen lurrak isurtzeko lekua. Era berean, oso aukera positiboa da lurraldearen



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

antolamendua jasagarritasun handieneko irizpideekin optimizatzearen ikuspegitik, betelanak amaitu ostean inguru horren hirigintza-aprobetxamendua ahalbidetzen baitu.

Antolamendu-aukera horrek —Apattaerrekaren behealdea betetzea eta, ondoren, Apattaerreka industria-poligonoaren 2. fase gisa garatzea— legezko tramitazioa izan zuen Tolosa udalerrian, 2009ko otsailean Hiri Antolamenduko Plan Orokorra onartzearekin. Plan Orokor horretan "18. Apattaerreka" hirigintza-eremua hartu zen aintzat, eta horren barruan "18.1 (Tolosa) – Ibarra lursailak" azpieroemua —Tolosa eta Ibarra artean partekatutako eremua, industria-poligonoaren 2. garapen fasea ezartzeko—.

Tolosan 2009. urtean egindako prozesuarekin batera, Ibarra Arau Subsidiarioen xedapen-aldaketari eman zitzaion hasiera, Apatta ibarraren hirigintza-garapen berria ahalbidetzeren.

2011ko abuztuaren 11n, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako zuzendari nagusiak, halaber, "Ibarra Hiri Antolaketako Arauen aldaketa, Apattaerreka eskualde mailako industria-idea handitzeko eta bigarren fasea garatzeko" espedientari buruzko aldeko txostena egin zuen.

Azkenik, 2011ko irailaren 12an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen eta Lurralde Antolamenduko foru diputatuak, "Ibarra Hiri Antolaketako Arauen aldaketa, Apattaerreka eskualde mailako industria-idea handitzeko eta bigarren fasea garatzeko" espedientearen ingurumenaren gaineko inpaktuari buruzko behin betiko txostena egin zuen, betiere baldintzatuta.

Apattaerreka Industria-idea handitzeko Ibarra Plangintzako Arau Subsidiarioen Aldaketaren espediente hori 2012ko maiatzean onartu zen behin betiko.

Aipatutakoarekin batera, TAILSA Hiri Antolamenduko Plan Berezia idazteari ekin zion eta 2009an eremuaren antolamenduari buruzko aurrerapen bat idatzi zuen.

Behin Ibarra arauak aldatzeko dokumentuan eremu hori zehaztu ondoren, 2012ko abenduan planteatu zen erdi-lotune berria jasotzen zuen antolamendu berria.

ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA



Antolamendu horri jarraituz egin zen Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eduki nagusiak laburbiltzen zituen dokumentua, eta bertan zehazten ziren zonifikazio xehatua eta partzela eraikigarrien ezaugarrien koadroa. Gainera, 2014ko urtarrilean Apattaerreka Eskualdeko Industrialdearen "18-1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" Azpieroemua Urbanizatzeko Aurreproiektua egin zen, eta bertan nahiko zehaztasunez finkatu ziren jarduketa horren urbanizazio-kostuak.

Betelana osorik egikaritzeko zailtasunak eta problematika kontuan izanik, lursail gehien jabea den enpresa publikoak, TAILSak, eremuaren antolamendua berriz egitea planteatu zuen, lur-mugimenduak 980.000 m²-ra, gutxi gorabehera, murrizteko eta GI-2130A errepiderako erdi-lotunea kentzeko —industrialdetik egungo biribilgunetik pasatu gabe irteteko aukera ematen duen erdi-lotunea—.Urbanizatu beharreko eremua murriztean, Ibarako arauak bigarren aldiz aldatu beharko zirela ikusi zen, hain zuzen ere, hiri-lurzoruaren mugaketa zehatz-mehatz garatu beharreko eremuetara doitzeko.

Gipuzkoako Foru Aldundiak 2017ko apirilaren 4an behin betiko onartu zuen Ibarako Arau Subsidiarioen Bigarren Aldaketako dokumentua, Apattaerreka eskualdeko industrialdearen 2. fasea garatzekoa eta berau handitzekoa.

Aldi berean, eta 2014tik, TAILSak Ibarako Arauen Bigarren Aldaketan adierazitako eremua betetzeko antolamendu posibleak sakondu ditu, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren

1. DOKUMENTUA: MEMORIA



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

dokumentu honetan jasotakora iritsi arte. Tolosako eta Ibarako Udalek 2019ko maiatzaren amaiera eta ekaina artean onartu zuten Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren hasierako dokumentua.

2.2.- PROGRAMAREN XEDEA

Dokumentu honen xedea da Tolosako eta Ibarako udalerrietan dauden lursailak hartzen dituen "18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" azpieroemua garatzeko eta egikaritzeko jarduna arautzea eta antolatzea, eta, horretarako, hau ezartzen du:

- a) Jarduketa integratuaren identifikazioa, haren xede den egikaritze-unitatea mugatuta.
- a) Egikaritze publikoaren edo pribatuaren araubidea eta jarduteko sistema.
- b) Jarduketa integratua egikaritzearen zehaztapan juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak eta, hala badagokio, eduki minimoen erregulazioa.
- c) Egin beharreko obren eta urbanizazio-kargen osotasuna eta horien kostuaren zenbatespena.
- d) Urbanizazio-obrak eta, hala badagokio, eraikingintza-obrak egikaritzeko denbora-programa.

3.- ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

Azpieroemuaren antolamendua eta hirigintza-araubidea honako dokumentu hauetan definitu dira: batetik, Apattaerreka Eskualdeko Industrialdea handitzeko eta 2. fasea garatzeko Ibarako Arau Subsidiarioen Bigarren Aldaketan eta 18.1 azpieroemurako Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean —egitura-antolamenduari dagozkion zehaztapanak ezarrita—, eta, bestetik, "18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" azpieroemuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren —haren antolamendu xehatuko zehaztapanak arautzen dituen—.

"18-1 (Tolosa) - Ibarako lursailak" azpieroemua osatzen dute ekonomia-jardueretarako partzelak dauden zonak eta iparralderago dagoen zonak —hiriarteko parkea eta haren sarbideak eta zerbitzuak biltzen dituenak—.Gainera, eta udalekin adostuta, Plan Bereziaren



jasoarazi da industria-garapenaren sustapenak nahitaez gehitu beharko duela urbanizazioa eremuaz kanpo dagoen ondoko zona batean, planteatzen den hiriarteko parkea osatze aldera.

3.1.- DESKRIBAPEN OROKORRA

Ibarrako Arau Subsidiarioen Aldaketan eta Tolosako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako "18.1 (Tolosa) – Ibarrako lursailak" azpieroemuan Apattaerreka eskualdeko industrialdearen 2. fasea garatzea aurreikusten da.

Azpieroemua 154.300 m²-ko azalera du guztira, Tolosako eta Ibarrako udal-barrutietan dago, 76.714 m² Ibarrako lursailak dira, eta 77.586 m² Tolosakoak.

Apattaerreka ibarbidearen hondoan kokatutako azpieroemua hirigintza-garapenari begira, aurrez betelanak egin behar izan dira ibarbidean, onartutako ingurumen-dokumentuen arabera. Gainera, ibarbidean alde aurreko egokitzapen-lan batzuk egin behar izan dira, hala nola errekaen ibilguaren desbideratze perimetrala, ibarbidearen hondoan drain bat eta haren gainean galeria bisitagarri bat jartzea, ur-hornidurako hodia Ibiurko urtegitik Ibarrara desbideratzea, San Blas hiri-hondakin solidoen zabortege zaharreko lixibiatuen kolektorea desbideratzea eta San Blas bidea zertxobait aldatzea Apattaerrekako ibarretik.

Apattaerreka ibarreko betelanak amaituta, eskualdeko industrialdearen 2. fasearen urbanizazioari ekin ahal izango zaio.

Industrialdea handitzeko, plataforma batzuk antolatuko dira beheanzko zapalda moduan —+141, +134,5 eta +126 sestetan, gutxi gorabehera—, eta gehienez % 6ko malda duen zerbitzu-bide nagusi baten bidez egingo zaie zerbitzu plataforma horiei. Zerbitzu-bide horretan antolatuko dira plataformetarako sarbideak, eta, zerbitzu-bide horren azpitik, bideratuko dira ibarbidearen hondoko draina eta hari lotutako galeria; horrez gain, zenbait zerbitzu-kanalizazioen oinarri izango da.

Zerbitzu-bideak nahiko antzekoak diren bi erditan, gutxi gorabehera, banatuko du azpieroemua. Goiko aldean tamaina ertaineko industria-partzelak egongo dira. Erdialdeko zabalgunek, hasiera batean, tipologia bikoitza onartuko du. Horrela, "industrialde" motako eraikin-garapena aurreikusten da, tamaina txikiko enpresetarako modulu atxikiekin. Solairu biko bi eraikuntza multzo sortuko dira, plataformen arteko jauzietara egokituz, eta bi solairuek



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

zuzeneko sarbideak izango dituzte beheko eta goiko plataformetatik. Bigarren tipologia bidez tamaina ertaineko enpresen premiei erantzungo zaie.

Hirugarren zabalgunea, behe-behekoa, tamaina handiagoko enpresak ezartzeko izango da. Zabalgunea horren eraikuntza-antolamendua egitean kontuan izan dira azpierzak zeharkatzen duten eta egungo trazaduren arabera finkatuta dauden lurpeko gasbidea eta airetik doan 30 kV-ko linea elektrikoa.

Antolamenduaren behealdean hiriarteko parke bat egitea aurreikusten da, industrialdea Apatta auzoarekin (Tolosa eta Ibarrekin) lotzeko aukera emango duena eta oinezko eta bizikleta bidezko komunikazioa ahalbidetuko duena industrialdearekin eta Tolosako San Blas auzoarekin. Parke horretan, egoteko eta jolasteko eremu bat egitea aurreikusten da, ur-goraldiak laminatzeko dagoen ekaitz-tangak sortzen duen ur-atxikipena baliatuz, baita merendero-zona bat eta, bertan, ostalaritza-erabilerarako ekipamendu publiko bat, aisiarako guneari zerbitzua emateko, eta aparkaleku atxiki bat.

3.2.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ARAU BIDEA. ANTOLAMENDU-EZAGARRIEN TAULA

Antolamendua zehaztuko da partzela eraikigarriak definitzen direnean eta espazio libreak eta zuzkidurakoak konfiguratzeko direnean, ondoren adieraziko den zonifikazio zehatuari jarraituz (hurrengo orrian dagoen taulan adierazita dago).

ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

"18.1 8 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUA ANTOLAMENDU XEHATUA			
			AZALERA (m²)
INDUSTRIA- ETA MERKATARITZA-ERABILERAKO PARTZELAK			75.223
	INDUSTRIA/MERKATARITZ A-AZALERA GORDINA (m²)	BERDEGUNE PRIBATUEN AZALERA (m²)	PARTZELAKO AZALERA GORDINA (m²)
L PARTZELA	15.567	5.980	21.547
M PARTZELA	7.930	800	8.730
N PARTZELA	3.548	612	4.160
Ñ PARTZELA	2.988	990	3.978
P PARTZELA	13.881	2.392	16.273
Q PARTZELA	6.945	288	7.233
R PARTZELA	3.434	251	3.685
S PARTZELA	8.626	991	9.671
ESPAZIO LIBRE ETA BERDEGUNEETAKO TOKI SISTEMA			55.977
EKIPAMENDUKO TOKI SISTEMA – EKIPAMENDU PUBLIKOA			424
BIDERAGARRITASUNEN TOKI SISTEMA: BIDEAK, ESPALOIAK ETA APARKALEKUAK			18.584
IBAI-IBILGUA			4.092
AZPIEREMUA GUZTIRA			154.300

ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

Hurrengo ezaugarri taulan laburbiltzen dira antolamenduan aurreikusitako partzela eraikigarrietako bakoitzaren erabilera, eraikigarritasun, eraikuntza-baldintza eta azpibanaketako parametro nagusiak.

ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT

PARTZELA ERAIKIGARRIEN EZAUGARRIEN TAULA
APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUA

PARTZELAK	ERABILERA	SESTRA	AZALERA GORDINA (m ²)	AZALERA GARBIA (m ²)	ERAIKUNTZA-OKUPAZIO MAXIMOA (m ²) Az. maximo eraikigarria solairuan	BIDE-SARBIDEA DUEN GOIKO SOLAIRUKO ERAIKINGINTZA (m ²) Az. maximoa		ERAIKIGARRITASUNA (m ² s.e.) Sabai eraikigarriko azalera maximoa	SESTRA AZPIAN EGIKARITZEKO AZALERA MAXIMOA (m ²)	PROFIL MAX. ERAIKIGARRIA
IBARRA										
L	Industria	+127	21.547	15.567	9.924		1,35	13.398	9.924	BS
M	Industria	+135	8.730	7.930	5.056		1,35	6.825	5.056	BS
N	Industria	+135 / +142	4.160	3.548	2.653	2.653	1,35	7.164	2.653	BS + GS
Ñ	Industria	+142.5	3.978	2.988	2.541		1,35	3.430	2.541	BS
GUZTIRA			38.415	30.032	20.174	2.653		30.817	20.174	
TOLOSA										
P	Industria	+125	16.273	13.881	8.692		1,35	11.734	8.692	BS
Q	Industria	+134,5	7.233	6.945	4.384		1,35	5.919	4.384	BS
R	Industria	+134,5 / + 141.5	3.685	3.433	2.527	2.527	1,35	6.823	2.527	BS + GS
S	Industria	+141.5	9.618	8.626	5.271		1,35	7.116	5.271	BS
GUZTIRA			36.808	32.886	20.875	2.527		31.593	20.875	
GUZTIRA			75.223	62.918	41.050	5.180		62.410	41.050	

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT





3.3.- ANTOLAMENDUZ KANPO DEKLARATUTAKO ELEMENTUAK

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak antolamenduz kanpokotzat eman ditu plangintzaren aurkakoak diren eraikinak, instalazioak eta erabilerak. Zehazki, elementu horiek dira gaur egun garaje gisa erabiltzen den eraikin bat, ekaitzen urmaela eta *Zerbitzu* enpresaren egungo instalazioak. Elementu horiek jasotzen dira Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren O-09. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERKETA planoan eta islatzen dira hirigintzako jarduketa-programa honen I-05 ANTOLAMENDUZ KANPO DEKLARATUTAKO ELEMENTUAK planoan.

4.- EDUKIA ETA DOKUMENTAZIOA

Eduki materialari dagokionez, Hirigintzako Jarduketa Programak honako dokumentu hauek ditu, hirigintza-legeriak ezartzen dituen eskakizunen arabera:

- | | |
|----------------|--|
| 1. DOKUMENTUA. | MEMORIA |
| 2. DOKUMENTUA. | EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA ETA EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN
MEMORIA |
| 3. DOKUMENTUA. | DOKUMENTAZIO GRAFIKOA |
| 4. DOKUMENTUA. | URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA |

4.1.- HIRIGINTZA-EDUKI TEKNIKOA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea) 153. artikulua adierazten duenez, hirigintzako jarduketa-programek zehazten dituzte egin beharreko urbanizazio-obrak, horien gutxi gorabeherako kostua, eta, gutxienez, beste alderdi hauek:

- Urbanizazioaren eskema bat, aurre-egitasmoei dagokien garapen-mailarekin azalduta.
- Urbanizazioari behar dituen horniketa-zerbitzuak emateko eskueran dauden baliabideak, lorgarriak direla justifikatuta.



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

- c) Euri-uren zein ur-beltzen hustubide-sarearen ezaugarri nagusiak, baita sare horrek arazketara artean sare orokorrekin dituen lotuneenak ere.
- d) Aurreikusitako bide-sarearen zerbitzu-gaitasuna, ibilgailuen aparkalekuak barne.
- e) Urbanizazioari dagozkion gainerako zerbitzuak ezartzeko aurreikuspenak. Zerbitzu horien barruan sartuko dira, hala badagokio, informazioa edo telebista-saioak garraiatzeko telekomunikazio-sareak edo kableak.
- f) Gasa banatzeko sarearen ezaugarriak, eta sare hori banaketa-sare orokorrera, haren garapenaren arabera, lotzeko aurreikuspena.
- g) Jarduketetako urbanizazioa azpiegitura-sareekin, komunikabideekin eta gainerako zerbitzuekin egokiro lotzea edo integratzea.
- h) Azpiegitura eta zuzkidura publikoetan, hala badagokio, behar den osagarria egikaritzea, plan orokorraren egiturazko antolamenduan aurreikusitako zerbitzua eman ahal izateko.
- i) Egikaritu beharreko urbanizazioaren eta, hala badagokio, eraikintzaren obra eta elementu nagusien kalitateen memoria.

Hori dela eta, Hirigintzako Jarduketa Programa honi urbanizazio-aurreproiektua jasotzen duen 4. dokumentua gehitu zaio, eskatutako hirigintza-eduki teknikoaren garapen gisa. Bertan, 153. artikuluan galdatzen diren alderdi guztiak zehazten dira, urbanizazio-aurreproiektu baten berezko xehetasun mailarekin.

4.2.- HIRIGINTZA-EDUKI JURIDIKOA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea) 154.1. artikuluari jarraituz, hirigintzako jarduketa-programek alderdi hauek arautu beharko dituzte:

- a) Jarduera publiko edo pribatuaren araubidearen zehaztapena, eta jarduteko sistema.
- b) Xede dituen egikaritze-unitateen mugaketa, edo indarrean dagoen plangintzako aldaketa.
- c) Ekitatezko banaketarako proposamena aurkezteko epeak, desjabetze-sisteman xedaturikoa izan ezik.

1. DOKUMENTUA : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

- d) Urbanizazio-lanak egiteko epeak. Jarduketaren faseak garatzeko lanen egutegia zehaztuko da, eta ateratako orubeetan eraikintza-lanak egiteko epeak ere bai, halako lanik egotekotan.
- e) Udalari doan laga beharreko lursailen kokapenaren proposamena. Lursail horiek urbanizazio-gasturik eta bestelako kargarik gabe laga beharko dira, antolamenduak sorrarazitako gainbalioetan erkidegoak parte hartzearen kontzeptu gisa, lege honetan xedatutakoaren arabera.
- f) Jendea beste etxe batzuetara eramateko programa, halakorik behar izatekotan.
- g) Zuzkidura publikoetako urbanizazio-obra, lursailak eta, halakorik egotekotan, eskubideak lagatzeko epeak.

Alderdi horiek guztiak zehazten dira Hirigintzako Jarduketa Programa honen 1. MEMORIA dokumentu honetan eta 3. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA dokumentuko planoetan.

5.- DOKUMENTUAREN TRAMITAZIOA

Hirigintzako jarduketa-programen tramitazioa 2/2006 Legearen 156. artikuluan ezartzen da, artikuluko horrek zehazten du, besteak beste:

1. Hirigintzako jarduketa-programak edozein unetan formulatuko dira, garapen-plangintzari behin betiko onespena eman ondoren edo harekin batera edo aldi berean.
2. Aurkeztutako agiriak eta txosten teknikoak ikusita, udalak baiezkotzea edo ezezkotzea eman diezaiolake, hilabeteko epean, programaren hasierako onespeneri.
3. Hasierako onspeneri buruzko erabakia hartzen denean, programaren funtsezko edukiak jasotzen dituen iragarki bat jarriko da lurralde historikoko aldizkari ofizialean, eta 20 eguneko epea irekiko da, gutxienez, jendaurrean jartzeko eta alegazioak jasotzeko. Jarduketak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrei ere jakinaraziko zaie erabakia. Espediente osoa udal-bulegoetan kontsultatu ahal izango da jendaurrean egoteko epeak dirauen bitartean.
4. Alegazioren bat baldin badago, horiek jaso, ikusi eta aztertu ondoren, udalak behin betiko onspena emango dio hirigintzako jarduketa-programari gehienez ere bi hilabeteko epean, hasierako onspen-erabakia lurralde historikoko aldizkari

1. DOKUMENTUA : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

- ofizialean argitaratzen denetik kontatzen hasita. Epe hori erabakirik eman gabe bukatzen denean, behin betiko onartu dela iritziko zaio, betiere interesdunei jakinarazteko tramitea burutu baldin bada.
5. Hirigintzako jarduketa-programaren behin betiko onespenerari buruzko erabakia, edo presuntziosko egintza, lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko da, eta, horrekin batera, baita edukien laburpen bat ere. Laburpenean honako hauek jasoko dira, gutxienez: eremuaren identifikazioa, sailkapena eta kalifikazioa; eremuari izendatutako hirigintza-erakigarritasuna; jarduketa-sistema; aurrekontua; eta urbanizazio-lanak eta, hala badagokio, eraikingintzakoak egikaritzeko programazioa.
 7. Hirigintzako jarduketa-programari behin betiko onespena ematen zaionean, eremua garatzeko baldintzak ezarri beharko dira.
 8. Hirigintzako jarduketa-programa onartzeko prozedurarekin batera burutu ahal izango da programaren xede diren egikaritze-unitateak kokatutako area edo sektoreko plangintza xehakatu onartzeko prozedura. Horrelakoetan, programako zehaztapenak aldatu edo egokitu egin beharko dira, hala badagokio, plangintza xehakatuari behin betiko onespena ematen zaionean.

6.- JARDUKETAREN MENDE DAUDEN ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ZERRENDA. PARTZELA-EGITURA

Eremuak 154.300 m²-ko azalera du, gutxi gorabehera, eta Tolosa eta Ibarra udalerrien artean banatuta dago. Azaleraren zatirik handiena Tailsa SAre jabetzako partzeletan dago. Tamaina txikiagoko beste bi partzela daude Xaikubide SLren jabetzaren esku, eta partzelarik txikienaren jabeak M^a Dolores Pagola Aguinagalde, M^a Teresa Iturrioz Pagola eta M^a Pilar Iturrioz Pagola dira.

Udalek lagatako espazio libreen eta berdeguneen partzelaren (ELBG) azaleraren zati bat Tolosan dago (ELBG-T) eta beste bat Ibarren (ELBG-I).

Azkenik, ibilgu publikoko sistemari dagokion partzela (IP), ibai-arroko administrazio-organoari dagokio.

Honako partzela-egitura honen arabera egituratzen da aurreko guztia:

1. DOKUMENTUA : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

<i>PARTZELA/ PARCELA</i>	<i>JABEA/ PROPIETARIO</i>	<i>AZALERA (m²) / SUPERFICIE (m²)</i>
1	Tailsa SA	48.219
2	M ^a Dolores Pagola Aguinagalde, M ^a Teresa Iturrioz Pagola y M ^a Pilar Iturrioz Pagola	913
3	Xaikubide SL	1.689
4	Xaikubide SL	2.450
5	Tailsa SA	4.054
6	Tailsa SA	45.300
ELBG-T	<i>Tolosako udala / Ayuntamiento de Tolosa</i>	25.852
ELBG-I	<i>Ibarrako udala / Ayuntamiento de Ibarra</i>	20.820
IP	<i>Ibai-arroko administrazio-organoa / Órgano administrativo de cuenca</i>	5.002
GUZTIRA / TOTAL		154.300

Hirigintzako jarduketa-programako dokumentu honetan zerrendatutako partzelen banaketa, titulartasuna eta azalera indikatibo hutsak dira. Birpartzelazio Proiektua prestatzean zehaztuko dira behin betiko parametroak.

7.- HIRIGINTZA-EDUKI JURIDIKOA GARATZEA

7.1.- EGIKARITZE-UNITATEAREN MUGAKETA

"18.1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" azpieroemuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak betetzen eta garatzen ditu Ibarra eta Tolosako udalerrien plangintza orokorrak eremu horretarako ezarritako aurreikuspenak, indarrean dagoen hirigintza-legeriak ezarritakoaren barruan, eta jarduketa integratu bakar mugatzen du, azpieroemuren barnean hartzen diren lurzoru guztiak hartzen dituena. Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, halaber, egikaritze-unitate bakar mugatzen du, eta egikaritze-unitate hori bat dator azpieroemuren osotasunarekin.

Hirigintzako Jarduketa Programa honek Plan Bereziak egindako proposamena berresten du, eta eremuaren hirigintza-garapenerako egikaritze-unitate bakar mugatzen du. Egikaritze-unitate horretan sartzeko dira jarduketa integratuko eta "18.1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" azpieroemuko lurzoru guztiak.

1. DOKUMENTUA : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



Egikaritze-unitatearen mugaketaren definizio grafikoa Hirigintzako Jarduketa Programa honetako O-01 EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA planoan sartzen da (3. dokumentua. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA).

7.2.- EGIKARITZE-ERREGIMENA ETA JARDUKETA-SISTEMA

"18.1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" azpierzemuko Egikaritze Unitatea garatzeko egikaritze-araubidea ekimen pribatukoa izango da, eta Hiri Antolamenduko Plan Bereziak proposatutako hitzarmen-sistema berretsiko da, uste baita sistema horrek bermatzen duela hobekien plangintzan aurreikusitako xedek betetzea, hirigintza-eremu horretan dauden inguruabar eta helburu bereziak kontuan hartuta.

7.3.- ITUNTZE-HITZARMENA

2/2006 Legearen 160.2 artikuluan xedatutakoaren indarrez, ituntze-sistema bidez jarduteak hitzarmen bat sinatzea eskatuko du, eta hitzarmen horretan lurzoruaren jabetzaren % 50ek baino gehiagok konpromiso hauek hartu beharko ditu bere gain:

- a) Ituntze-batzarra osatzea.
- b) Batzarraren bidez egitea birpartzelazio-agiria, betiere jarduketaren onurak eta kargak ekitatez banatzeko.
- c) Nahitaez eta doan laga beharreko lursailen eta ondasunen ekarpena egitea, legean, plangintzan edo hitzarmenean ezarri bezala.
- d) Jarduketa-unitateari legeak, plangintzak edo hitzarmenak esleitutako urbanizazio-karga guztiak bere gain hartzea eta urbanizazio, azpiegitura eta zerbitzuetako obra guztiak egikaritzea.

Hori guztia, eragotzi gabe beharrezkoa ez izatea ituntze-batzarra eratzea, baldin eta eraginpean dagoen azalera pribatu osoa jabe bakar bati badagokio, 2/2006 Legearen 160.5 artikulua araber.



7.4.- EKITATEZ BANATZEKO PROPOSAMENA AURKEZTEKO EPEA

Ituntze-batzarra arduratuko da Birpartzelazio Proiektua gauzatzeaz, hirigintza-antolamenduaren ondoriozko onurak eta kargak behar bezala banatzeko helburuarekin, urbanizazio- eta egikaritze-gastuak barne.

Horretarako, 2/2006 Legearen 161. artikuluan xedatutakoaren arabera, eta aurreko paragrafoan adierazitako Ituntze Hitzarmena sinatu ondoren, jabeek hilabeteko epea izango dute ituntze-batzarra eskritura publiko bidez eratzeko.

Ituntze-batzarraren eraketa Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko da eta modu frogagarrian jakinaraziko zaie egikaritze-unitateko ondasunen eta eskubideen titular guztiei. Hilabeteko epea emango zaie batzarrari atxikitzeko, eta epe hori igaro eta atxikitzen ez badira, parte-hartzeari uko egiten diotela ulertuko da.

"18.1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" azpierzemuko egikaritze-unitatearen birpartzelazio-proiektua urtebeteko epean aurkeztu beharko da, jarduketa-programa hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita.

Batzarrak, atxikitako jabetza-kuoten gehiengo osoz, emango dio hasierako onarpena birpartzelazio-dokumentu horri. Dokumentua jendaurrean jarriko da Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratuko den iragarki bidez, eta jabe guztiei jakinaraziko zaie. Jendaurreko tramitea amaitu ondoren, Birpartzelazio Proiektua hilabeteko epean aurkeztuko zaie Ibarrako eta Tolosako Udalei, behin betiko onar dezaten, betiere jendaurrean jartzeko eta entzunaldia egiteko epean egin daitezkeen alegazioak ebatzi ondoren.

Hala ere, jabetza jabe bakar batena bada, ez da beharrezkoa izango Ituntze Batzarra eratzea.

Era berean, kasu horretan, hitzarmen-proposamenak eta birpartzelazio-dokumentuak 2/2006 Legean aurreikusitako forma sinplifikatuak hartu ahal izango dituzte.

Tokiko zuzkidura publiko guztien euskarria izango diren lursailak lagako dira Egikaritze Unitatearen Birpartzelazio Proiektuaren behin betiko onarpenarekin.



7.5.- URBANIZAZIO- ETA ERAIKINGINTZA-OBRAK EGITEKO EPEAK

URBANIZAZIOA

Eremuaren urbanizazioa Urbanizazio Proiektu bakar batean zehaztuko da. Urbanizazio-betebeharrak eremuaz kanpoko titulartasun publikoko lursailak ere hedatzen dira, betiere Hirigintzako Jarduketa Programa honen O-02 URBANIZAZIOA GARATZEKO FASEAK planoan ezarritako mugaketa errespetatuz.

Idatzi beharreko Urbanizazio Proiektuak "18.1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" azpieroemuan egin beharreko obra guztiak hartuko ditu barnean. Urbanizazio Proiektuan, halaber, aintzat hartu beharko dira azpieroemuz kanpoko urbanizazioko esku-hartze osagarriak, konexiokoak eta indargarriak, beharrezkoak baitira Ibarrako Apatta auzoerikoko eta Tolosarekiko oinezkoen irisgarritasuna hobetzeko, proposatutako parkea auzo horrekin elkartzeko eta eremuaren ondoan dagoen Tolosako hilerrirako bidea hobetzeko.

Urbanizazio Proiektuaren idazketak errespetatu beharko du Plan Bereziko Ingurumen Azterketa Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Lehengoratzeko Proiektuan ezarritakoa, eta azken horrek eranskin gisa barnean hartu beharko du, besteak beste, ibai-ibilguaren babesa eta, oro har, zuhaitz-landaredia, euri-uren isurketaren kontrola, konektagarritasun ekologikoa eta abar. Horrez gain, Apatta errekaaren perimetroko ibai-ibilgua antolamenduan integratuko da, egungo trazadura aldatu gabe, eta Plan Berezian jasotako arauak eta irizpideak eta, hala badagokio, administrazioetako zerbitzu teknikoek emandako jarraibideak jarraituko zaie.

Era berean, jardunbide onen eskuliburua garatuko duen eranskin espezifikoa bat ere izango du, obra faseko sosegu publikoaren gaineko eragin negatiboak minimiza daitezela: lanaldiak, makineria, behin-behineko desbideratzeak, kamioien eta bideen garbiketa, hautsaren eta lokatzaren sorrera mugatzea, eta abar.

Bereziki, osotasunaren urbanizazioa diseinatzerakoan, eremu zolagarri iragazgaitzak mugatu beharko dira, lursailaren iragazte-ahalmen naturalari hein handi batean euts dakion.

Urbanizazio-prozesuan saiatuko da, ahal den heinean, birziklatutako edo berrerabilitako materialak erabiltzen. Era berean, modu positiboan baloratuko da energia berriztagarrien erabilera, kogenerazioa eta energia aurrezteko neurriak. Argi-kutsadura saihestuko da, eta euri-uren isurketaren gaineko kontrol espezifikoa aurreikusi beharko da, URA – Uraren Euskal Agentziak ezartzen dituen baldintzetara egokitua.



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

Urbanizazio Proiektuak espazio publikoak diseinatu beharko ditu, erabileren nahasketa sustatuz, bazterbideak, ezkutalekuak eta irteerarik gabeko gunek saihestuz edo ahalik eta gehien mugatuz, eta ibilbideen ikuspen ona ahalbidetuz, baita ibilbideen argiztapen ona bermatuz ere. Era berean, seinaleztapen argia, zehatza eta ikusgarria diseinatu beharko da, eta, seinaleztapen horri esker, erabiltzaileek jakin ahal izango dute non dauden, norantz joaten diren eta abar, eta errespetatuko dira hizkuntza ofizialen erabilerari buruzko arau-zehaztapenak.

Era berean, Urbanizazio Proiektuak mugikortasun jasangarriko jarduketak garatuko ditu, ondoren zehazten diren ideia orokorren arabera.

Apattaerreak gisako industrialdeetan, langileen mugikortasunak oso pisu handia du mugikortasunaren osotasunean. Izatez, jarduera ekonomikoen eta zerbitzu publikoen zati handi bat hiriguneaz kanpo kokatzen denez gero, handiagoak dira herritarren mugikortasun-premiak, eta industrialde askok ez dute garraio publiko kolektiboko eskaintzarik, ezta modu aktiboetarako azpiegitura egokirik ere. Horrenbestez, automobila izaten da industrialdeetara joateko garraiabide nagusia, eta horrek ingurumen, gizarte eta ekonomiaren arloko kostu handiak sortzen ditu.

Ildo horretatik, Apattaerreak industrialdea ez da, hasiera batean, salbuespena; periferian kokatuta egoteak eta orografia malkartsua izateak murriztu egiten du garraio publikoaren eskaintza lehiakorretarako aukera eta motorrik gabeko garraibideetan iristeko aukera. Hala ere, bizikleta elektrikoaren eta mugikortasun pertsonaleko ibilgailu elektrikoaren gorakada dela eta, kaleetako desnibela eta maldak ez dira hain baldintzatzaile erabakigarriak.

Horrenbestez, industrialdearen Urbanizazio Proiektuaren barruan Mugikortasun Jasangarriko Plan bat prestatzea aukera ona da:

- Industria-sektore berri horretara mugikortasun aktiboaren bidez iristeko aukera aztertzeke.
- Hobekuntzak proposatzeko, sarbidean zein industrialdearen barruko mugikortasunean, oinez eta bizikletaz egiten diren joan-etorriak seguruagoak, erakargarriagoak eta erosoagoak izan daitezken.
- Urbanizazio Proiektu baten barruan sartzeko ez diren baina industrialderako sarbidean mugikortasun jasangarriagoa lortzeko neurri sorta zabalaren parte diren neurri osagarriak proposatzeko.

Idea orokor horietan oinarrituta, mugikortasun jasangarriko neurri egokiak proiektatu beharko dira Urbanizazio Proiektuaren barruan, Plan Berezian jada onartutako antolamendua errespetatuz.

1. DOKUMENTUA : MEMORIA

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

Urbanizazioaren ezaugarri nagusiak deskribatzen dira Hirigintzako Jarduketa Programa honen Urbanizazio Aurreproiektuan.

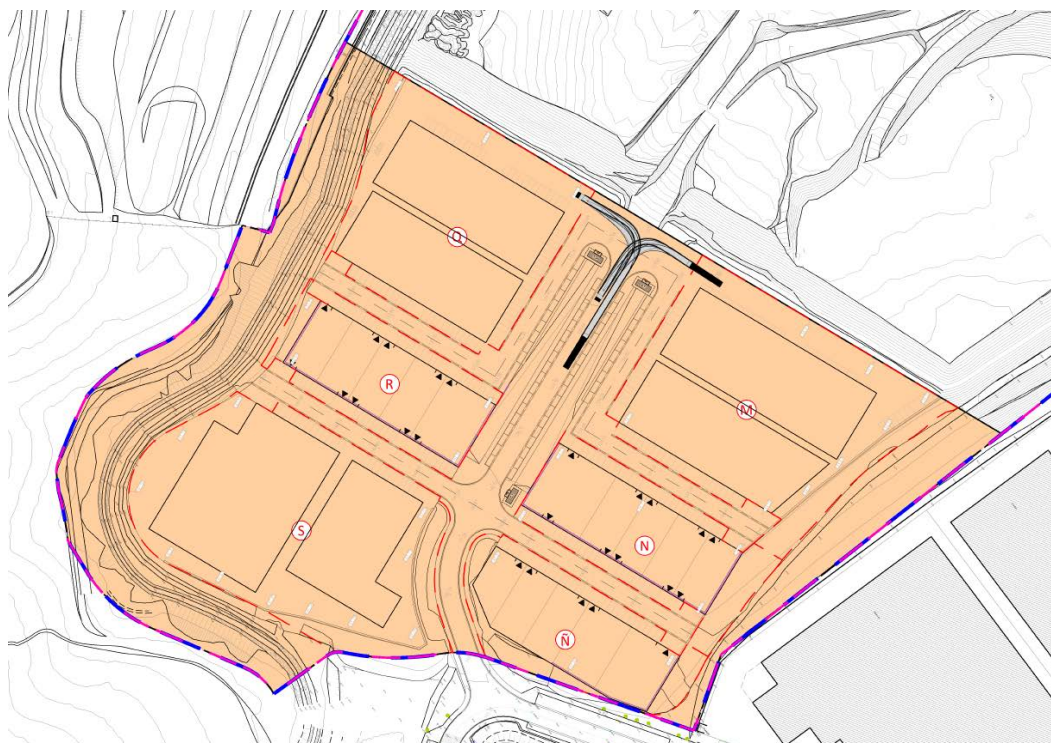
Urbanizazio Proiektua entregatu beharko da Hirigintzako Jarduketa Programa hau behin betiko onartu eta gehienez 1 urteko epean, tramita dadin.

Azpierreruaren urbanizazio-obra egikaritzeko bi fase ezarri dira. Bi faseen definizio grafikoa Hirigintzako Jarduketa Programaren O-02 URBANIZAZIOA GARATZEKO FASEAK planoan barnean hartzen da. Hala ere, komenigarritzat jotzen bada, aldi berean egikaritu ahal izango dira biak.

Birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak behin betiko onartu ondoren, 3 urteko epea aurreikusten da lehen fasean aurreikusitako urbanizazio-obra egikaritzeko, eta beste 3 urteko epea azpierreruaren aurreikusitako obra guztiak amaitzeko (bigarren fasea).

1. FASEA

Lehen egikaritze-faseak barnean hartzen ditu egungo industrialdearen eta L eta P partzelen hegoaldeko ertzaren artean dauden lursailak.



1. DOKUMENTUA : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT

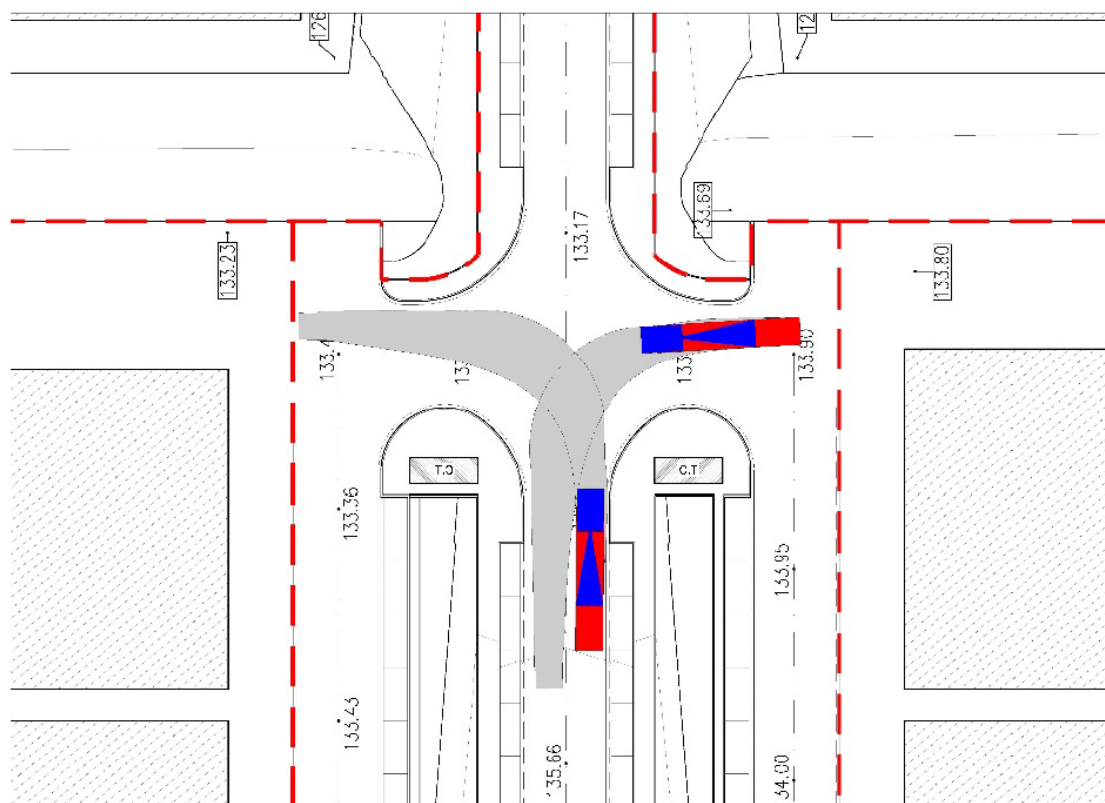
APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

Behin-behinean, eta 2. fasean eremua erabat urbanizatu arte, ez dira egikarituko ez M eta Q partzelen eta bide nagusiaren arteko errematea, ezta inguratzen duten espaloi-tarteak ere; hartara, ez da sestra-aldaketarik egingo eta ibilgailuek biratu ahal izango dute.

Hasiera batean proposatu zen 1. fasea biribilgune batean amaitzea, tarteko plataformako partzeletara (M eta Q partzeletara eta R eta N partzelen beheko aldera) sartu behar ez zuten ibilgailuen biratze-maniobra errazte aldera. Behin-behineko biribilgunea egikaritzeko proposamena ekonomikoki neurrigabea zen, eta, hartara, bideraezintzat jo da. Hori dela eta, ibilgailuak biratzeko "T" formako behin-behineko konponbidea proposatzen da, eta bi egikaritze faseen arteko epea ahalik eta gehien murriztea proposatzen da.

Hirigintzako jarduketa-programa honetako Urbanizazio Aurreproiektuan, ibilgailuen biraketa aztertu da, eta ondorioztatu da proposatutako behin-behineko konponbideak aukera ematen duela bi egikaritze fase horiek amaitu arteko trantsizio fasean funtzionatzea, Urbanizazio Aurreproiektuko "3. URBANIZAZIOAREN DESKRIBAPEN OROKORRA" puntuko "3.1. EGIKARITZE FASEAK" atalean azaltzen den bezalaxe. Nolanahi ere, eta informazio gisa, maniobrak egiteko eskema hauek barnean hartu dira:



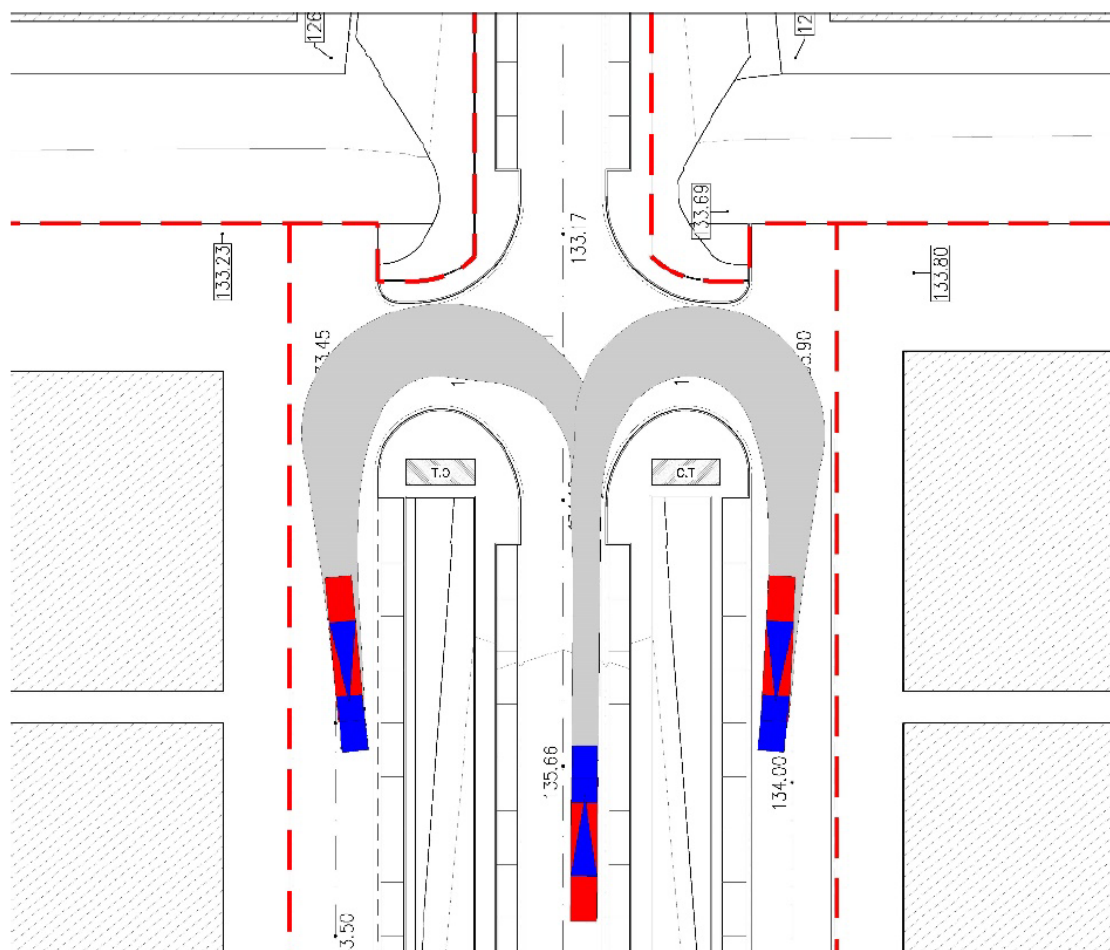
ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

1. DOKUMENTUA : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

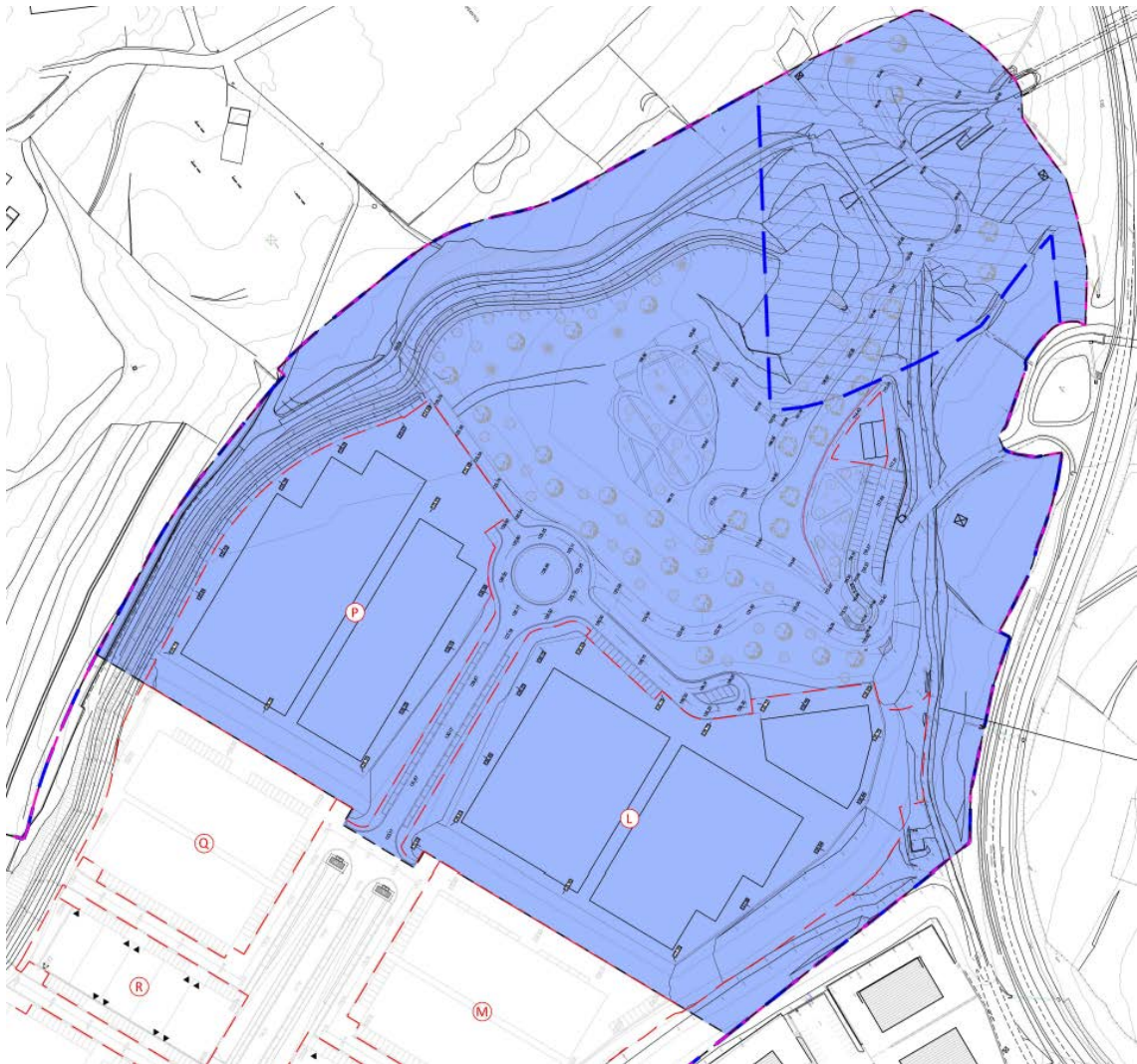


2. FASEA

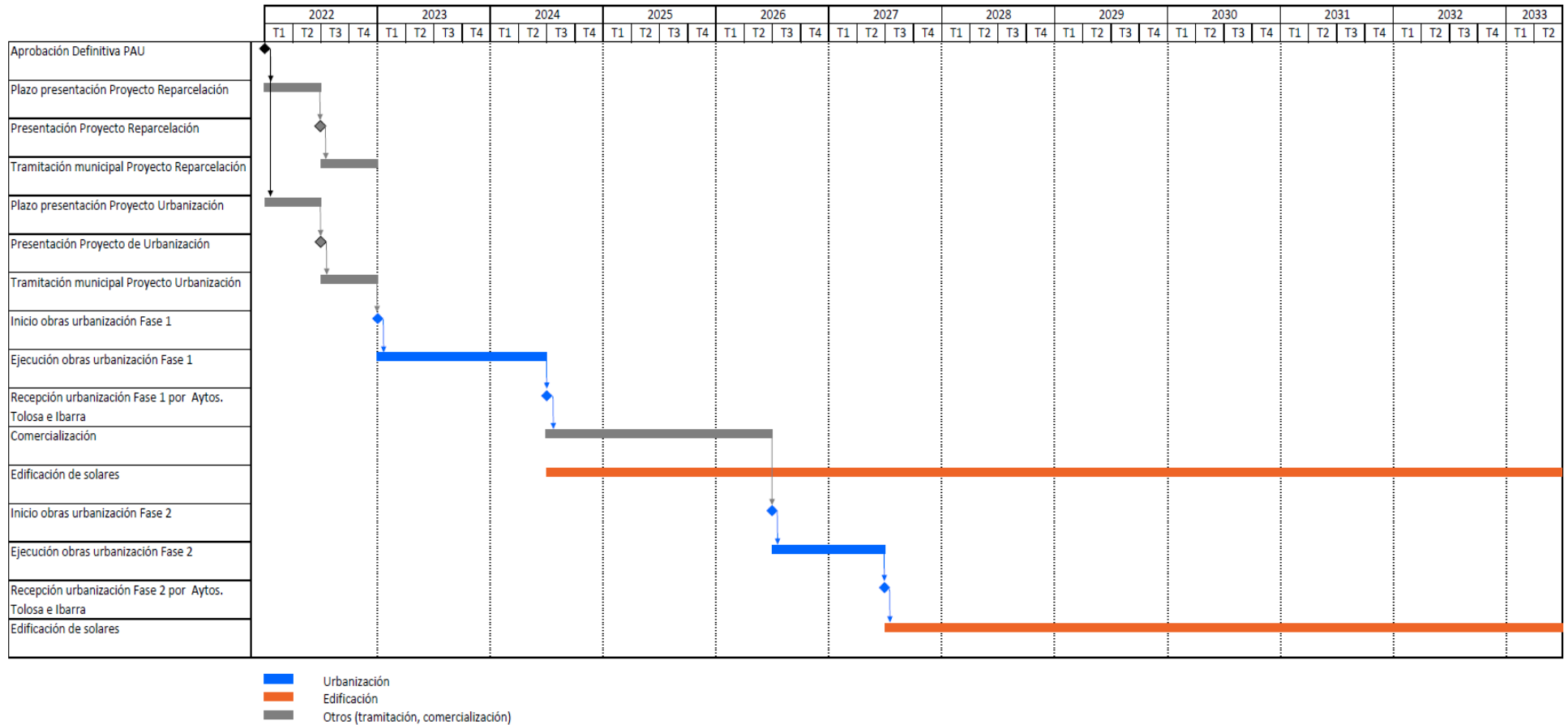
Bigarren fasea gainerako lursailak dagokie, barnean hartuta L eta P partzelak inguratzen dituzten berdegunea, biribilgunea eta errepidea, eta parkea. Bigarren fase horretan amaituko dira partzela pribatuen erremateak eta partzela horiek inguratzen dituzten espaloi-tarteak.

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA



Birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuak behin betiko onartu ondoren, hurrengo kronograman adierazten diren epeak aurreikusten dira.



ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

1. DOKUMENTUA : MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



Hirigintza-tramitazioa eta adjudikazio-epeak kontuan hartuta, urbanizazio-obra lehenean 2023ko urtarrilean hasi ahal izango litzateke, eta 18 hilabeteko egitaritza-epea izango luke; beraz, obra 2024ko ekainean amaitu liteke, bi udalek obra hartzea barne. Bi urteko epea aurreikusten da eraikin batzuk egikaritzeko eta lehenengo fasea abian jartzeko. Horrela, gehienez ere, bigarren fasea 2026ko ekainean hasiko litzateke eta urtebeteko epea izango luke. Hartara, 2027. urtearen erdialdean amaituko litzateke urbanizazioa.

ERAIKINGINTZA

Eraikingintza-prozesuak bi fasetan egikaritzeko dira, aurreikusten diren urbanizazio faseen arabera:

1. Lehenean eraikiko dira lehenean urbanizatu beharreko lursailen dauden N, M, Ñ, Q, R eta S partzeletako emaitzako industria-orubeak. Eraikingintza urbanizazio-lanekin batera egikaritu ahal izango da, edo urbanizazio-lanak amaitu ostean.
2. Bigarren fasean eraikiko dira urbanizazioko bigarren faseari dagozkion L eta P partzeletako emaitzako industria-orubeak eta aurreikusten diren zuzkidura-erakina. Lehenean faseko baldintza berberetan egikaritu ahal izango da eraikingintza, bai eraikingintza- eta urbanizazio-lanak aldi berean eginez, bai azken obra horiek amaitu ondoren.

Dena dela, lursail guztiak aldi berean urbanizatuz gero, eraikinen eraikuntza-ordena aldatu ahal izango da.

Industrialdearen izaera eta dimentsioa kontuan izanik, urbanizazioaren 2. fasea jaso eta hurrengo sei urteetan egin daiteke emaitzako orubeen eraikuntza.

Ibarran eta Tolosan indarrean dauden xedapenetan —edo horiek ordeztzen dituzten zehaztapenetan— ezartzen dira lizentzien irautzearekin lotutako epeak eta obren hasierarekin eta amaierarekin lotutako epeak (Ibarrako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 2018ko testu bateginekoko "2.1. HIRIGINTZA-ARAU OROKORRAK" dokumentuko IV. kapituluaren, lizentziak eskatzeko eta tramitatzeko ordenantza arautzaileei buruzkoan; eta Tolosako urbanizazioko, eraikingintzako eta ingurumena, paisaia eta natura babesteko udal-ordenantzetako bederatzigarren tituluan, obrak eta instalazioak egiteko eta jarduerak ezartzeko lizentziak egikaritzea eskatzeko, tramitatzeko eta kontrolatzeko ordenantza arautzaileei buruzkoan).



7.6.- URBANIZAZIO-OBRAK LAGATZEKO EPEAK

Tokiko zuzkidura publiko guztien euskarria izango diren lursailak lagako dira "18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" azpieroaren jarduketa integratuko egikaritze-unitate bakarraren Birpartzelazio Proiektuaren behin betiko onarpenarekin.

Urbanizazio-obraren lagapena obra horien udal-harreraren prozeduraren arabera egingo da, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea) "198. Udalak urbanizazio-obrak jasotzea" artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik.

Egikaritze-unitatearen urbanizazio-lanak egiten amaitu ondoren, eta azpieroaz kanpoko urbanizazioko esku-hartze osagarriak egikaritzen amaitu ostean, horien sustatzaileak udalei jakinaraziko die, gutxienez 20 egun lehenago, noiz, non eta zer ordutan entregatu behar diren.

Ibarako eta/edo Tolosako Udalek harrera-aktan oharrik egin badituzte, negoziazio-aldi bati hasiera emango zaio, sustatzaileak eta udalek batera zehazteko urbanizazioa jasotzeko zer baldintza bete beharko den. Urbanizazio-obrak behin-behinean jasotzen direnetik urtebeteko epea egongo da, gehienez, urbanizazio-obrak entregatzeko.

Esku hartzen duten alderdiek sinatutako aktaren bidez formalizatuko da urbanizazioa jasotzeko egintza.

Industrialdearen urbanizazioaren mantentze-lanak Kontserbazio Erakundearen kontura izango dira 20 urteko epean —urbanizazio osoa jasotzen denetik zenbatzen hasita, hau da, Tolosa eta Ibarako Udalek 2. faseko urbanizazio-obrak jasotzen dituztenetik hasita—.

Tolosa eta Ibarako udalek egingo dituzte hiriarteko parkearen mantentze-lanak, "18.1 (Tolosa)-Ibarako lursailak" azpieroaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztapenen arabera.

7.7.- NAHITAEZKO ETA DOAKO LAGAPENEN LURSAILEN KOKAPEN-PROPOSAMENA

2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritakoaren arabera, "18.1 (Tolosa) - Ibarako lursailak" azpieroaren barnean hartzen den lurzorua jabeek nahitaez eta doan laga behar diete udalei egikaritze-unitatearen eraikigarritasun haztatuen % 15i dagokion lurzoru,



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

urbanizazio-kargarik gabe, eta lurzoru hori partzela eraikigarri batean edo batzuetan gauzatu behar da.

Kontuan hartuta urbanizazioaren lehen faseak bigarrenak baino gastu nabarmen handiagoa izango duela, lehen faseko orube guztiak merkaturatzea planteatzen da, inbertsioaren zati bat berreskuratu ahal izan dadin; hori dela eta, proposatzen da antolamenduak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen parte-hartzearen ondorioz Tolosa eta Ibarako udalei doan laga beharreko lursailak —urbanizazio-gasturik eta bestelako kargarik gabe—, urbanizazioaren 2. fasean sartzen diren partzeletakoak izatea.

Hala ere, Birpartzelazio Proiektuak ezarriko ditu laga beharreko behin betiko lurzoruak, eraikigarritasun haztatuaren % 15ari dagozkionak, edo lagapenak gauzatzeko modua, partzela eraikigarrian ez bada.

7.8.- ERKIDEGOAREN PARTE-HARTZEA HIRIGINTZA-EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAN

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea) 27. artikulua arabera, "18.1 (Tolosa) - Ibarako lursailak" azpieroaren barnean hartzen den lurzoruaren jabeek nahitaez eta doan laga behar diete udalei egikaritze-unitatearen eraikigarritasun haztatuaren % 15i dagozkion lurzoruak, urbanizazio-kargarik gabe, eta lurzoru hori partzela eraikigarri batean edo batzuetan gauzatu behar da.

Aurreko epigrafean aurreratu denez, proposatzen da antolamenduak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen parte-hartzearen ondorioz Tolosa eta Ibarako udalei doan laga beharreko lursailak —urbanizazio-gasturik eta bestelako kargarik gabe—, urbanizazioaren 2. fasean sartutako partzeletakoak izatea.

Hala ere, behin betiko emaitza dagokion birpartzelazio-proiektuan zehaztu beharko da, eta hari dagokio, halaber, laga beharreko eraikigarritasun haztatu zehatza zehaztea, baita hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen parte-hartzea gauzatzeko behin betiko modua zehaztea ere.

7.9.- ORDEZKO BIZITOKIA EMATEKO PROGRAMA

Ez da ordezko bizitokia emateko inolako programarik ezarri, ez baitu inolako bizitegi-eraikuntzatan eraginik.



7.10.- URBANIZAZIO-KARGAK ETA KOSTUAREN GUTXI GORABEHERAKO ZENBATESPENA

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera (2/2006 Legea) eta "18.1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" azpieroaren Plan Bereziaren arabera (4. dokumentua "Egikaritzea antolatze eta gidatzeko gidalerroen azterketa"), azpiero jabeek urbanizazio-karga hauek ordaindu beharko dituzte:

- a) Urbanizazio, bide eta azpiegiturako obrei dagozkien kostuak.
- b) Azpieroan dauden antolamenduz kanpoko elementuak desagertzearen emaitzako kalte-ordainak.
- c) Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Hirigintzako Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua idaztearen eta tramitatzearen kostuak.
- d) Azpieroaz kanpoko ingurumena hobetzeko obrak eta irisgarritasuna hobetzeko obrak egikaritzeari dagozkion gastuak, betiere obra horiek egitea beharrezkoa denean azpiero behar bezala garatze aldera.

URBANIZAZIO-KARGEN KOSTUAREN GUTXI GORABEHERAKO ZENBATESPENA

Hirigintzako Jarduketa Programa honen Ekonomia eta Finantza Azterketan eta Urbanizazio Aurreproiektuan xehetasun handiagoz aztertzen dira lortutako kostuak. Hauek dira kostu horiek:

- URBANIZAZIO-OBRAK (barnean direla azpieroaz kanpoko urbanizazioko esku-hartze osagarriak, konexiokoak eta indartzekoak, beharrezkoak direnak oinezkoen irisgarritasuna hobetzeko Tolosarekin eta Ibarako Apatza auzoarekin eta proposatutako parkearen eta auzo horren arteko loturarekin, baita eremutik hurbil dagoen Tolosako hilerrirako bidea hobetzea ere): 6.906.538,08 €
- ERAISTEEN ONDORIOZKO KALTE-ORDAINAK: antolamenduz kanpo daude, eta, beraz, eraitsi egin behar dira, plangintzarekin bateraezinak izategatik, ekaitz-urmaelaren ondoan dagoen eta gaur egun garaje gisa erabiltzen den eraikin bat eta *Zerbitzu* enpresaren egungo instalazioak. Eskubideen titularrei eta errentariei zuzendutako kalte-ordainak eraikin eta instalazio horiek ezabatu aurretik ordainduko dira, Birpartzelazio Proiektuan ezarritako moduan eta

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

zenbatekoan. Urbanizazioaren eskakizunek zehaztuko dute noiz birjarri edo eraitsiko diren antolamenduz kanpo jotzen diren elementuak. 56.192 €-ko zenbatekoa, gutxi gorabehera, aurreikusi da.

BESTELAKO URBANIZAZIO-KARGAK

- Ibarbidea eta aurretiazko betelanak prestatzea (laguntza teknikoak, lizentziak eta abar barne)

Lan horien kostua izan da: 5.408.949 €

- Laguntza teknikoak (hirigintza-plangintzako dokumentuak idaztea, proiektuak idaztea, azterketak egitea, obra-zuzendaritza, dokumentuak tramitatzea, eta abar)

2018ko ekainera arte: 109.943 €
Egiteke: 514.200 €

- Obra-lizentziak, tasak, kudeaketa-gastuak, eta abar)

Aurrekontu zenbatetsia guztira: 205.680 €

URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATEKOA GUZTIRA

Aurreko epigrafeetan aditzera emandakoari erreparatuta, urbanizazio-kargen zenbateko osoa 12.922.522 €-koa da, eta honela banakatzen da:

- Urbanizazio-obrak 6.906.538,08 €
 - Ibarbidea prestatzea eta aurretiazko betelanak 5.408.949 €
 - Laguntza teknikoa
(dokumentuak idaztea, azterketak idaztea, obra-zuzendaritza, dokumentuen tramitazioa, eta abar)
 - 2018ko ekainera arte 109.943 €
 - Egiteke 514.200 €
 - Lizentziak eta tasak 205.680 €
 - Eraisteen ondoriozko kalte-ordainak 56.192 €
-
- Urbanizazio-kargak guztira 13.431.860 €**



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

Donostia, 2022ko uztaila

Idazleak

Sin.: **Miguel Salaverria**
Bide-ingeniaria

Sin.: **Amaia Salaverria**
Bide-ingeniaria

Sin.: **María Lasa**
Arkitektoa

Sin.: **Tomás A. Mingot**
Abokatua

ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARIA LASA, TOMAS MINGOT



***APATTAERREKA ESKUALDEKO
INDUSTRIALDEAREN "18.1.
(TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO
JARDUKETA-PROGRAMA***

2. DOKUMENTUA: EKONOMIA- ETA FINANTZA-
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ETA EKONOMIA-
JASANGARRITASUNAREN MEMORIA



ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d



2. dokumentua

EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ETA EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN

MEMORIA

AURKIBIDEA

A. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNA

1.-	ESKAGARRITASUNA ETA XEDEA	3
2.-	EKONOMIA-ZEHAZTAPENEN ZEHAZTASUN-MAILA	3
3.-	AZTERKETAREN EDUKI FORMALA	4
4.-	URBANIZAZIO-KARGEN ZEHAZTAPENA.....	4
4.1.-	URBANIZAZIO-LANEN KOSTUA	5
4.2.-	BESTELAKO URBANIZAZIO-KARGAK	5
4.2.1.-	Ibarbidea eta aurretiazko betelanak prestatzea (laguntza teknikoak, lizentziak eta abar barne)	5
4.2.2.-	Laguntza teknikoak (hirigintza-plangintzako dokumentuak idaztea, proiektuak idaztea, azterketak egitea, obra-zuzendaritza, dokumentuak tramitatzea, eta abar).....	6
4.2.3.-	Obra-lizentziak, tasak, kudeaketa-gastuak, eta abar)	6
4.2.4.-	Eraisteen ondoriozko kalte-ordainak	6
4.3.-	URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATEKOA GUZTIRA.....	7



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

5.-	PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA	8
-----	--	---

B. EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN MEMORIA

1.-	SARRERA.....	9
2.-	JARDUKETAK OGASUN PUBLIKOAN DUEN INPAKTUA, EZARTZEAREN ETA MANTENTZEAREN KOSTUAK.....	9
2.1.-	EZARTZEAREN KOSTUAK	9
2.2.-	MANTENTZEAREN KOSTUAK	9
3.-	UDAL-SARREREN ZENBATEKOA.....	12
3.1.-	ORDAINKETA BAKARREKO ZERGA PUNTUALAK	12
3.2.-	URTEKO ALDIZKAKO ZERGA EDO IRAUNKORRAK	12
4.-	PRODUKZIO-ERABILERETARA ZUZENTZEN DEN LURZORUAREN ASKITASUNA ETA EGOKITZAPENA	12
5.-	ONDORIOAK	13

2. dokumentua: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ETA EKONOMIA-
JASANGARRITASUNAREN MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARÍA LASA, TOMÁS MINGOT



2. DOKUMENTUA

EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ETA EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN MEMORIA

A. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNA

1.- ESKAGARRITASUNA ETA XEDEA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 155. artikulua hirigintzako jarduketa-programen dokumentazioa arautzen du, eta programa horiek eduki beharko dituzten dokumentuen artean "ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" ezartzen du.

Azken batean, "18.1 (Tolosa) - Ibarako lursailak" azpierrearen garapena zer egoera ekonomikotan planteatzen den aztertu nahi da, urbanizazio- eta eraikuntza-aurreikuspenak sustatzearen eta egikaritzearen bideragarritasun ekonomikoa ezartzeko.

2.- EKONOMIA-ZEHAZTAPENEN ZEHAZTASUN-MAILA

"Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" honek analisi global baten emaitzako datuak eta zenbatespen-zifrak eskaintzen ditu; nolahi ere, zehaztasun handiago eta progresibo baten zain daude, etorkizunean egikaritzeko eta gauzatzeko egin eta tramitatu beharko diren hirigintza-proiektuen bidez. Dagokion Birpartzelazio Proiektuan zehaztuko dira bidezko urbanizazio-kargen ondoriozko gainerako kostuak.



Behin betiko Urbanizazio Proiektuan zehaztu beharko da urbanizazio-obrak egikaritzeari dagozkion partida guztien eta bakoitzaren balorazioa zorrotza. Dokumentu honetan barnean hartzen dira aginduzko Urbanizazio Aurreproiektua egitearen emaitzazko kostuak.

Hortaz, ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa honek errealitate ekonomikora nabarmen hurbiltzen diren datuak eta zifrak eskaintzen ditu, baina ahalik eta zehaztasunik handienarekin zehaztu beharko dira, lan-mailari dagozkion moduan, betiere aipatutako hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta kudeatzeko proiektuen kalkuluei eta kostuei dagokienez.

3.- AZTERKETAREN EDUKI FORMALA

Azterketa honek eta bertan jasotako urbanizazio-kostuen eta -kargen ebaluazio ekonomikoak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 147. artikuluan ezarritako zehaztapenak betetzen ditu.

Ilido horretatik, urbanizazio-kostuak finkatu dira dokumentu hau egiteko egunean indarrean dauden urbanizazio-kostuak kontuan hartuta. Jakina, haietan esku hartzen duten kontzeptuek izan ditzaketen gorabeheretara egokitu beharko dira, hau da, eskulanak, materialek, gastu orokorrek eta gainerako kontzeptu konputagarriek izan ditzaketen gorabeheretara.

Hartara, hirigintza- eta eraikuntza-garapenaren ebaluazio ekonomikoak bideragarritasuna utzi nahi du agerian, betiere programazio honen mende dagoen Hiri Antolamenduko Plan Berezia jasotako hirigintza-proposamenaren baldintza ekonomikoetan.

4.- URBANIZAZIO-KARGEN ZEHAZTAPENA

Epigrafe honetan zehazten dira "18.1 (Tolosa) - Ibarrako lursailak" azpieremua guztiz urbanizatzeko beharrezkoak diren obra guztien kostuak, azpieremuz kanpoko azpiegituren obrei dagozkien kostuak eta, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea,



ekainaren 30ekoa) 147. artikulua araber, urbanizazio-kargak biltzen dituzten gainerako kontzeptuak.

Azpijeremu osoari egotzitako urbanizazio-kargen barruan sartzen dira: barruko eta kanpoko berezko urbanizazio-lanak; beharrezkoak diren proiektu eta dokumentu teknikoak eta urbanistikoak idaztearen eta prestatzearen ondoriozko gastuak; horien administrazio-tramiteetan nahitaezkoak diren iragarkiak argitaratzeko gastuak; urbanizazio-jarduketa sustatzearen eta kudeatzearen gastuak; eta proposatutako hirigintza-antolamendu xehatuaren eraginpean dauden ondasunak eta eskubideak ezabatzearen ondoriozko balizko kalte-ordainek eragin ditzaketen kostuak eta gastuak.

4.1.- URBANIZAZIO-LANEN KOSTUA

Beharrezko eta aginduzko Urbanizazio Proiektuari dagokio "18.1 (Tolosa) - Ibarako lursailak" azpijeremua behar bezala garatzeko beharrezkoak diren obrak eta jarduketak definitzea eta zehaztea, arlo fisikoan zein ekonomikoan, baita horri lotutako eta/edo atxikitako kanpo-kargak ere. Dena dela, urbanizazio-aurreproiektua prestatu ostean, 6.906.538 €-ko kostua aurreikusten da, eta kostu hori zehazten da hirigintzako jarduketa-programa honen URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUAN barnean hartzen den aurrekontuan (4. dokumentua).

4.2.- BESTELAKO URBANIZAZIO-KARGAK

Era berean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) 147. artikuluko a), e), f) eta g) letretan xedatutakoari jarraituz, eremua garatzean eta egikaritzean, kontzeptu hauek, besteak beste, joko dira proposatutako garapenak ordaindu beharreko urbanizazio-kargatzat:

4.2.1.- Ibarbidea eta aurretiazko betelanak prestatzea (laguntza teknikoak, lizentziak eta abar barne)

Lan horien kostua izan da: 5.639.307 €

**4.2.2.- Laguntza teknikoak (hirigintza-plangintzako dokumentuak idaztea, proiektuak idaztea, azterketak egitea, obra-zuzendaritza, dokumentuak tramitatzea, eta abar)**

2018ko ekainera arte:	109.943 €
Egiteke:	514.200 €

4.2.3.- Obra-lizentziak, tasak, kudeaketa-gastuak, eta abar)

Aurrekontu zenbatetsia guztira:	205.680 €
---------------------------------	-----------

4.2.4.- Eraisteen ondoriozko kalte-ordainak

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak antolamenduz kanpokotzat eman ditu plangintzaren aurkakoak diren eraikinak, instalazioak eta erabilerak. Zehazki, elementu horiek dira gaur egun garaje gisa erabiltzen den eraikin bat, ekaitzen urmaela eta Zerbitzu enpresaren egungo instalazioak. Elementu horiek jasotzen dira Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren O-09. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERKETA planoan eta islatzen dira hirigintzako jarduketa-programa honen I-05 ANTOLAMENDUZ KANPO EMANDAKO ELEMENTUAK planoan.

Antolamenduz kanpoko eraikinak eta instalazioak katastroko 7575169 partzelan daude, eta Gipuzkoako katastroak 270 m² (e)-ko sabai-azalera aitortzen dio beheko solairuari eta 270 m² (e)-koa lehen solairuari. Balio-txostenetan ezartzen diren azalera erabilgarriaren eta azalera eraikiaren arteko proportzio-irizpideak aintzat hartuta, kontuan hartu beharreko azalera eraiki baliokidea 567 m² (s)-koa da.

Eraikinaren balioari dagokionez, eta Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen Legegintzako Errege Dekretuaren (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa) irizpideari jarraituz, eraikinak edo eraikuntzak antolamenduz kanpo badaude, haien balioa murriztuko da haien balio-bizitzatik igarotako denboraren proportzioan.

Lurzoruaren Legearen balorazio-araudia onartzen duen Errege Dekretuan (1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa) eta, zehazki, dekretu horren 18. artikuluan ezarritako formulazioari jarraituz egiten da balorazioa.



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

$$V = V_R - (V_R - V_F) \cdot \beta$$

Horretarako, eraikina birjartzearen balioa kalkulatu da, eta Errege Dekretuaren II. eranskinean agertzen den antzinatasunaren eta kontserbazio-egoeraren arabera zuzentzaileari jarraituz murrizten da balio hori. Kontserbazio-egoera normala aintzat hartuta, 0,8691eko koefizientea lortzen da.

Birjarpen-balioa kalkulatzeko, berriz, 455 €/m²-ko eraikuntza-kostua hartu da aintzat, eta azken balio 56.191,71 €-koa da.

Antolamenduz kanpo dauden eraikuntzak eraistearen ondoriozko kalte-ordainak: 56.191,71 €

4.3.- URBANIZAZIO-KARGEN ZENBATEKOA GUZTIRA

Aurreko epigrafeetan aditzera emandakoari erreparatuta, urbanizazio-kargen zenbateko osoa 13.341.860 €-koa da, eta honela banakutzen da:

• Urbanizazio-obrak	6.906.538 €
• Ibarbidea prestatzea eta aurretiazko betelanak	5.639.307 €
• Laguntza teknikoa (dokumentuak idaztea, azterketak idaztea, obra-zuzendaritza, dokumentuen tramitazioa, eta abar)	
○ 2018ko ekainera arte	109.943 €
○ Egiteke	514.200 €
• Lizentziak eta tasak	205.680 €
• Eraisteen ondoriozko kalte-ordainak	56.192 €
Urbanizazio-kargak guztira	13.431.860 €



5.- PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN BIDERAGARRITASUNAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA

Proposatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzeko ondorioetarako, behar-beharrezkoa da urbanizazio-kargak ebaluatzea, baita aurreikusitako eraikigarritasun haztatuan duen eragina ere.

Aurreko atalean aditzera emandakoari jarraituz, "18-1 (Tolosa) – Ibarako lursailak" azpierreuari egotz dakizkiokeen urbanizazio-kargak 13.431.860 €-koak dira. Nolanahi ere, eta adierazi den bezala, gutxi gorabeherako zifra bat da, etorkizunean gauzatzeko beharrezkoak diren hirigintza-proiektuen bidez (nahitaezko urbanizazio-proiektuaren eta birpartzelazio-proiektuaren bidez) zehaztapen handiagoa eta progresiboa izango duena.

Bestalde, sabai-azalera eraikigarri osotik, 62.410 m², jabeek 53.048 m² ondaretu ahal izango dituzte (osoaren % 85); izatez, % 15aren lagapenaren bidez, 9.362 m² udalei dagozkie, 4.739 m² Tolosako Udalari eta 4.623 m² Ibarako Udalari.

Inguruabar horiei erreparatuta, 253 €/m²-koa da ondaretu daitekeen aprobetxamendu-azalera gisa neurtutako hirigintza-eraikigarritasunean aurreikus daitezkeen urbanizazio-kargak duten eragina (sabai eraikigarriaren 0,85, 62.410 m²).

Ondorioz, eta aurreikusitako lurzorua balioari gehitu beharko zaion urbanizazio-kargen eragina ikusita, uste da ekonomikoki bideragarria dela proiektatutako hirigintza-garapena egikaritzea eta sustatzea.



B. EKONOMIA-JASANGARRITASUNA

1.- SARRERA

Tolosako eta Ibarraiko Udalen eta Tailsa Saren Ekonomia Jasangarritasunaren Memoria hau egin da Apattaerreka Eskualdeko Industrialdearen "18.1 (Tolosa) – Ibarraiko lursailak" azpieroemuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia aurreikusitako jarduketaren aurrean.

2.- JARDUKETAK OGASUN PUBLIKOAN DUEN INPAKTUA, EZARTZEAREN ETA MANTENTZEAREN KOSTUAK

2.1.- EZARTZEAREN KOSTUAK

Ez dago udalen konturako urbanizazio-gasturik; izan ere, eremuko jabeen betebeharra da urbanizazioa gauzatzea eta aurreikusitako erabileretarako beharrezkoak diren zerbitzuak eta/edo azpiegiturak ezartzea, plangintzak ezarritako urbanizazio-kargen parte baitira.

2.2.- MANTENTZEAREN KOSTUAK

Ondoren, eremua mantentzeko gastuen aurreikuspena barnean hartu da, betiere irizpide hauek kontuan hartuta:

- Proposatutako datuak zenbatesteko, gaur egungo Apatta industrialdeko Kontserbazio Erakundeak zuzeneko erreferente gisa dituen gastuak aztertu eta kontuan hartu dira, baita, konparazio bidez, antzeko eremuen zenbatespenak ere.
- Ez da kontuan hartu ibilguaren inolako mantentze-gasturik, Udalaren eta Kontserbazio Erakundearen eskumenetatik kanpo dauden jarduerak baitira. Zeregin horiek URA erakundeari dagozkio.
- Garatu beharreko jarduerak zer baldintza zehatz bete behar dituen ez jakiteak mugatu egiten du ekipamendu publikoaren kostuak a priori

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

ezagutzeko aukera, eta, beraz, gastu berezizat jo behar da. Bestalde, ohikoena da kudeaketa, mantentze-lanak eta, askotan, obra bera enpresa emakidadun baten esku uztea urteko kanon baten truke; beraz, ez luke aparteko gasturik izan behar udalentzat.

- Industrialdearen urbanizazioaren mantentze-lanak Kontserbazio Erakundearen kontura izango dira 20 urteko epean, 2. faseko urbanizazio-obra jasotzen direnetik hasita. Ez da gauza bera gertatzen, ordea, hiriarteko parkearekin. Tolosa eta Ibarra udalek egingo dituzte parkea mantentzeko lanak, Apattaerrika eskualdeko industrialdearen "18.1 (Tolosa) Ibarra lursailak" azpierzemuko Hiri Antolamenduko Plan Berezian Ezarritakoaren arabera.

Horrenbestez, arestian adierazitako irizpideak kontuan hartuz eta titulartasun publikoko partzeletako azalerak honako hauek direla kontuan hartuz,

	GUZTIRA	
	AZALERA GARBIA (m ²)	EHUNEKOA
EKIPAMENDU PUBLIKOA	424	% 0,27
ESPAZIO LIBREAK	55.977	% 36,28
BIDE-SAREA, ESPALOIAK ETA APARKALEKUAK	18.584	% 12,04
IBAI-IBILGUA	4.092	% 2,65
GUZTIRA	154.300	% 100,00

hauek dira azpierzemuan zenbatesten diren mantentze-gastuak:

2. dokumentua: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ETA EKONOMIA-
JASANGARRITASUNAREN MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARÍA LASA, TOMÁS MINGOT



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUA			
KONTZEPTUA	AZALERA (m ²)	KOSTU ZENBATETSIA (€/m ²)	URTEKO GASTUA GUZTIRA (€)
Ekipamendua	424	0,00	0,00
Parkea mantentzeko lanak	8.709	2,00	17.417,58
Ezpondak eta berdeguneak mantentzeko lanak	47.268	0,50	23.634,11
Bideak, espaloiak eta aparkalekuak mantentzeko eta garbitzeko lanak	18.584	1,60	29.734,40
Ibai-ibilgua mantentzeko lanak	4.092	0,00	0,00
Argiteria-gastuak	154.300	0,10	15.430,00
Euri-uren sarea mantentzeko lanak	154.300	0,10	15.430,00
			101.646,09

Kontuan harturik poligonoaren urbanizazioa mantentzeko lanak Kontserbazio Erakundearen kargura izango direla, eremu osorako kalkulua egin den modu berean zenbatetsi da erakunde horri dagokion gastua.

KONTSERBAZIO ERAKUNDEA			
KONTZEPTUA	AZALERA (m ²)	KOSTU ZENBATETSIA (€/m ²)	URTEKO GASTUA GUZTIRA (€)
Ezpondak eta berdeguneak mantentzeko lanak	47.268	0,50	23.634,11
Bideak, espaloiak eta aparkalekuak mantentzeko eta garbitzeko lanak	16.906	1,60	27.050,13
Ibai-ibilgua mantentzeko lanak	4.092	0,00	0,00
Argiteria-gastuak	143.490	0,10	14.348,95
Euri-uren sarea mantentzeko lanak	143.490	0,10	14.348,95
			79.382,14

Hortaz, Tolosa eta Ibarra udalentsat kalkulatu den urteko batez besteko inpaktu ekonomikoa 22.263,94 eurokoa da.

2. dokumentua: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ETA EKONOMIA-JASANGARRITASUNAREN MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARÍA LASA, TOMÁS MINGOT



3.- UDAL-SARREREN ZENBATEKOA

3.1.- **ORDAINKETA BAKARREKO ZERGA PUNTUALAK**

Lizentziak (2018 urtea) = $800 \text{ €} \times 11 = 8.800 \text{ €}$

Obra-lizentziak % 4,5 x $400\text{€}/\text{m}^2 \times 41.162 \text{ m}^2 = 740.916 \text{ €}$

1. okupazioko lizentziak = $505 \text{ €} \times 11 = 5.555 \text{ €}$

Jarduera sailkatuak = $654 \text{ €} \times 11 = 7.194 \text{ €}$

Gainbalioak = Ez da adierazgarria

GUZTIRA = 762.465 €

3.2.- **URTEKO ALDIZKAKO ZERGAK EDO IRAUNKORRAK**

Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ) = $0.75 \times \text{solairuko eraikigarritasuna} \times 2,04 \text{ €/m}^2 + (\text{partzelako azalera garbia-solairuko eraikigarritasuna}) \times 1\text{€/m}^2$
 $\% 0,292 \times 15.792,00 = 92.917 \text{ €}$

Ibilgailuen zirkulazioaren gaineko zerga = Ez da adierazgarria

Zabor-bilketako tasa $944 \text{ €} \times 11 = 10.384 \text{ €}$

GUZTIRA = 103.301 €

4.- PRODUKZIO-ERABILERETARA ZUZENTZEN DEN LURZORUAREN ASKITASUNA ETA EGOKITZAPENA

Jarduera ekonomikoen sektorerako aurreikusitako erabilera, berez, lehenetsuneko produkzio-erabileratzat hartzen da, honako proportzio honekin:



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

18.1 azpieroemuren azalera konputagarria: 154.300 m²

Aprobetxamendua: 62.640 m² (% 40,5)

Udallerri guztiekin alderatuta (%), ikusten da produkzio-lurzoruaren indizea bi udallerrien batez bestekoa baino handiagoa dela, eta egokitzat eta behar bestekotzat jotzen da.

5.- ONDORIOAK

Lortutako datuen arabera, hau ondoriozta dezakegu:

18.1 azpieroemua ekonomiaren arloan jasagarria da udal-ogasunetarako, eta produkzio-erabilerak behar bestekoak eta egokiak dira.

Donostia, 2022ko uztaila

Idazleak

Sin.: **Miguel Salaverria**
Bide-ingeniarria

Sin.: **María Lasa**
Arkitektoa

Sin.: **Amaia Salaverria**
Bide-ingeniarria

Sin.: **Tomás A. Mingot**
Abokatua

2. dokumentua: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA ETA EKONOMIA-
JASANGARRITASUNAREN MEMORIA

SALABERRIA INGENIERITZA SL, MARÍA LASA, TOMÁS MINGOT



*APATTAERREKA ESKUALDEKO
INDUSTRIALDEAREN “18.1.
(TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK”
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO
JARDUKETA-PROGRAMA*

3. DOKUMENTUA: DOKUMENTAZIO GRAFIKOA



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1. (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK"
AZPIEREMUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA

2022ko UZTAILA

PLANOEN AURKIBIDEA

INFORMAZIO-PLANOAK

- I-01. KOKALEKUA. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-EREMUA E: 1/10.000 – 1/20.000
- I-02. EGUNGO EGOERA: TOPOGRAFIKOA, EREMUAREN MUGA, PARTZELAK E: 1/1.000 - 1/2.000
- I-03. ANTOLAMENDU OROKORRA
("18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN HAPB)..... E: 1/1.000 - 1/2.000
- I-04. ZONIFIKAZIO XEHATUA
("18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN HAPB)..... E: 1/1.000 - 1/2.000
- I-05. ANTOLAMENDUZ KANPO DEKLARATUTAKO ELEMENTUAK
("18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN HAPB). E: 1/1.000 - 1/2.000
- I-06. AZPIEGITUREN EGUNGO EGOERA E: 1/1.000 - 1/2.000

ANTOLAMENDU-PLANOAK

- O-01. EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA E: 1/1.000 - 1/2.000
- O-02. URBANIZAZIOA GARATZEKO FASEAK E: 1/1.000 - 1/2.000
- O-02a. URBANIZAZIOA GARATZEKO FASEAK. 1. FASEA E: 1/1.000 - 1/2.000
- O-02b. URBANIZAZIOA GARATZEKO FASEAK. 2. FASEA E: 1/1.000 - 1/2.000

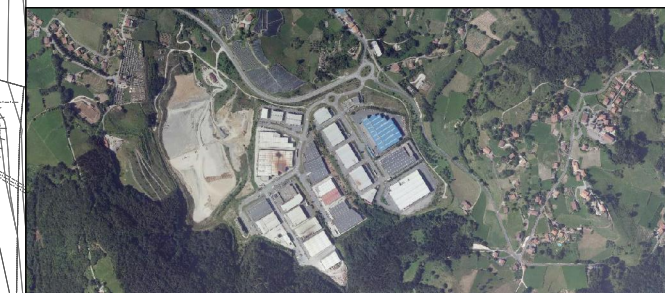
ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d



LEYENDA

- URBANIZAZIO MUGA LÍMITE DE URBANIZACIÓN
- HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
- LURZATIEN ZENBAKIA **2** NUMERACIÓN DE PARCELAS
- ESPAZIO LIBREAK ETA GUNE BERDEAK E.L.Z.V. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES
- IBILGU PUBLIKOIA C.P. CAUCE PÚBLICO

LURZATIA/ PARCELA	JABEA/ PROPIETARIO	AZALERA(m ²) / SUPERFICIE (m ²)
1	Partikularra / Particular	48.219
2	Partikularra / Particular	913
3	Partikularra / Particular	1.689
4	Partikularra / Particular	2.450
5	Partikularra / Particular	4.054
6	Partikularra / Particular	45.300
E.L.Z.V.-T	Tolosako udala / Ayuntamiento de Tolosa	25.852
E.L.Z.V.-I	Ibarrako udala / Ayuntamiento de Ibarra	20.820
C.P.	Ibai-arroko administrazio-organoa / Órgano administrativo de cuenca	5.002
GUZTIRA / TOTAL		154.300



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN
"18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
SUBAMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA"
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio 2022 -ko uztaila

I-02

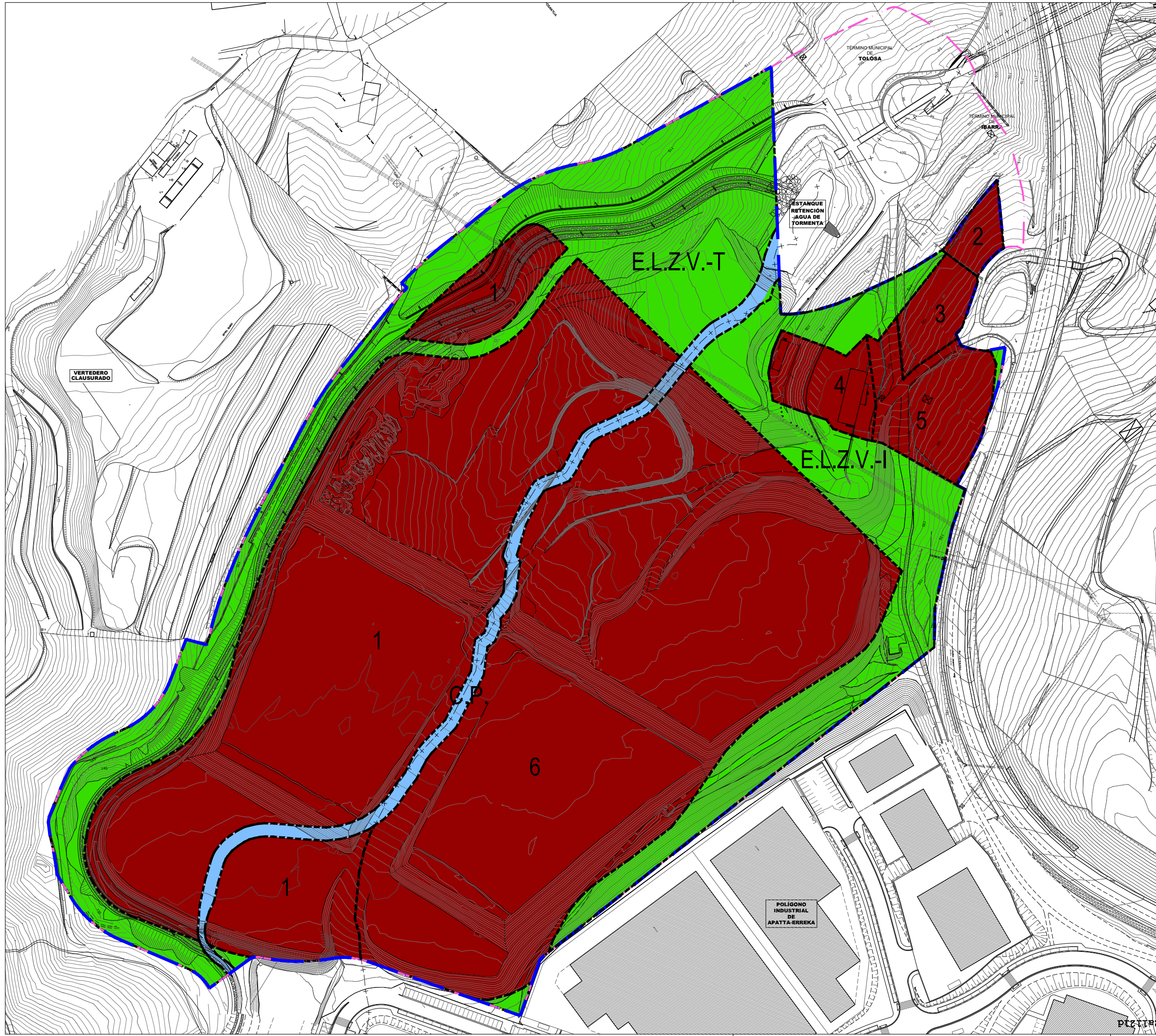
EGUNGO EGOERA
TOPOGRAFIKOA, EREMUAREN MUGA, PARTZELARIOA.

ESTADO ACTUAL
TOPOGRÁFICO, LÍMITE DEL ÁMBITO, PARCELARIO.

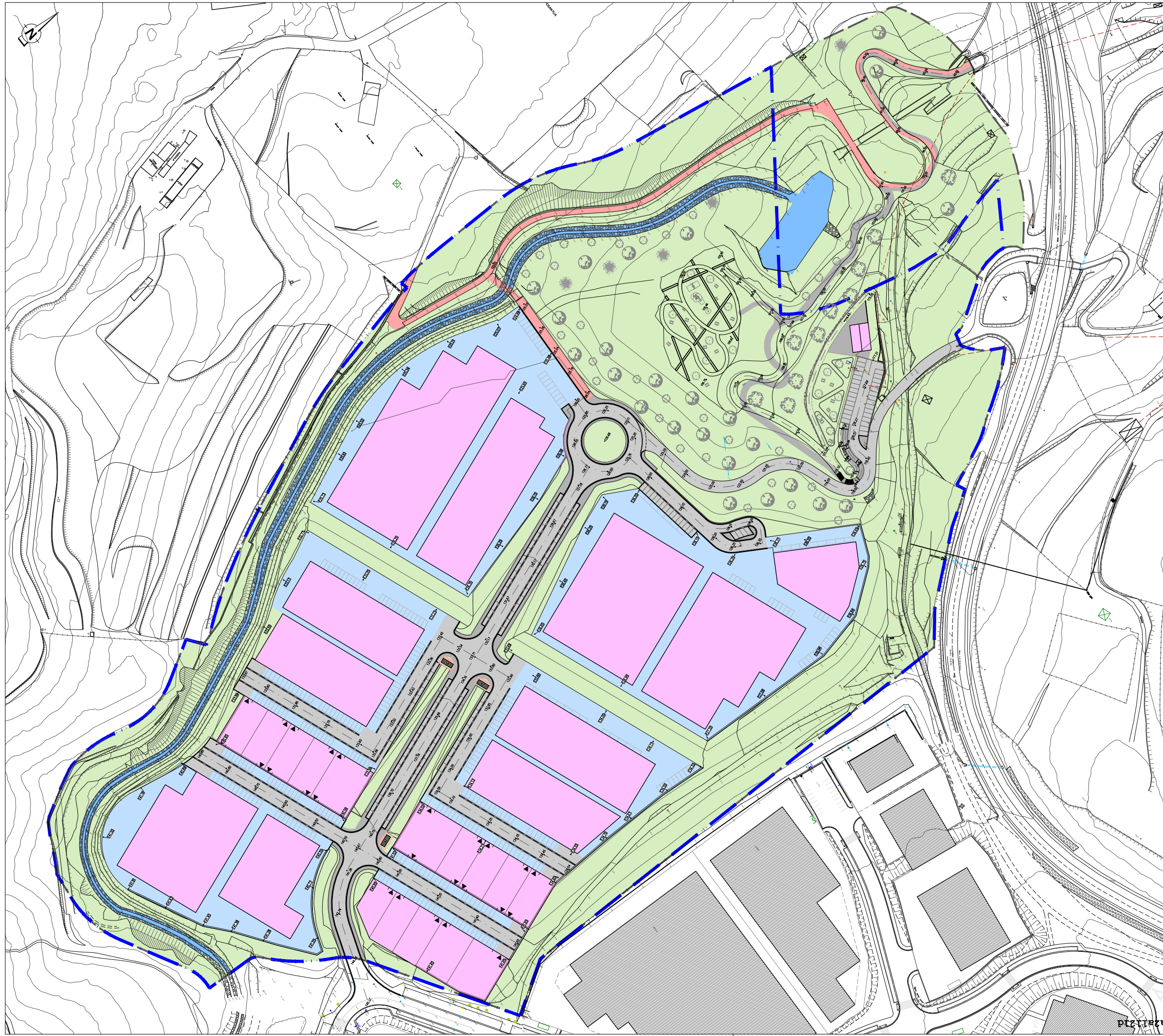
EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria Ingeniero de Caminos Tomas A. Mingot Abogado
Abogado Abogado

ESCALA A3: 1/2.000
ESCALA A1: 1/1.000



ESKUALDEKO UDALAK 2022ko urriaren 4an onartutako proiektuaren arabera. ESKUALDEKO UDALAK 2022ko urriaren 4an onartutako proiektuaren arabera.



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

LEYENDA

- URBANIZAZIO MUGA LÍMITE DE URBANIZACIÓN
- HIRIGINTZA LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
- AZPI-ESPARRUAREN MUGA



APATTAERREKA ESQUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio 2022 -ko uztaila

I-03

ANTOLAMENDU OROKORRA ("18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN H.A.P.B.)

ORDENACIÓN GENERAL (P.E.O.U. SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA")

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:
Miguel Salaverria Ingeniero de Caminos Tomas A. Mingot Abogado
Edozeitako Injeneriaritza Abokatuak

ESCALA A3: 1/2.000
ESCALA A1: 1/1.000

158003790042-D-01-E-1906-0883-9362211212

CUADRO CARACTERÍSTICAS EDIFICABLES AMPLIACIÓN DE APATTA

PARCELAS	USO	RASANTE	SUP. BRUTA (m ²)	SUP. NETA (m ²)	OCUPACIÓN EDIFICADORA MÁXIMA (m ²) Sup. Máxima edificable en planta	EDIFICACIÓN EN PLANTA ALTA CON ACCESO VIARIO (m ²) Sup. Máxima	EDIFICABILIDAD (m ² t.e.) Superficie Máxima de techo edificable	SUPERFICIE MÁXIMA A EJECUTAR BAJO RASANTE (m ²)	PERFIL MÁXIMO EDIFIC.	
IBARRA										
L	Industrial	+127	21,547	15,567	9,924		1.35	13,398	9,924	PB
M	Industrial	+135	8,730	7,930	5,056		1.35	6,825	5,056	PB
N	Industrial	+135 / +142	4,160	3,548	2,653	2,653	1.35	7,164	2,653	PB + PA
N	Industrial	+142.5	3,978	2,988	2,541		1.35	3,430	2,541	PB
TOTAL			38,415	30,032	20,174	2,653		30,817	20,174	
TOLOSA										
P	Industrial	+125	16,273	13,881	8,692		1.35	11,734	8,692	PB
Q	Industrial	+134.5	7,233	6,945	4,384		1.35	5,919	4,384	PB
R	Industrial	+134.5 / +141.5	3,685	3,433	2,527	2,527	1.35	6,823	2,527	PB + PA
S	Industrial	+141.5	9,618	8,626	5,271		1.35	7,116	5,271	PB
TOTAL			36,809	32,886	20,875	2,527		31,593	20,875	
TOTAL			75,223	62,918	41,050	5,180		62,410	41,050	

TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA

LEGENDA

LEYENDA

- URBANIZAZIO MUGA
- HIRIGINTZA
- AZPI-ESPARRUAREN MUGA
- LURZATIAREN MUGA
- LURZATI GARBIAREN MUGA
- INDUSTRIA-LURZORUA
- INDUSTRIA-AZALERA ERAIKIGARRIA
- BERDEGUNE PRIBATUA
- EKIPAMENDU PUBLIKOAK
- BIDE-SAREA
- IBAI-IBILGUA
- ESPazio LIBREAK
- LÍMITE DE URBANIZACIÓN
- LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
- LÍMITE DE PARCELA
- LÍMITE PARCELA NETA
- SUELO INDUSTRIAL
- SUPERFICIE INDUSTRIAL EDIFICABLE
- ZONA VERDE PRIVADA
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- RED VIARIA
- CAUCE FLUVIAL
- ESPACIOS LIBRES

	SUPERFICIE NETA / AZALERA GARBIA (m ²)	PORCENTAJE / EHUNEKOA
SUELO INDUSTRIAL / INDUSTRIA-LURZORUA	62,918	40.78%
ZONA VERDE PRIVADA / BERDEGUNE PRIBATUA	12,305	7.97%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO / EKIPAMENDU PUBLIKOAK	424	0.27%
ESPACIOS LIBRES / ESPAZIO LIBREAK	55,977	36.28%
RED VIARIA / BIDE-SAREA	18,584	12.04%
CAUCE FLUVIAL / IBAI-IBILGUA	4,092	2.65%
TOTAL / GUZTIRA	154,300	100.00%



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN
 "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN
 URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL
 SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA"
 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio 2022 -ko uztaila

I-04

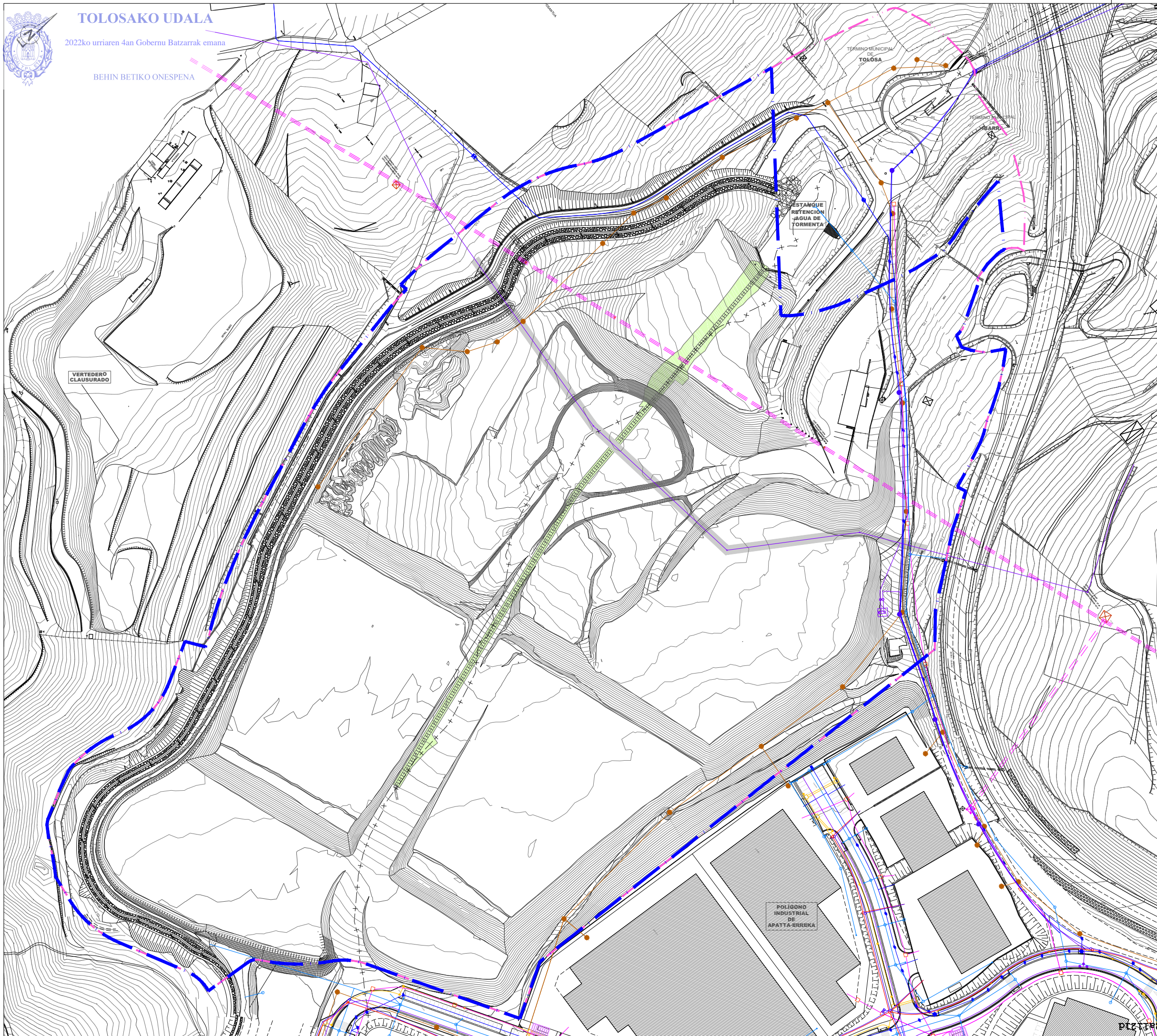
ZONAKATZE XEHATUA
 ("18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN H.A.P.B.)

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
 (P.E.O.U. SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA")

EQUIPO REDACTOR:
 IDAZLARI TALDEA: Miguel Salaverria, Ingeniero de Caminos, Estructuras e Ingenierías Industriales; Tomas A. Mingot, Abogado; ESKUALDEKO APATTAERREKA, Abokatuak.

ESCALA: A3: 1/2.000
 A1: 1/1.000

ESKUALDEKO APATTAERREKA, Tolosaldeko Apataerreaka Industria Lurra



LEGENDA

- HIRIGINTZA-AZPIEREMUAREN MUGA
- URBANIZAZIOAREN MUGA
- HONDOKO DRAINATZE NAGUSIA (4m)
- EURI-UREN SANEAMENDUA
- KOLEKTorea
- PUTZUA
- HUSTUBIDEA
- HONDAKIN-UREN ETA LIXIBIATUEN SANEAMENDUA
- KOLEKTorea
- PUTZUA
- GAS-BANAKETA
- GASBIDEA
- HORMIGOIZ SENDOTUTAKO GASBIDEA
- UR-HORNIDURA
- HODIA
- UKONDOA
- BENTOSA
- TELEAGINTEA
- ENERGIA ELEKTRIKOA
- LURPEKO LINEA
- AIREKO LINEA
- KUTXATILA
- DORREA
- TELEKOMUNIKAZIOAK
- TELEFÓNICA, KANALIZAZIOA
- TELEFÓNICA, KUTXATILA
- EUSKALTEL, KANALIZAZIOA
- EUSKALTEL, KUTXATILA
- ARGITERIA PUBLIKOA
- KANALIZAZIOA
- KUTXATILA
- KALE-ARGIA

LEYENDA

- LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
- LÍMITE DE URBANIZACIÓN
- DRENAJE DE FONDO PRINCIPAL (4m)
- SANEAMIENTO PLUVIAL
- COLECTOR
- POZO
- SUMIDERO
- SANEAMIENTO RESIDUAL Y LIXIVIADOS
- COLECTOR
- POZO
- DISTRIBUCIÓN DE GAS
- GASEODUCTO
- GASEODUCTO REFORZADO DE HORMIGÓN
- ABASTECIMIENTO DE AGUA
- TUBERÍA
- CODO
- VENTOSA
- TELEMANDO
- ENERGÍA ELÉCTRICA
- LÍNEA SUBTERRANEA
- LÍNEA AÉREA
- ARQUETA
- TORRE
- TELECOMUNICACIONES
- TELEFÓNICA, CANALIZACIÓN
- TELEFÓNICA, ARQUETA
- EUSKALTEL, CANALIZACIÓN
- EUSKALTEL, ARQUETA
- ALUMBRADO PÚBLICO
- CANALIZACIÓN
- ARQUETA
- FAROLA



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio 2022 -ko uztaila

I-06

AZPIEGITUREN EGUNGO EGOERA

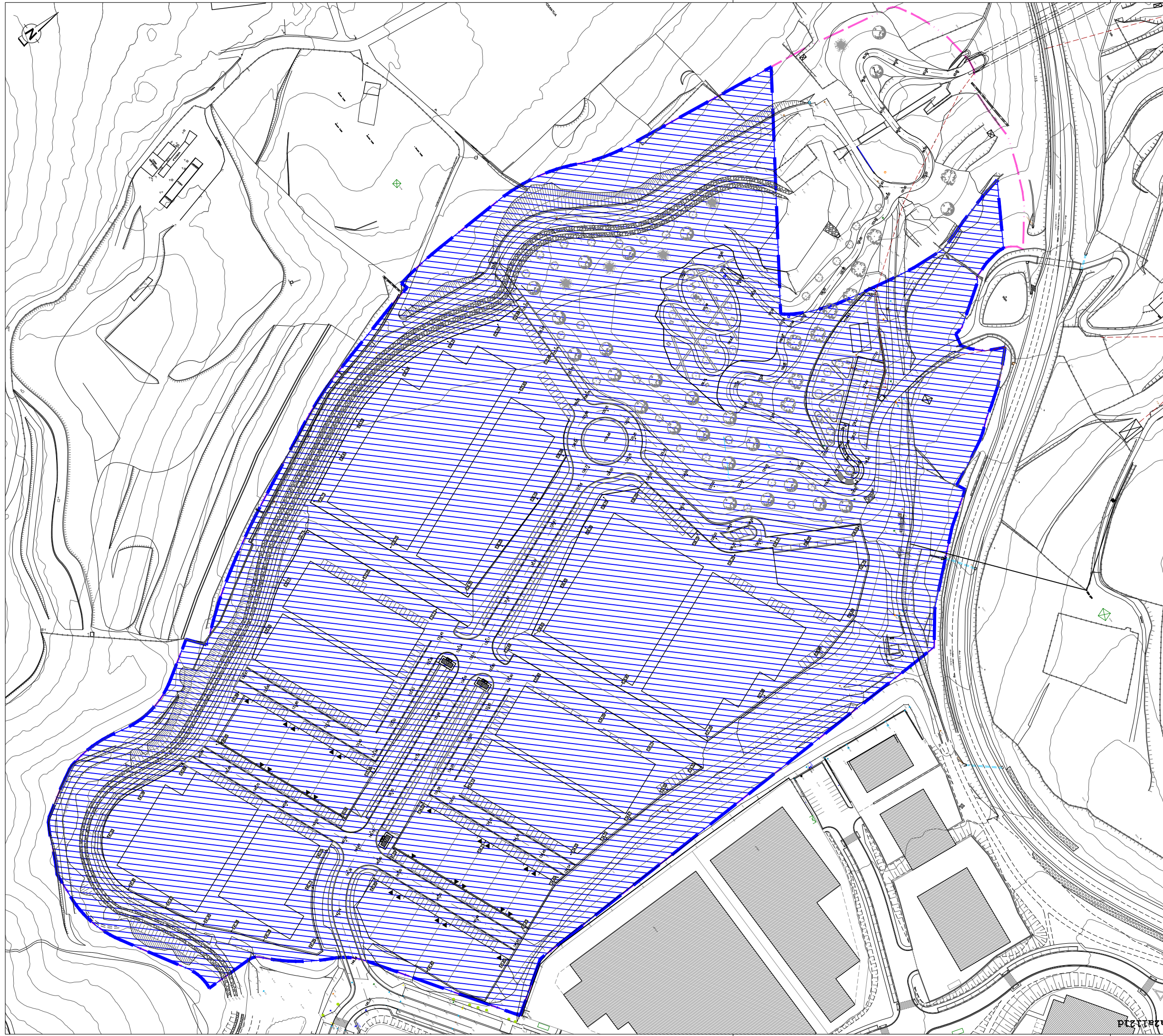
ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS

EQUIPO REDACTOR: IDAZLARI TALDEA:

Miguel Salaverria Ingeniero de Caminos, Estructuras e Ingeniería Edificativa, Tomas A. Mingot Abogado

ESCALA: A3: 1/2.000, A1: 1/1.000

153037990042-2014-19066859-2014-1121212



LEYENDA

- URBANIZAZIO MUGA LÍMITE DE URBANIZACIÓN
- HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN MUGA LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO
- EGIKARITZE-UNITATEA UNIDAD DE EJECUCIÓN



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZETA JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio 2022 -ko uztailea

O-01

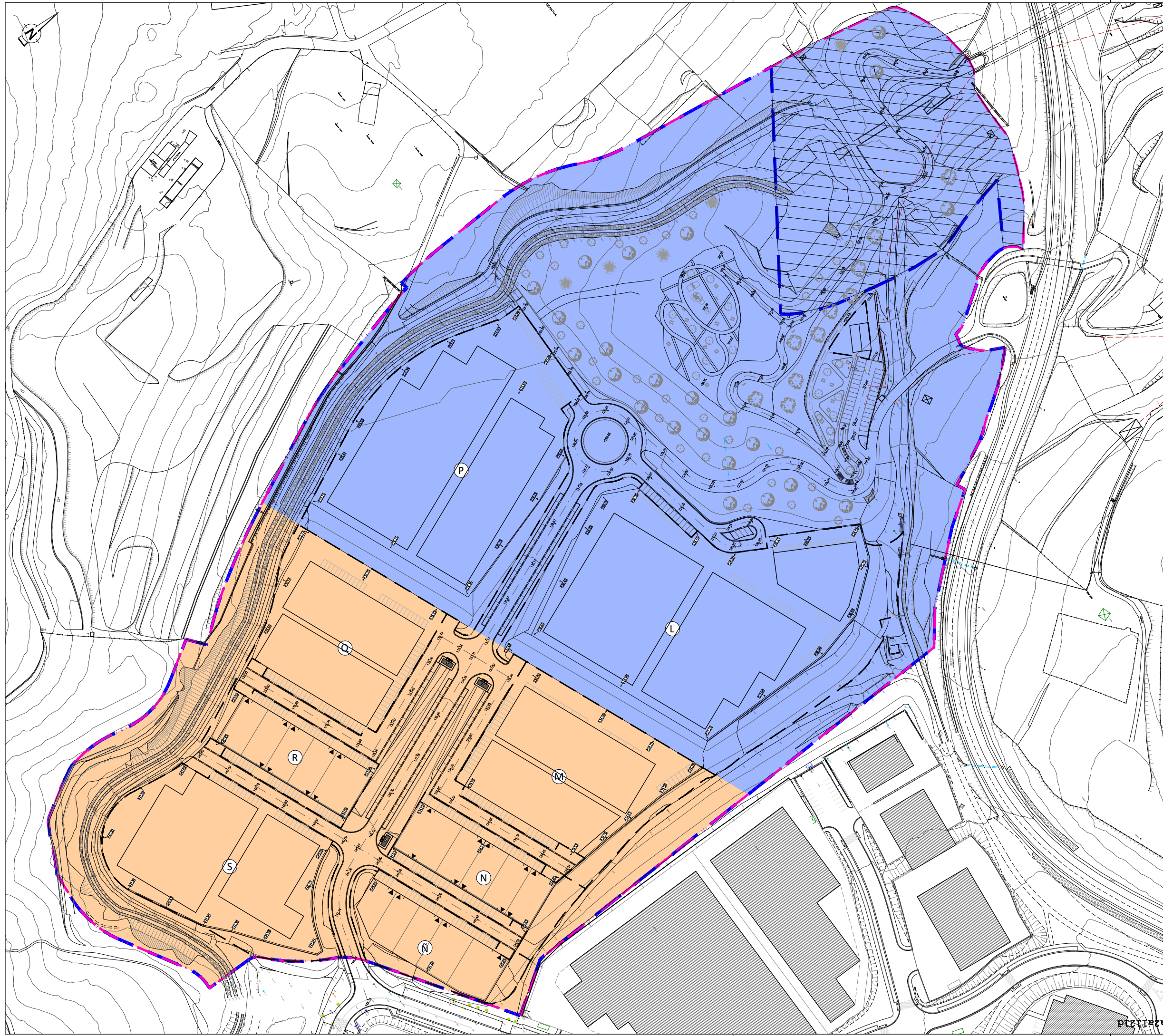
EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA

DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN


EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:
Miguel Salaverria Ingeniero de Caminos, Estructuras e Hidráulica
Tomas A. Mingot Abogado

ESCALA . A3: 1/2.000
ESCALA . A1: 1/1.000


18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK



LEGENDA	LEYENDA
URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN ETA E.U.-REN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO Y U.E.
LURZATIAREN MUGA	LÍMITE DE PARCELA
AZPI-ESPARRUAREN KANPOKO URBANIZAZIO PUBLIKOAK	URBANIZACIÓN PÚBLICA EXTERIOR AL SUBÁMBITO
URBANIZAZIOAREN 1. FASEA	FASE 1 DE URBANIZACIÓN
URBANIZAZIOAREN 2. FASEA	FASE 2 DE URBANIZACIÓN


TOLOSAKO UDALA
 2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana
 BEHIN BETIKO ONESPENA

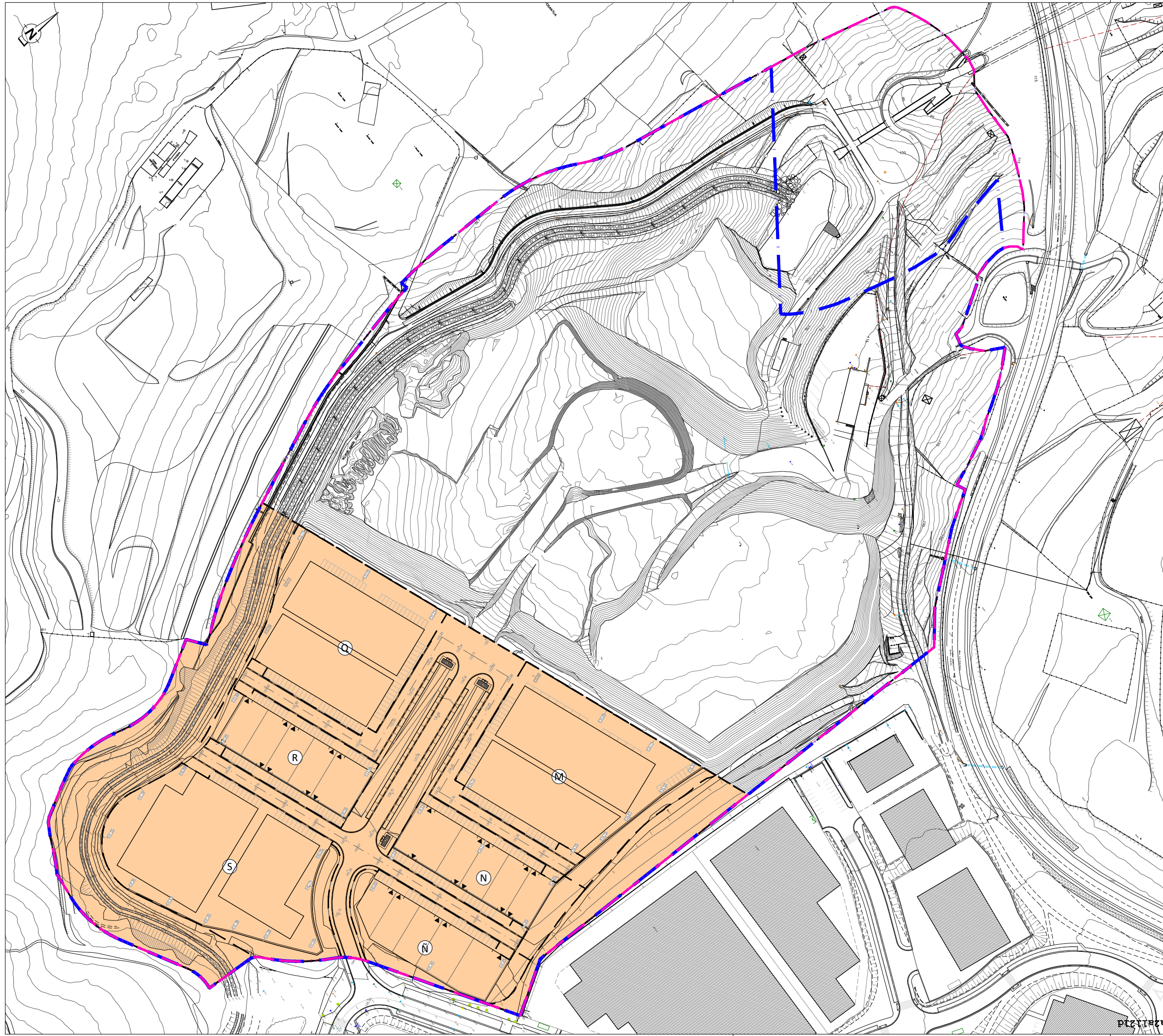



APATAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZETA JARDUKETA-PROGRAMA
PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATAERREKA
 julio 2022 -ko uztaila
O-02
 URBANIZAZIOAREN GARAPEN-FASEAK
 FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN

EQUIPO REDACTOR:
 IDAZLARI TALDEA:
 Miguel Salaverria Ingeniero de Caminos, Estructuras e Ingeniería Edificativa
 Tomas A. Mingot Abogado Abokatua

ESCALA A3: 1/2.000
 ESCALA A1: 1/1.000

18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK
 18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK
 18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK



LEGENDA	LEYENDA
URBANIZAZIO MUGA	LÍMITE DE URBANIZACIÓN
HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN ETA E.U.-REN MUGA	LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO Y U.E.
LURZATIAREN MUGA	LÍMITE DE PARCELA
AZPI-ESPARRUAREN KANPOKO URBANIZAZIO PUBLIKOAK	URBANIZACIÓN PÚBLICA EXTERIOR AL SUBÁMBITO
URBANIZAZIOAREN 1. FASEA	FASE 1 DE URBANIZACIÓN
URBANIZAZIOAREN 2. FASEA	FASE 2 DE URBANIZACIÓN



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZETA JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

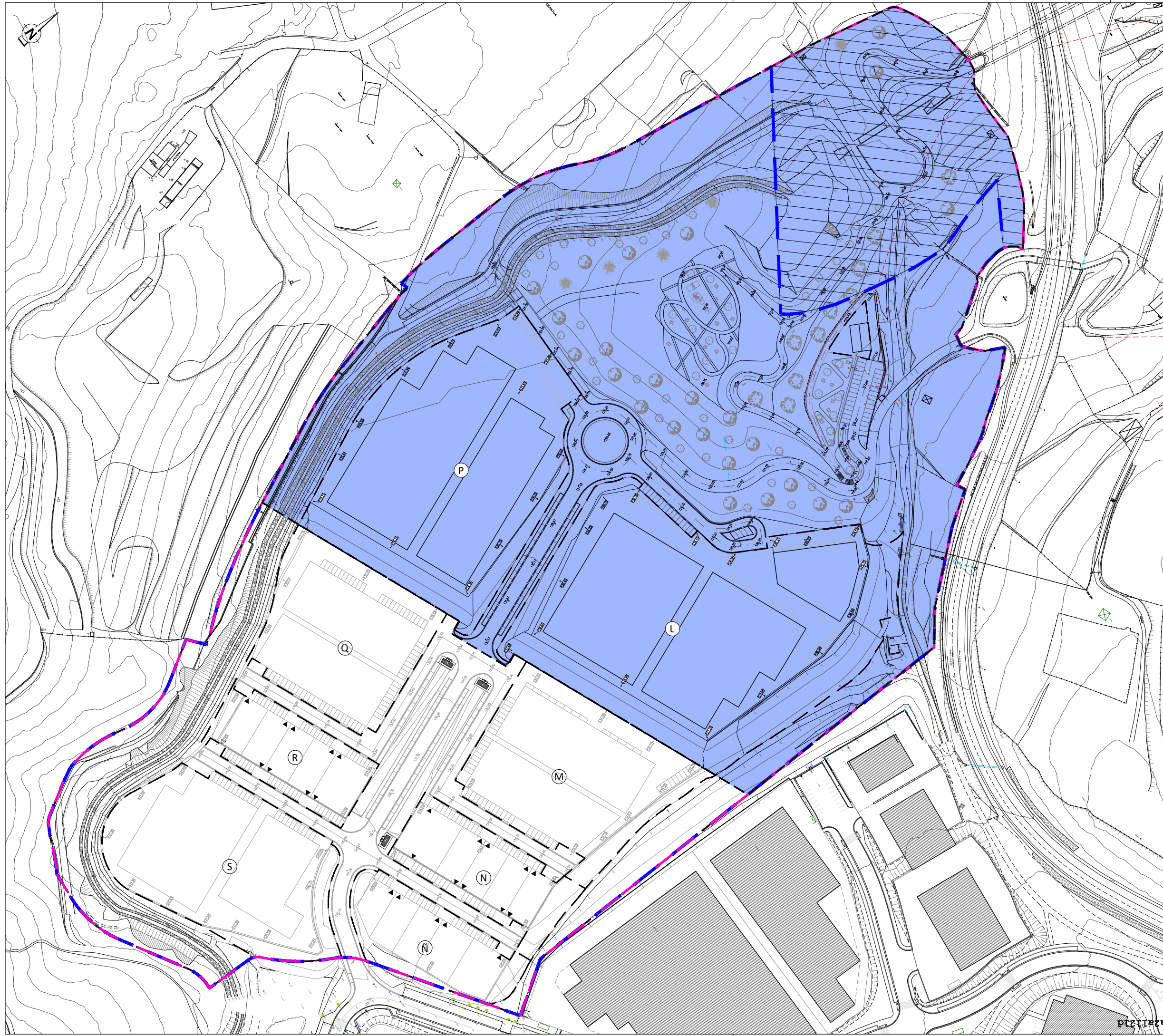
julio 2022 -ko uztaila

O-02a

URBANIZAZIOAREN GARAPEN-FASEAK - 1. FASEA
FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN - 1ª FASE

EQUIPO REDACTOR:
IDAZLARI TALDEA:
Miguel Salaverria Ingeniero de Caminos
Eduardo Ingurua Etxepare Ingegnieria
Tomas A. Mingot Abogado
Abokatuak

ESKALA A3: 1/2.000
ESKALA A1: 1/1.000



LEGENDA

- URBANIZAZIO MUGA
- HIRIGINTZA AZPI-ESPARRUAREN ETA E.U.-REN MUGA
- LURZATIAREN MUGA
- AZPI-ESPARRUAREN KANPOKO URBANIZAZIO PUBLIKOIA

- URBANIZAZIOAREN 1. FASEA
- URBANIZAZIOAREN 2. FASEA

LEYENDA

- LÍMITE DE URBANIZACIÓN
- LÍMITE DEL SUBÁMBITO URBANÍSTICO Y U.E.
- LÍMITE DE PARCELA
- URBANIZACIÓN PÚBLICA EXTERIOR AL SUBÁMBITO

- FASE 1 DE URBANIZACIÓN
- FASE 2 DE URBANIZACIÓN



TOLOSAKO UDALA

2022ko urriaren 4an Gobernu Batzarrek emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA)-IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUAREN URBANIZATZETA JARDUKETA-PROGRAMA

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA)-TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

julio 2022 -ko uztaila

O-02b

URBANIZAZIOAREN GARAPEN-FASEAK - 2. FASEA
FASES DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN - 2ª FASEA

EQUIPO REDACTOR:
 IDAZLARI TALDEA:
 Miguel Salaverria Ingeniero de Caminos
 Tomas A. Mingot Abogado
 ESKALA A3: 1/2.000
 ESKALA A1: 1/1.000



***PROGRAMA DE ACTUACIÓN
URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO
“18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE
IBARRA”
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
COMARCAL DE APATTAERREKA***

ANEXO ACTUALIZACIÓN PROGRAMACIÓN
OCTUBRE 2022



El acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) del Subámbito "18.1(Tolosa)-Terrenos de Ibarra" del Polígono Industrial comarcal de Apattaerreaka, adoptado por el Ayuntamiento de Tolosa el 4 de octubre de 2022, establece la necesidad de actualizar la programación incluida en el documento, para su adaptación a la fecha definitiva de aprobación del documento.

Por tanto, se han actualizado las fechas que la Memoria proponía en los apartados relativos a los plazos de presentación de la propuesta de equidistribución (apdo. 7.4) y a los plazos para la realización de las obras de urbanización y de la edificación (apdo. 7.5). Se ha actualizado asimismo el cronograma incluido en el diagrama.

Se marcan a continuación las fechas actualizadas y los párrafo o páginas en las que se encuentran:

7.4.- PLAZO PARA LA PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Párrafo 4:

*El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" deberá presentarse en el plazo máximo de **6 meses** desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación.*

7.5.- PLAZOS PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN

URBANIZACIÓN

Pág. 20:

*El Proyecto de Urbanización deberá entregarse para su tramitación en el plazo máximo de **6 meses** desde la aprobación definitiva del presente programa de Actuación Urbanizadora.*

Pág. 25:

*Teniendo en cuenta la tramitación urbanística y los plazos de adjudicación, **la obra de urbanización en su primera Fase podría comenzar en octubre de 2023, con un plazo de ejecución de 18 meses, por lo que la obra podría finalizarse, incluyendo la recepción de***

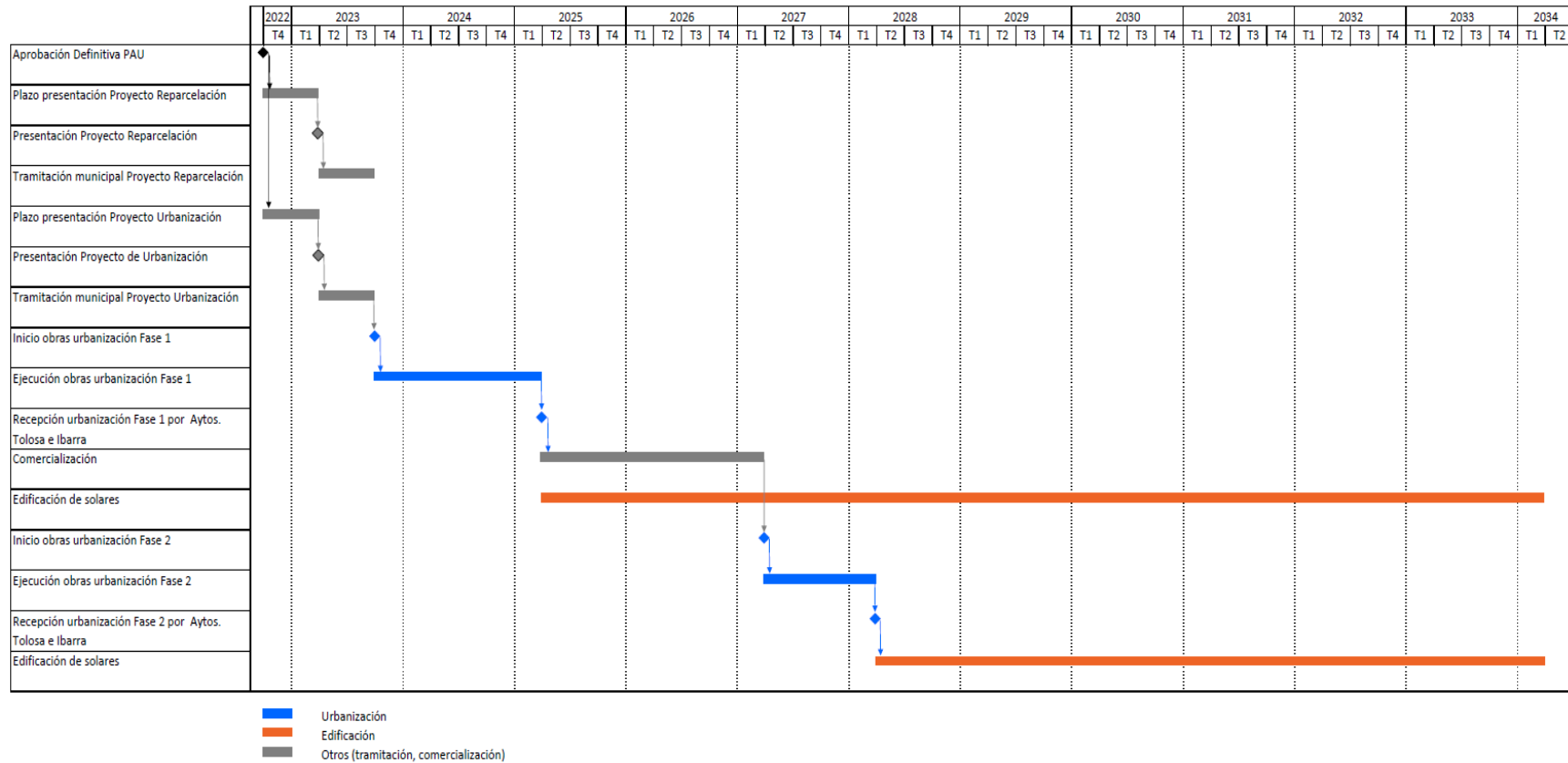


PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLosa) - TERRENOS DE IBARRA"
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA

OCTUBRE 2022 – ANEXO ACTUALIZACIÓN PROGRAMACIÓN

*la misma por parte de los dos Ayuntamientos **en marzo de 2025**. Se estima un **plazo de dos años** para la ejecución de algunas de las edificaciones y **puesta en actividad de la primera Fase**, de forma que como máximo **la segunda Fase comenzaría en abril de 2027**, teniendo un **plazo de ejecución de 1 año**, por lo que **la urbanización finalizaría en marzo del año 2028**.*

CRONOGRAMA (pág. 24)



TOLOSAKO UDALA

2022ko abenduaren 20an Gobernu Batzarrak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA



Egiaztapen Kode Segurua/Código Seguro de Verificación: **ESKU37b90642-bc1f-49c6-8b83-53c8a2a1121d**

Dokumentu elektronikoa honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronikoa: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=07110>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2021H1130001-Urbanizatzeko Jarduera Programa UJP/Urbanizatzeko Jarduera