

5. DOKUMENTUA

**BURUTZAPENA ANTOLATZEKO
ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN
AZTERKETA**

- c) Sektorerako Hirigintza Jarduketa Programa aurkeztu ahal izateko finkatu den gehieneko epea HIRU HILABETEKOA izango da, planeamenduko dokumentu honi behin betiko onesten denetik aurrera.
- d) 2/2006 Legearen 160. artikuluko 3. puntuaren arabera, gehienez SEI HILABETEKO EPEA aurreikusi da hitzarmen batzarra eratzeko beharrezkoak diren jabeek (gutxienez, lurzorua jabetza %50etik gora), udalean aurkezteko Lege horren 160. artikuluko 2. puntuan araututako hitzarmen proposamena. Epe hori betetzen ez bada, jarduketa pribatuko sistemaren ordezkariak lehiaketa-sistema erabiliko da 2/2006 Legean aurreikusitako eragile urbanizatzailea hautatzeko.
- e) Eskritura publiko bidea, HITZARMEN BATZARRA osatuko da, gehienez, HILABETEKO epean Hitzarmena sinatzen denetik aurrera (2/2006 Legearen 161.artikuluko 1. puntua).
- f) 57 Sektorea garatzeko beharrezkoak diren “Birzatiketa” eta “Urbanizazio” proiektuak, sektorean eraturako HITZARMEN BATZARRAREN ekimenez idatziko dira eta, tramitatu nahiz onespena lortzeko, Hitzarmen Batzarra osatzen denetik aurrera, URTEBETEKO epean aurkeztu beharko dira edo, hala badagokio, Batzarra osatzeko onartu den Hitzarmenean adostutakoaren arabera.
- g) Sektorearen “Birzatiketa” eta “Urbanizazio” proiektuek behin betiko onespena lortu eta emaitzazko lurzatiak erregistroan sartzen direnetik, BERROGEITA HAMAR HILABETEKO epea ezarri da, gehienez, urbanizazio eta eraikuntza lanak burutzeko, 2/2006 Legearen 189. artikuluan, eraikitze eginbeharra eta gehieneko epeei buruz adierazitako xedapenak beteta.
- h) Dokumentu honetan urbanizazio eta eraikuntza obrak burutzeko ezarri diren epeak – espresuki beste aipamen bat ezartzen denean izan ezik-, kasu guztietan, kontatzen hasiko dira Urbanizazio eta Birzatiketa proiektuen artean azkena onetsia eta betearazlea den egunetik aurrera, urbanizazio eta eraikuntza obrak egitea teknikoki nahiz juridikoki egingarria izan dadin.
- i) Sektorean eraiki ahal izango da ondorengo dokumentuek behin betiko onespena izan ondoren: dokumentu hau eta dagozkion Urbanizatzeko Jarduketa Programa nahiz Urbanizazio eta Birzatiketa Proiektuak. Betiere, lursailak erabat urbanizatu aurretik eta kontuan hartuta lehen erabilera eskatzen duten eraikinei eragindako urbanizazioa

izango dela Dokumentu honetan eta dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programan adierazitako Burutzapenaren Programazioan barneraturik dagoen Etapari dagokiona. Horretarako, lehen erabilerarako lizentzia emateak ez du exijituko Sektorea urbanizatzeko obrak erabat burututa egotea, baizik eta aurreikusitako gutxienekoarekin bat datorren lurzatiari loturiko eremua urbanizatzekoak, betiere, Udalak ulertzen badu Sektorearen erabateko urbanizazioa behar bezain bermaturik dagoela.

- j) *Hirigintza eraikigarritasuna duten* eta eskuragarriak diren *lursailak*, 2/2006 Legearen 27. artikuluan xedatutako irizpideei jarraiki adjudikatuko zaizkie eragindako jabe desberdinei eta, bereziki, Errenteriako Udalari egin beharreko doako lagapenaren adjudikazioa, “*administrazio jardule*” gisa: 57 Sektorearen batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren %10i dagozkion kargarik gabeko lursailak. Irizpide horien arabera, lagatze modua etxebizitza babestuen erabilerarako lurzati eraikigarri moduan gauzatuko da, 27. artikuluko 4 eta 5 puntuetan adierazi bezala. Horretarako, dokumentu honetan hirigintza eraikigarritasuna ondorengo moduan baloratu da: hirigintza eraikigarritasun haztatu gisa, antolamenduaren emaitzazko “*irabazizko erabilera*” desberdinetarako dena eta, zehazki, proposatutako programaren emaitzazko “*bizileku erabilera*” desberdinetarako hirigintza eraikigarritasuna. Era berean, onurak eta kargak ekitatez banatu ahal izateko, lurzati bakoitzeko lurzoru libre pribatu ez eraikigarriak ere haztatu gisa kontsideratu eta baloratuko dira.
- k) Emaitzazko lurzati pribatu guztiek, gutxieneko eta zatiezin izaera izango dute.

3.- URBANIZAZIOAREN KOSTUA FINANTZATZEKO BALDINTZAK

Mugatutako burutzapen unitatean, jabetza pribaturako eskuragarria den aprobetxamendu eskubideen titularrei dagokie ondorengo “*urbanizazio kostuak*” ordaintzea:

- a) Dagokion Urbanizazio Proiektuak barne hartzen dituen urbanizazio obra guztiak, 2/2006 Legearen 147. artikuluko kontzeptuen artean adierazitakoak. Horietatik kanpo geratuko dira:

- Donostiako bigarren ingurabidearen Urumeako lotunea-Errenteriako AP-8 lotunea zatia (1-AU-15/1990-A) egiteko Proiektua izeneko dokumentuan jasotako proiektuak nahiz obra guztiak eta, Donostiako Bigarren Ingurabidea eraikitzeak eragindako bideak leheneratzeko, okupatu beharreko ondasun nahiz eskubideak. Horien barne daude A-8 bidezubi berriaren ondoko biribilgunea egitekoak.
- Hegoaldeko Bidearen Proiektuari eta Donostiako Bigarren Ingurubideari loturiko IV.9 zaborteia betetzeko lanak eta proiektuak, aurretik dauden instalazioetan izandako eraginen ondorioz egin beharreko obra guztiak barne, dokumentu honetan ezarritako zehaztapen eta ezaugarrien arabera.
- Zentolen Aldea eremuan GI3672 errepidearen saihezbidea eta Egiburuberrirekin lotzeko biribilgunea eraikitzeako proiektu eta obrak.
- Arangurengo industrialdea lotzeko bidea proiektatu eta eraikitzeako Foru Aldundiak, Udalak eta SPRILUR enpresak sinatutako hitzarmenaren arabera, dagokion zatia.

Lan horien kostua eskumena duten administrazio publikoek ordainduko dute.

Irizpide egokiak aholkatzen badu erremateko lanak eraikuntzaren amaierarekin batera gauzatzea, beharrezkoak ez diren kalteak saihesteko, orduan, lan horiek egin gabe gelditu ahal izango dira. Horietan sartuko dira lursailen prestakuntza (sestrak,...), bide sistemarekiko loturak hala eskatzen badu.

- b) Aurretik eremuak eraikitako txabola eta eraikinak, antolamendutik kanpo deklaratu direnak, erasteari dagozkion gastuak, 2/2006 Legearen 147. artikulua g) atalean ezarritako balditzetan, eta aplikagarria den legediari arabera, egokiak izango balira.
- c) 2/2006 Legearen 147. artikuluan adierazitako gastu guztiak, indarrean dagoen legediaren baitan Udalak, hala badagokio, Hirigintza Hitzarmenaren bidez espresuki egozten dituen gain.

4.- UDALARI EGINDAKO LAGAPENAK

Herri-erakundeen hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoaren parte hartzea arautzen duen 2/2006 Legearen 27. artikulua eta bat datorren gainerako legedi aplikagarriaren

arabera, dokumentu honen antolamenduan lurzoru urbanizagarriko lursailen jabeek, beste zenbait eginbehar betetzeaz gain, doan laga beharko diote udalari batez besteko hirigintza eraikigarritasunaren % 10i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre, 35. artikuluan ezarritako eran..

Horrenbestez, dokumentu honetan laga eta berdinbanatzeko aurreikusi den kudeaketa tresnan nahiz gainerako jarduketetan, dagozkien eraikuntza lizentzia eman aurretik, artikulua horrek arautzen duen lagapena gauzatu beharko da etxebizitza babestuak egiteko lurzati eraikigarri moduan eta, hala badagokio, lagapenez tokiko Administrazioari dagokion eraikigarritasunaren balioaren zati bat dirutan ordainduko da, Administrazioak gutxienez orube edo lurzati eraikigarri baten jabetza bete eskuratzen ez duenean. Diru hori udal lurzoru ondarea eskuratu behar denerako erabiliko da, baita ondare horri eusteko ere.

Dagokion Birzatzitzeko Proiektuaren onespena administrazio bidean irmo denean, aurreko atalean adierazitakoaz gain, Udalari laga beharko zaizkio 57 Sektorearen ondorengo elementuak, kasu bakoitzean zehaztutako baldintzetan:

- a) Planeamendu honen arabera, jabari eta erabilera publikoa duten Sektoreko “azalera” guztiak (Bide sistema orokorrak, espazio libreen eta instalazio nahiz azpiegituren sistema eta horietarako beharrezkoa den lurzorua, bide sarea eta erantsitako aparkalekuak, oinezkoen bide sarea, oinezko/ibilgailuentzako bide sarea, espazio libreak), doan, kargarik gabe, Urbanizazio Proiektuak, hala badagokio, ezartzen dituen aurreikuspenen arabera behar bezala urbanizatuta eta, kasu bakoitzean, behin betiko burutzapenaren inguruan ezartzen diren epeetan
- b) Ekipamendu Komunitarioen Zuzkidura publikorako lurzatiak (Asistentzia, Irakaskuntza, Kirola eta bestelako zerbitzuetarako Ekipamendua nahiz bizileku erabilerarako eraikin kolektiboko behe solairuan kokaturiko Kultura – BEL/BOE1), doan eta kargarik gabe.
- c) Lurzati pribatuen gaineko erabilera publikoko zortasunaren eskubide errealak, dagozkien planoetan zehaztu direnak.

5.- 57. SEKTOREA: PERUTXENE-SAGASTI EREMUA GARATZEKO ETAPAK ETA BURUTZAPEN EPEAK

Atal honetan adierazi dira lan fase desberdinak eta Sektorea garatzeko behar diren epeen gutxi gora beherako kalkulua, II.13. planoan (Etapa Plana. Lurzati Urbanizazio Eremuak) grafikoki adierazi direnak. BEDERATZI (9) etapa aurreikusi dira, hainbat entitatek eremuan eragitearen emaitza direnak eta aldi berean egin daitezkeenak. Garapenari begira logikoa den ordenari jarraiki azaldu dira, bakoitzarentzako epe partikularra ezarri delarik.

- 1.- ETAPA

1. Etaparako proposatzen da C (industria poligonoen arteko bide-lotura 57 Sektorean zehar) egitea, LKS Ingeniaritza enpresak egin beharreko proiektuari jarraiki eta bide hori eraikitzeko sinatutako hitzarmenaren arabera. Fase honetan, bide-sareaz gain, aurreikusitako hargune eta zerbitzu guztiak, area honetarako nahiz gerorako aurreikus litezkeen beste areetarako; betiere fase honetan egin beharreko trazadurarekin bat etortzen badira.

LKS enpresak egin beharreko Proiektuak zehaztuko du etapa hau burutzeko epea.

- 2.- ETAPA

2. Etapak barne hartzen du A bidearen aldameneko eremua, Perutxeneko biribilgunea C bidearekin (57 Sektorean zehar, industria poligonoak lotzeko bidea) lotzen duena. Fase honetarako lur-mugimenduak, fabrika-obrak, zoladura-obrak eta zerbitzuak egitea aurreikusi da. Aurreko fasean bezala, zerbitzuetarako sarbideak eta finkatutako eraikinak mantendu beharko dira.

Fase hau burutzeko aurreikusi den epea, gutxi gora behera, berrogeita bost (45) hilabetekoa da.

- 3.- ETAPA

Fase honetan pilotaleku bat eta lorategi-plaza bat eraikiko dira, BEL1/BOE1 babes ofizialeko etxebizitza bloke eta EKL.6 asistentzia ekipamendurako lurzatiaren inguruan.

Fase hau burutzeko aurreikusi den epea, gutxi gora behera, hogeita hamar (30) hilabetekoa da.

- 4.- ETAPA

Etapa honetan garatuko den eremuak familia bakarreko 8 etxebizitza parekatu eta familia bakarreko 3 etxebizitza bakan izango ditu, C bidearen ondoan, horren hegoaldean eta trazaduraren erdialdearen inguruan. Fase honetan lurzati erregular samarra lortzearen, lur-mugimenduak eta fabrika-obrak egitea aurreikusi da.

Fase hau burutzeko aurreikusi den epea, gutxi gora behera, zazpi (7) hilabetekoa da.

- 5.- ETAPA

Fase honi dagozkion epeak, A-8 autobidearen ondoan dagoen ibarbidea betetzeko lanek ezarritako epeen menpe daude. Obra horiek guztiak Hegoaldeko Bideko obrei loturik daude eta Gipuzkoako Foru Aldundiak egin beharrekoak dira. Parke modura urbanizatuko den ibarbide betearen gainean B bidea eraikitzea proposatzen da. Bide horrek zaku erako hondoa izango du eta BEL1/BOE2, BEL1/BOE3 eta BEL1/ATBO etxebizitza babestuetarako lurzatiak burutzea ahalbidetuko du, baita lur gaineko 67 aparkaleku ere.

Fase hau burutzeko, aipatutako betelana egin ondoren, aurreikusi den epea, gutxi gora behera, hamabost (15) hilabetekoa da.

- 6.- ETAPA

Fase honetarako Zentolengo Hilerriko saihebidetan egingo diren jarduketak proposatzen dira. Horiek Gipuzkoako Foru Aldundiaren proiektuan aurreikusitakoak dira eta, hein batean, Sektoreko alderdi bati eragiten diote. Saihebidetaren proiektuak dagokion dokumentuan adieraziko du obra horien iraupena.

- 7.- ETAPA

Etapa honetan barneratu dira Gipuzkoako Foru Aldundiak egin beharreko obra hauek guztiak: Donostiako Bigarren Ingurubidearen Urumeako Lotunea-Errenteriako AP-8 lotunea zatia egiteko Proiektuak (1-AU-15/1990-A) eragindako bideak leheneratzea. Bide horiek, autobide gaineko bidezubia eta Perutxeneko biribilgunea bitartean, GI-3672 errepedeiri dagozkio.

- 8.- ETAPA

Etapa honetarako aurreikusi dira ondorengo urbanizazio obrak: bigarren ingurabide ondoko biribilgunearen eta Perutxene baserri inguruan, eta GI-3672 errepideko Zentolengo saihesbideari loturik, dagoen biribilgunearen arteko zatian. Horiek guztiak aipatutakoekin koordinatuta gauzatu beharko dira.

- 9.- ETAPA

Fase honetarako aurreikusi dira oraindik zehazteke dauden A bidearen ekialdeko berdeguneko jarduketak.

Fase hau burutzeko aurreikusi den epea, gutxi gora behera, hogeita (20) hilabetekoa da.

2008ko urtarrila

Stua.: José M^a Alcorta Azcue

- arkitektoa -

Asesoría y Gestión Técnica LURBEL, S.L. enpresaren izenean