



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA – A.I. J-AZBARREN, BASAURI
 URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA – J.I. J-AZBARREN, BASAURI
 APROBACIÓN DEFINITIVA / BEHIN-BETIKO ONESPENA

SITUACIÓN / KOKAPENA

PROMOTOR / ERAGILEA

FECHA / DATA

ARQUITECTO / ARKITEKTOA

CONTACTO / HELBIDEA

SUELO URBANO, BASAURI / HIRI LURZORUA, BASAURI

GOBIERNO VASCO; DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE, PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y VIVIENDA
EUSKO JAURLARITZA; INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA

MARZO 2019 / 2019KO MARTXOA

ARANTZA RUIZ DE VELASCO ARTAZA

PL. VENEZUELA 1, Pl. 4 dcha- Dpt.1, 48001, BILBAO (BIZKAIA)

URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA

“J-AZBARREN” JARDUKETA INTEGRATUA – BASAURI

BEHIN-BETIKO ONESPENA



2019KO MARTXOA



Pl. Venezuela 1, pl.4 dcha.-1
48001 BILBAO
Tel: 944 160 112
estudio@ardvarquitectos.com



AURKIBIDEA

A Dokumentua: MEMORIA INFORMATZAILE ETA JUSTIFIKATZAILEA	1
A.1. ENKARGUAREN SUSTATZAILEAK ETA HONEN IDAZKETAREN ARDURADUNAK.....	1
A.2. JUSTIFIKAZIOA	1
A.3. ESPARRUAREN AURREKARI URBANISTIKOAK	2
A.4. URBANIZATZEKO JARDUERA-PROGRAMAREN ESPARRUA	2
A.5. URBANIZATZEKO JARDUERA-PROGRAMAREN EDUKIAK	3
B Dokumentua: EDUKI JURIDIKO-URBANISTIKOAK	4
B.1. LURZORUAREN JABETZA-EGITURA	4
B.2. ESPARRU-ESPAZIALA ETA EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA	4
B.3. JARDUKETA ERREGIMAREN ETA SISTEMAREN ZEHAZTAPENA.....	5
B.4. ERAISPEN- ETA BERRALLOJAMENDU-PROGRAMAK.....	5
B.5. ESPARRUAREN EGIKARITZE-EPEAK	7
B.6. UDALARI LAGA BEHARREKO LURREN KOKAPENAREN PROPOSAMENA	8
C Dokumentua: ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ERLAZIOA	10
C.1. SARRERA	10
C.2. JARDUKETAREN XEDE DIREN ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ERLAZIOA	11
D Dokumentua: URBANIZATZE-AURREGITASMOA	26
D.1. AURREGITASMOAREN XEDEA	26
D.2. EGUNGO AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN DESKRIKAPENA.....	27
D.3. BURUTU BEHARREKO URBANIZAZIO-OBREN DESKRIKAPENA	28
D.4. URBANIZAZIOAREN BEREZKO ZERBITZUAK HORNITZEKO ERREKURTSO ERABILGARRIAK. ERREKURTSOEN ERDIESPENAREN BIDERAGARRITASUNA	40
D.5. URBANIZAZIOAREN EGIKARITZE-FASEAK.....	42
D.6. URBANIZAZIOAREN KALITATEEN MEMORIA.....	43
D.7. AURREKONTUA.....	43
E Dokumentua: BIDERAGARRITASUN AZTERKETA – EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA	46
E.1. SARRERA	46
E.2. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN UNITATEEN BALIOESPENA	46
E.3. EMAITZA PARTZELEN APROBETXAMENDUEN BALIOESPENA.....	53
E.4. EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA	54
E.5. URBANIZAZIO-KARGAK	56

E.6. EGIKARITZE-UNITATEEN ETA EREMUAREN BIDERAGARRITASUNARI DAGOZKIEN ONDORIOAK	60
ERANSKINA. LOKAL KOMERTZIALEN TESTIGUAK	63
F Dokumentua: ARGAZKI-ERANSKINA	71
G Dokumentua: DOKUMENTAZIO-GRAFIKOA.....	80

A Dokumentua:

MEMORIA INFORMATZAILE ETA JUSTIFIKATZAILEA

A.1. ENKARGUAREN SUSTATZAILEAK ETA HONEN IDAZKETAREN ARDURADUNAK

Basauriko "J-Azbarren" esparruaren Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren honen idazketa Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza sailak eskaturik tramitatu da, Vitoria-Gasteizen (Araba) helbideratua dena, Donostia-San Sebastian kalea 1, 2. solairua, 01010 Vitoria-Gasteiz. Tramitazioa ARdV enpresak burutu du, Bilbon (Bizkaia) helbideratua dena, Venezuela plaza 1, 4. Solairua, esk.-1, 48001 Bilbo, eta hirigintza-plangintzako lanetan espezializatua dagoena.

Lanak Arantza Ruiz de Velasco Artaza arkitektoaren zuzendaritzapean burutu dira.

A.2. JUSTIFIKAZIOA

Ekainaren 30eko 2/2006-ko Lurzorua eta Hirigintzari buruzko legearen 157. artikulua b) atalaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak edo helburu berak dituen eta honen menpe dagoen ala honek partaide dituen erakunde eta entitate publikoek, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa bat egiteko edo sustatzeko ahalmena dute, Lege bereko 16 artikulua erreferentzia egiten dion lurretan urbanizazio eta eraikuntzak gauzatu ahal izateko. Hori dela eta, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honen sustatzailea Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Saila da.

Honen onespena ordea, Udaletxeari dagokio.

Lurzorua eta Hirigintzako Legearen 152. Artikuluak esaten duenarekin bat, Urbanizatzeko Jarduketa-Programak hiri-lurzoru finkatugabea egin beharreko jarduketa integratuen garapena eta egikaritzea arautzea eta antolatzea dute xede. Horretarako, zehaztutako hauek egingo dituzte:

- a) Kasuan kasuko jarduketa integratuen identifikazioa; beharrezkoa bada, jarduketan xede den egikaritze-unitatea edo unitateak mugatu ahal izango dituzte, edo mugaketa hori aldatu.

Kasu honetan, eremuak jarduketa integratu bakarria eratzen du, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa bakarrez garatu behar dena. Ondoko Jarduketa-Programa, Hiria Antolatze Plan Orokorren aldaketak aurreikusitako mugaketara doitu eta jarduketa integratua bi egikaritze-unitateetan banatu da.
- b) Egikaritze publikorako edo pribaturako araubidea eta egikaritze horren sistema.
- c) Jarduketa integratuak exekutatzeko zehaztutako juridikoak, teknikoak eta ekonomikoak, eta, nolabehar ere, jarduketa horren gutxienezko edukien erregulazioa.
- d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizazio-karga guztiak, eta horien kostuaren gutxi gorabeherako kalkulua.
- e) Urbanizatzeko-obra eta, halakorik baldin badago, eraikuntza-lanak egiteko denboraren programazioa.

A.3. ESPARRUAREN AURREKARI URBANISTIKOAK

Basauriko Hiria Antolatzeko Plan Orokorra

Basauriko udalerria indarrean den plangintza Hiria Antolatzeko Plan Orokorra da, zeinaren arauak Foru Aldundiko Hirigintza Sailak argitaratu zituen, 2000ko abenduaren 11ko 235. zenbakia duen Bizkaiko Aldizkari Ofizialean.

J-Azbarren esparrua

Plan Orokorra indarrean denetik, J-Azbarren esparruari dagokion aldaketa puntual bat tramitatu da, dokumentu honen xede den esparru berean, eta 2018ko apirilean behin-betiko onespena jaso zuen Basauriko Udalean.

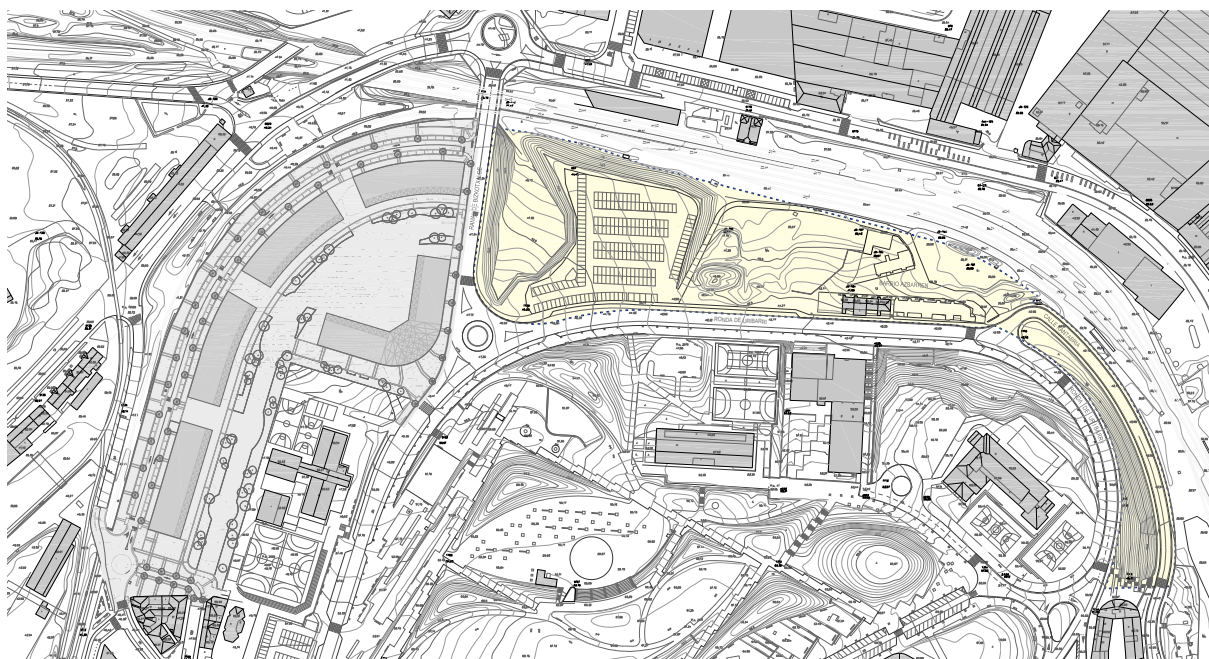
Plangintza orokorreko aldaketa puntualak lurzoru urganizagarriaren baitan zegoen "SR-7" Azbarren sektorea, urbanizazioak kontsolidatu gabeko hiri lurzoru finkatugabearen baitako Area izendatu zuen "J-Azbarren" E.U.34 egikaritze-unitatea. Plangintza Orokorraren aldaketak esparruaren antolamendu xehatua burutu zuen, eremuaren garapenaren ildoak finkatzeaz gain.

UJP hau idazteko (dokumentazioa eta eduki tekniko-urbanistikoa atalak), indarrean den 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legeraren 153, 154 eta 155 artikuluetako zehaztapen eta ildoak jarraitu dira.

A.4. URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMAREN ESPARRUA

Hiri-izaera duen "J-Azbarren jarduketa integraturen esparruak, partzialki aspaldidanik exekutaturiko urbanizazioa du. Forma irregularrekoa, 29.438 m²-ko azalera du eta mugakide ditu,

- Iparralde eta ekialdetik: FEVE eta EUSKOTREN-en burdinbideak
- Hegoaldetik: Uribarriko ingurabidea
- Mendebaldetik: Bizkotzaldeko adarra deritzon bidea, esparrua Sarratuko Arearengadik bereizten duena.



Plan Orokorrak zuzenean antolatzen duen esparruaren azalera osoak 38.314 m²-ko hirigintza eraikigarritasuna du; horietatik, 36.424,00 m² etxebizitza erabilerarako aurreikusten dira eta 1.800,40 m² lokal komertzialen erabilerarako (ekipamendu pribatua), NJ-1, NJ-2, NJ-3 eta NJ-4 partzelen behe solairuetan. Gainontzeko 89,60 m²-ak NJ-1 partzelan kokatzen den garajeko sarrera batek hartzen ditu. Zuzkidura etxebizitzetarako bestalde, NJ-AD partzela erreserbatu da. Gainerako azalera, zuzkidura publikoek, bide-sistemek eta espazio libreek osatzen dute.

A.5. URBANIZATZEKO JARDUERA-PROGRAMAREN EDUKIAK

Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren dokumentuak aurreko puntuetan deskribaturiko edukiez osatzen dira, eta gutxienez ondoko agiriak izango ditu:

- a) Memoria justifikatzailea, egikaritze-programazioa zehaztuko duena.
- b) Dokumentu tekniko-urbanistikoa, 2/2006 Legearen 153. artikuluan zehazten den Urbanizatzeko-Aurregitasmoaren edukiak izango dituenak.
- c) Dokumentu juridiko-urbanistikoa, 2/2006 Legearen 154. artikuluan zehaturiko edukia jasoko duena.
- d) Jarduketak izango dituen egikaritze-unitateen informazio-planoak eta mugaketa-planoak.
- e) Partzelen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasunen eta eskubideen titularren zerrenda.
- f) Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa. Jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioa ere jasoko du.

Bilbon, 2.019ko martxoan

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

B Dokumentua:

EDUKI JURIDIKO-URBANISTIKOAK

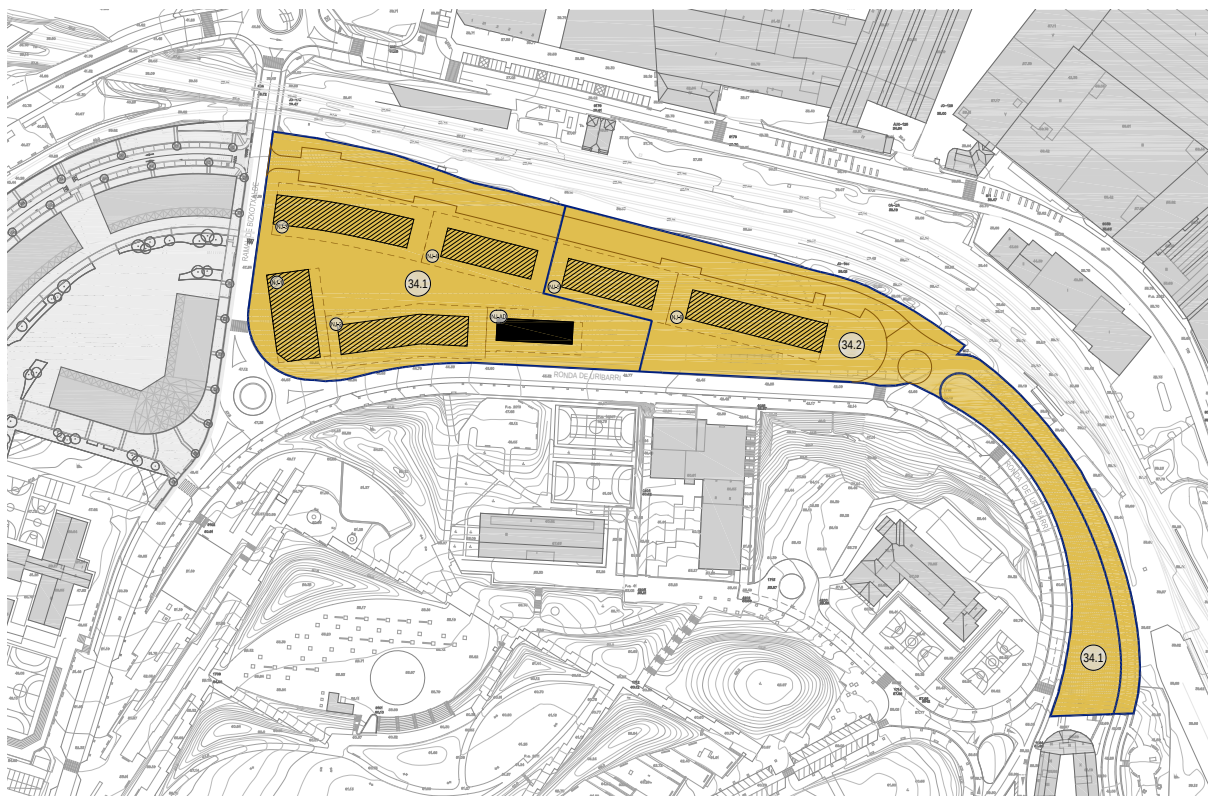
B.1. LURZORUAREN JABETZA-EGITURA

“J-Azbarren” esparruak 29.438m²-ko azalera jarraia du eta Basauriko udalerriaren iparraldean kokatzen da. Eremuak forma irregularra du, esparruaren muga diren egungo bideei eta burdinbideei egokitzen dena.

Lurzoruaren jabetzaren egitura “G.05- Topografiko eta katastrala” planoan irudikatu da. Bertan, partzelarioa eta titularren erlazioa atzeman daiteke, Bizkaiko Foru Aldundiaren Ogasuna eta Finantzak Sailaren fitxa katastraletatik ondorioztatuak.

B.2. ESPARRU ESPAZIALA ETA EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA

Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honen esparru espaziala, bizitegi-izaera duen hiri lurzoru finkatugabeen kokaturiko “J-Azbarren” jarduketa-integratua da. Eremuak 345 etxebizitza jasoko dituela kontuan izanik eta bere garapenerako, E.U.34. esparrua bi egikaritze-unitateetan banatzea proposatzen da, E.U.34.1 eta E.U.34.2. Azken hauen banaketa, “Bideragarritasun azterketa eta egikaritze-unitateen mugaketa” izenburua duen E Dokumentuan justifikatuko da.



- E.U.34.1. egikaritze-unitatea: unitate etena da eta bere baitan hartzen ditu NJ-1, NJ-2, NJ-3, NJ-4 eta NJ-AD emaitza-partzelak, baita parean dituen bideak, Bizkotxaldeko adarra, burdinbideen paralelo eraikiko den kale berria (esklusiboki partzelen parean geratzen den tarteak) eta Uribarriko ingurabideari dagozkion espaloiak. Jarraipenerako irtenbiderik gabe, Uribarri ingurabidea eta Kantabria kalearen artean maldan dagoen gunen berdeari dagozkion lursailak ere unitatearen barnean dago.

Etxebizitza kopurua: babes-ofizialeko 200 etxebizitza eta zuzkidurazko 24 etxebizitza aurreikusi dira, ondoko eran banatuak; NJ-1 (40 etxebizitza), NJ-2 (40 etxebizitza), NJ-3 (72 etxebizitza) y NJ-4 (48 etxebizitza).

- E.U.34.2. egikaritze-unitatea: unitateak barne hartzen ditu NJ-5 eta NJ-6 partzelak, baita lur-arraseko luzera erdian burdinbideen paralelo eraikiko den kale berria, Uribarriko ingurabidearekin lotuko den biribilgunea eta honen eta eraikinen arteko lursail libreak.

Etxebizitza kopurua: babes-ofizialeko 145 etxebizitza aurreikusi dira, ondoko eran banatuak; NJ-5 (58 etxebizitza) eta NJ-6 (87 etxebizitza).

B.3. JARDUKETA ERREGIMENAREN ETA SISTEMAREN ZEHAZTAPENA

Esparruko bi egikaritze-unitateetan, ekainaren 30eko 2/2006 Lurzorua eta Hirigintzaren Legeak 159. artikuluan dioenaren arabera, eta Lege bereko 141. artikuluari dagokionez, jarduketa sistema egikaritze-araubide pribatua izatea hautatu da 34.1. egikaritze-unitatearen kasuan eta egikaritze-araubide publikoa 34.2. egikaritze-unitatearen kasuan. Gauzak horrela, 34.1. egikaritze-unitaterako hitzarmen-sistema eta 34.2. egikaritze-unitaterako nahitaezko desjabetze-sistema dira proposaturiko egikaritze-sistemak.

Planeamenduaren Aldaketaren behin-betiko onespenean eremu urbanistiko guztia egikaritzeko sistema lankidetzaren sistema bazen ere, hau da, egikaritze-publikoko araubidea, HAPO Aldaketaren dokumentuak berak "pribatuak kontuan hartuko zituen sistema aukeratzeko asmoa (nahitaezko desjabetzetik lankidetzaren sistemaruntz)" aurreratzen zuen, gestio-kostuak eta urbanizazio-kargak pribatuei ere eragin diezaieten. Gainera, "erreferentzia eremuaren garapena bultzatzeko, Eusko Jaurlaritzak eta jabe-nagusi denaren arteko (Binaria) hitzarmen bat sinatzeko aukera ere aurreikusten da".

Urbanizatzeko Jarduketa-Programak jarduketa-sistema bat finkatzeko orduan, 34.1. egikaritze-unitatearen egikaritzea Hitzarmen Batzarraren esku uztea eta Basauriko Udaletxeari bere obligazioa den eremuaren gestioaren zeregin eta iniziatiben zama kentzea bidezkoztat jo du. Hitzarmen-Batzarrak iniziatiba priabaturen parte-hartze handiagoa ahalbidetzen du, horregatik delegaturiko udal-administrazio edo erakundearen kontrola, zuzendaritza eta ikuskaritza galdu gabe.

34.2. egikaritze-unitatean, ordenazioz-kanpo dauden eraikinetan bizi diren jabeak eta higiezin-ekintzaren jarduketekin zerikusirik ez duten lur-jabeak kontzentratzen diren unitatean, ez da komenigarritzat jo urbanizazio-kargetatik deribatutako zenbateko ekonomiko handien finantziarioak jabetzari-eragitea. Hori dela eta, nahitaezko desjabetzearen sistema da egikaritze unitatean jarduteko sistema egokiena, jarduketaren garapen ekintza osoki administrazioaren esku utziz, kasu honetan, Eusko Jaurlaritzaren esku.

Aukeraturiko sistemak planeamenduaren helburuak betetzeko eraginkorrenak direla estimatu da: izaera sozialeko etxebizitzaren eraikuntza, hurbileko egikaritze-epe eta denboran arinki-mailakatuak, hauek eraikuntzea ahalbidetuko duen aurrekontu-aurreikuspen bat egiteko moduan. Ondorio hauetarako, gaurdaino Basauriko Udaletxeak eremuaren egikaritzea ahalbidetzeko lurzorua zati garrantzitsu bat erosten eta kudeatzen eginiko esfortzuak azpimarratu behar dira.

B.4. ERAISPEN- ETA BERRALLOJAMENDU-PROGRAMAK

Berralojamendu-programa honek, ekainaren 30eko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintzaren Legearen 154.1.f) artikularekin bat, “J-Azbarren” esparruko legezko okupatzaileen berralojamendu-eskubidea arautzea du helburu.

Legezko okupatzaileak dituzten etxebizitzak, ohiko bizileku eta plangintzarekin erabat bateraezinak direnengan, berralojamendu-eskubideak okupatzaile hauei beste bizileku bat emateko eskubidea aitortzen du.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurrien ekainak 3ko 105/2003 Dekretuaren 23.7. artikulua, Urbanizatzeko Jarduketa-Programak berralojamendu-eskubidea duten pertsonen eta horien etxebizitzaren zerrenda txertatuko du eranskin gisa, ondoren burutu beharreko horien egiaztapen dokumentala eta faktikoa alhora utzi gabe.

Etxebizitza okupatuak 34.2. egikaritze-unitatean kokatzen dira eta unitate hau desjabetze bitartez garatuko da. Beste bizileku bat emateari dagokionez, 2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarriaren arabera:

“Zenbait hirigintza-jarduketa egiterakoan ohiko bizileku diren etxebizitzak legez okupatzen dituztenei beste bizileku bat eman behar zaienean, bermatu egin beharko da beste bizileku bat emateko eskubidea. Hauek izango dira horretarako arauak: a) Etxebizitzak zuzenean okupatzen edo desjabetzen badira, administrazio jarduleak edo, behar izanez gero, desjabetzearen onuradunak etxebizitza bat eskuratu beharko die kaltetuei. Etxebizitza horiek, hain zuzen, babes publikoko araubide bati lotutako etxebizitzetarako indarrean dauden salmenta- edo alokairu-baldintzetan eskuratuko dizkie desjabetuei, eta desjabetu horien beharizanetarako azalera egokia izan beharko dute. Hori guztia, betiere, babes-legeriak ezartzen dituen muga barruan.”

Hori dela eta, berralojamendu programaren baitan, egungo etxebizitzak legez okupatzen dituzten pertsona guztiak hartu dira kontuan.

Antolamenduz kanpo deklaraturako eraikinak – Etxebizitzaz aldatu beharreko jedearen identifikazioa

2/2006 Legearen Bigarren Xedapen Gehigarriko 3. ataleko b) azpiatalarekin bat, antolamenduak kaltetutako eraikinetako legezko okupatzaileen zerrenda jasoko da berariaz. Eraikin hauek “G.06.- Egungo eraikinak” informazio planoan islatu eta antolamenduz kanpo utzi dira.

1.- 25. finka: Azbarren auzoa, 21 eta 23. zenbakiak, Basauriko udalaren jabetzakoak.

2.- 24. finka: Azbarren auzoa, 25. zenbakia, Basauriko udalaren jabetzakoak eta Azbarren auzoa, 27. zenbakia, jabetza pribatukoa.

Azbarren auzoa, 27. zbk

Jabea: Rosario Gabarri Diaz And., Emilio Garcia Gabarri Jn.-rekin ezkondua

Jabetza-erregistroa: 19.320 finka

Inskripzioa: Basauriko 19.320 finka, 927 liburukia, 309. liburua, 21. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: U0038950T

Etxebizitzaren azalera: etxebizitzari dagozkion 50m²

Erreldaturiko pertsonak:

- Alfredo Garcia Gabarri

3.- 23. finka: Azbarren auzoa, 29. zenbakia, jabetza pribatukoa eta Azbarren auzoa, 31. zenbakia, Basauriko udalaren jabetzakoa.

Azbarren auzoa, 29. zbk

Jabea: Pilar Cortes Borjas And., Emilio Garcia Gabarri Jn.-rekin ezkondua

Jabetza-erregistroa: 21.273 finka

Inskripzioa: Basauriko 21.273 finka, 1.135 liburukia, 360. liburua, 124. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: U0039855N, U0038956V y N9450915B

Etxebizitzaren azalera: etxebizitzari dagozkion 50m²

Erreldaturiko pertsonak:

- Garcia Cortes, Rubi
- Garcia Cortes, Joel
- Garcia Cortes, Natanael
- Garcia Cortes, Aron
- Garcia Cortes, Emilio
- Cortes Borja, Maria del Pilar
- Garcia Gabarri, Emilio

4.- 22. finka: Azbarren auzoa, 33 eta 35 zenbakiak, Basauriko udalaren jabetzakoak.

Finka guzti hauek "J-Azbarren" esparruaren antolamenduz kanpoko eraikin bakarra osatzen dute, Uribarriko Ingurabidearen ondoan kokatua.

B.5. ESPARRUAREN EGIKARITZE EPEAK

Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honetan zehazturiko egikaritze-unitateen garapen urbanistikoa, 2 faseetan garatuko da. Jarduketa-Programa honek 34.1. egikaritze-unitatea, 34.2. egikaritze unitatea baina lehenago burutuko dela kontsideratu du.

- 1. FASEA: E.U. 34.1. egikaritze-unitatearen urbanizatzeko lanak.
- 2. FASEA: E.U. 34.2. egikaritze-unitatearen urbanizatzeko lanak.

Birpartzelazio- eta desjabetze-proiektuak aurkezteko epeak

- E.U.34.1. egikaritze-unitatea: Hiri lurzoru finkatugabearen dagoen "J-Azbarren" arearen Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren behin-betiko onespenera argitaratzen denetik, edota alde aurretik, 34.1. egikaritze-unitateko birpartzelazio-proiektua idatziko da honen tramitazio eta onespenerako. Birpartzelazio-Proiektua, Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren behin-betiko onespenera argitaratzen denetik, hasierako onesperako gehienez 12 hilabeteko epean aurkeztuko da.

Aitzitik, aipaturiko dokumentua idazten hasi baino lehen, lurzoruaren jabeen %50-ak, Urbanizatzeko Jarduketa Programa honen behin-betiko onespeneraren iragarpena zabaltzen denetik gehienez 6 hilabeteko epean, Kontzertazio-hitza sinatuko dute. Hitzarmenean lurzoruaren titularrek birpartzelazioa burutzeko, lurzoruak eta ondasunak nahitaez eta doahinik udaletxeari lagatzeko, eta eremu guztia urbanizatzeko lanak egikaritu eta bere gain hartzeko konpromezua hartzen dute.

- E.U.34.2. egikaritze-unitatea: Desjabetze-Proiektua, Birpartzelazio-Proiektuaren behin-betiko onespenera argitaratzen denetik, gehienez 2 urteko epean aurkeztuko da.

Urbanizazio-proiektuak aurkeztu eta onartzeko epeak

- E.U.34.1. egikaritze-unitatea: E.U.34.1.-ari dagokion Urbanizazio-Proiektua, Birpartzelazio-Proiektuaren behin-betiko onespenera argitaratzen denetik edota alde aurretik, gehienez 12 hilabeteko epean aurkeztuko da bere tramitazio eta onspenera gauzatzeko.
- E.U.34.2. egikaritze-unitatea: Urbanizazio-Proiektua, desjabetze expedientearen hasierako onespeneratik kontatzen hasita gehienez 12 hilabeteko epean aurkeztuko da.

Urbanizatzeko lanen eta eraikuntza-lanen arteko erlazioen deskribapena

Aldi berean burutu ahal izango dira esparrua osatzen duten bi egikaritze-unitateen oinarritzeko urbanizatzeko lanak eta eraikuntza-lanak. Arrazoia, eraikuntza-lanak urbanizazioa eusten duten lurzoruaren euskarri ere badirela. Horrela, eraikuntza-lanak eta lur-mugimenduenak, zuzkidura-instalazioenak eta bideen-urbanizazioenak batera egingo dira.

Oinarriko urbanizatzeko lanak eta eraikuntza-lanak burutu ondoren, espaloiak errematatzeari, hiri-altzariak zein argiteria-publikoa eta lorezaintzako elementuak jartzeari eta izatekotan, eraikuntza-lanek eragindako kalteak konpontzeari ekingo zaio.

Urbanizazioa eta eraikuntza egikaritzeko epeak

Arrazoi teknikoak medio, urbanizatzeko eta eraikuntza-lanen egikaritzea aldiberean burutu beharko da eta ondorioz, eraikuntza lizentziak urbanizazio proiektuak behin-betiko onspenera jasotakoan eman ahal izango dira. Lanak eraikinen lehen erabilpenaren lizentzien eskaerak aurkeztu baino lehen bukatu beharko dira. Lizentzia honen kontzentsioarako aurre-baldintza, Udalak dagokion guneko urbanizazioa jasotzea da.

Lanen egikaritze eta urbanizatzeko lanen gehienezko epeak desberdinak dira egikaritze-unitate bakoitzarentzat:

- 34.1. egikaritze-unitateak, Urbanizazio-Proiektuaren behin-betiko onespenetik, gehienez 8 urteko epea du.
- 34.2. egikaritze unitateak, lursailen okupazio aktatik, gehienez 4 urteko epea du.

Urbanizatzeko-lanen kontratazioa

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak zuzenean kontratatu ahal izango ditu egikaritze-unitateen urbanizatzeko-lanen exekuzioak.

B.6. UDALARI LAGA BEHARREKO LURREN KOKAPENAREN PROPOSAMENA

Ekainaren 30eko 2/2006 Euskal Autonomia Erkidegoaren Lurzoru eta Hirigintzaren Legeak 27. artikuluan arabera, erkidegoak erakunde publikoen hirigintza-ekintzan sortutako gainbalioetan euren parte hartzea gauzatzeko, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honen xede den hiri lurzoru finkatugabearen "J-Azbarren" Areako jabeek doan laga beharko diote udalari batez-beste hirigintza-erakigarritasunaren %15-ari dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre, lege bereko 35. artikuluan ezarritako moduan.

"Lagatzeko-modua partzela eraikigarrian gauzatuko da, nahiz eta xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelarioaren ondorioz toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati batean."

"G.03.- Antolamendu xehatua" planoan zuzkiduren eta irabazi-aprobetxamenduen azpi-eremuak bereizi daitezke. 2/2006 Legearen 57. artikulua zehazten duen moduan, zuzkidura azpi-eremu gisa sailkatutako orube guztiak udalari dohainik laga beharreko lursailak kokatzen diren eremuak dira.

Era horretan, 34.1. egikaritze-unitatearen baitan zuzkidura etxebizitzetarako dohainik laga beharreko 809,00 m²s dituen partzela eta NJ-AD izeneko erreserbatu da.

Udalari doan laga beharreko hirigintza-erakigarritasunaren %15-ari dagokionez, eraikigarriak diren edozein partzeletan gauzatu daiteke, izan ere, denak babes-ofizialeko etxebizitzak (BOE) baitira.

Zuzkidura-sistemetako lursailak eta aprobetxamendu-urbanistikoaren %15-a kokatzera bideratuak direnak, erabat urbanizatuak eta jarduketa-integratuaren urbanizazio-kargak ordainduak daudenean lagako zaizkio udalari.

Bilbon, 2019ko martxoan

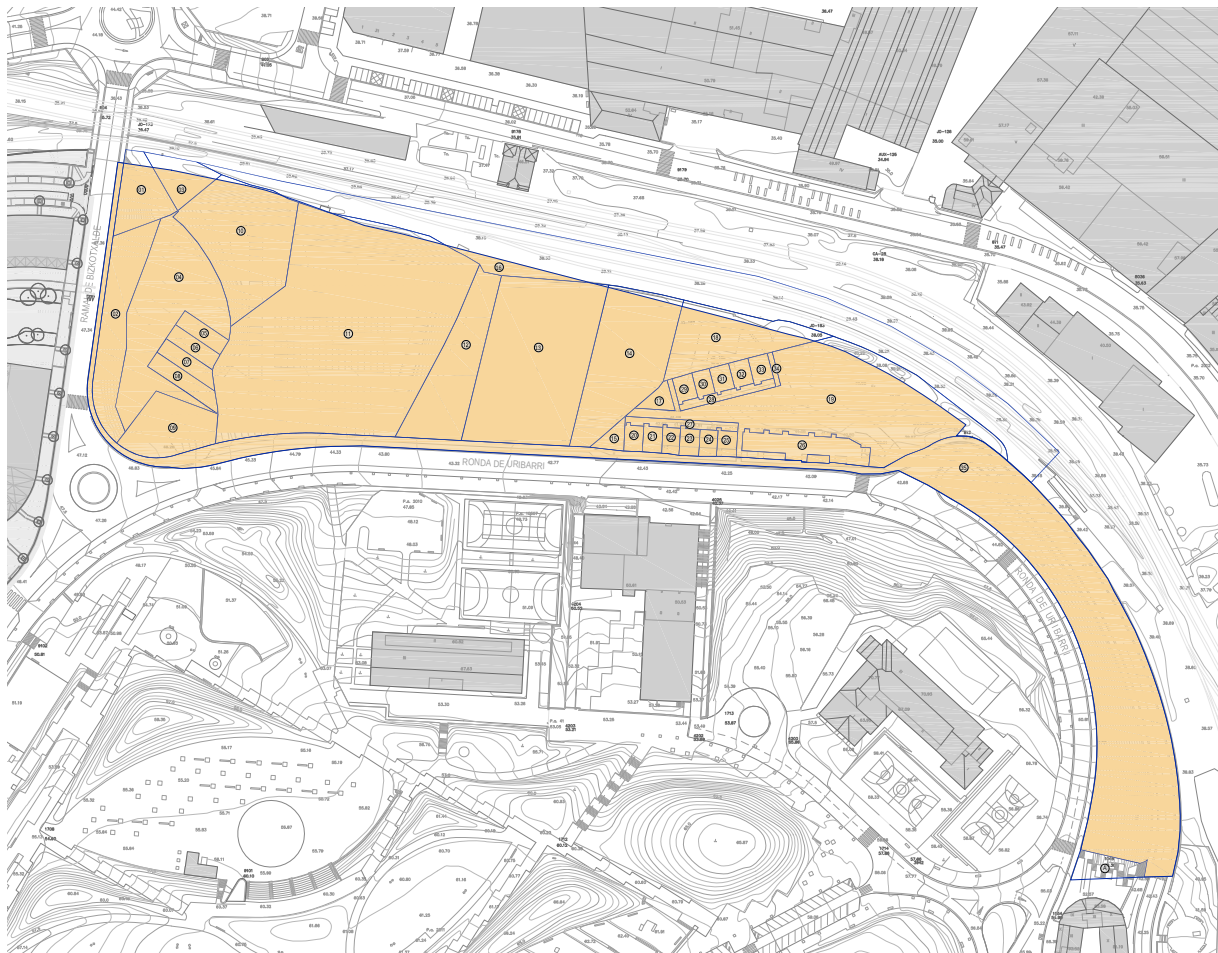
Arantza Ruiz de Velasco Artaza

C Dokumentua:

ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ERLAZIOA

C.1. SARRERA

Urbanizatzeko Jarduketa-Programaren C Dokumentua osatzeko, dokumentazio grafikoaren baitan aurki daiteke "G.05.- Topografiko eta katastrala" planoak. Plano honek egungo partzelen lehen eta behin-behineko mugaketa ezartzen du, eskatu diren Jabetza-Erregistroko noten eta katastroko ziurtagirien arabera partzelek duten jabetzari erreferentzia eginez.



"J-Azbarren" jarduketa-integratuaren finak

Plano partzelarioan neurturiko eta Jabetza-Erregistroan eskuraturiko nota sinpleetatik ondorioztaturiko finen azalaren desberdintasunak Birpartzelazio-Proiektua idazterako garaian aztertu beharko dira. Hala, partzelarioaren mugak zein bertan zehazturiko azalera behin-behinekotzat hartuko dira.

C.2. JARDUKETAREN XEDE DIREN ONDASUNEN ETA ESKUBIDEEN TITULARREN ERLAZIOA

C.2.1. HASIERAKO PARTZELEN ERLAZIOA

1/5.000 eskala duen digitalizaturiko kartografiaren baitan buruturiko neurketen arabera, eremuaren azalera gordina 29.438 m²-koa da. Jarraian, eremuaren mugaketaren barnean dauden titularren erlazioa:

1. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 475,83 m²

Jabetza-erregistroa: 11.827 finka

Inskripzioa: Arrigorriagako 229. liburua, 60 eta 65 orrialdeak, 11.827 lursaila, 1. inskripzioa, Bilboko 13. Jabetza-Erregistroa.

Katastroko erreferentzia: B0303420T

2. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 910,47 m²

Jabetza-erregistroa: 11.826 finka

Inskripzioa: Arrigorriagako 229. liburua, 60 eta 65 orrialdeak, 11.826 finka, 1. inskripzioa, Bilboko 13. Jabetza-Erregistroa.

Katastroko erreferentzia: B0705954Y

3. PARTZELA

Jabea: Logistica XXI S.A.

Azalera: 315,68 m²

Jabetza-erregistroa: 412 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 27. liburukia, 14 liburua, 184. orrialdea, Arrigorriagako 412. finka.

Katastroko erreferentzia: B0303421E

4. PARTZELA

Jabea: Binaria 21 S.A.

Azalera: 1.671,38 m²

Jabetza-erregistroa: 851 finka

Inskripzioa: 13. Jabetza-Erregistroa, 1.040 liburukia, Arrigorriagako 222. liburua, 222. orrialdea, 851. finka, 8. inskripzioa.

Katastroko erreferentzia: B0303425N

5. PARTZELA

Jabea: Logistica XXI S.A.

Azalera: 134,05 m²

Jabetza-erregistroa: 192 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 1.448 liburukia, 157 liburua, 123. orrialdea, 192. finka.

Katastroko erreferentzia: B0303426V

6. PARTZELA

Jabea: Binaria 21 S.A.

Azalera: 136,96 m²

Jabetza-erregistroa: 850 finka

Inskripzioa: 13. Jabetza-Erregistroa, 1.040 liburukia, Arrigorriagako 222. liburua, 217. orrialdea, 850. finka, 7. inskripzioa.

Katastroko erreferentzia: B0303427G

7. PARTZELA

Jabea: Logistica XXI S.A.

Azalera: 153,09 m²

Jabetza-erregistroa: 194 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 1.293 liburukia, 140. liburua, 86. orrialdea, Arrigorriagako bikoizturiko 194. finka.

Katastroko erreferentzia: B0303428X

8. PARTZELA

Jabea: Logistica XXI S.A.

Azalera: 198,01 m²

Jabetza-erregistroa: 796 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 33. liburukia, Arrigorriagako 2. libura, 37. orrialdea, 796. finka.

Katastroko erreferentzia: B0303418N

9. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 658,45 m²

Jabetza-erregistroa: 852 finka

Inskripzioa: 1.040 liburukia, 20. liburua, 185. orrialdea, 852. finka, Bilboko 4. Jabetza-Erregistroa.

Katastroko erreferentzia: B0705955Q

10. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 1.596,48 m²

Jabetza-erregistroa: 769 finka

Inskripzioa: Arrigorriagako 19. libura, 231. orrialdea, 769. finka, 4. Inskripzioa, Bilboko 4. Jabetza-Erregistroa.

Katastroko erreferentzia: B0303423U

11. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 6.223,82 m²

Jabetza-erregistroa: 314 finka

Inskripzioa: Arrigorriagako 26. libura, 198. orrialdea, 314. finka, 13. Inskripzioa, Bilboko 4. Jabetza-Erregistroa.

Katastroko erreferentzia: B0303424F

12. PARTZELA

Jabea: Logistica XXI S.A.

Azalera: 1.113,69 m²

Jabetza-erregistroa: 21.630 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 1.151 liburukia, 368. liburua, 214. orrialdea, 21.630. finka.

Katastroko erreferentzia: B0303419V

13. PARTZELA

Jabea: Logistica XXI S.A.

Azalera: 2.673,10 m²

Jabetza-erregistroa: 575 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 30 liburukia, 17. liburua, 77. orrialdea, Arrigorriagako 575. finka.

Katastroko erreferentzia: B0303430U

14. PARTZELA

Jabea: Logistica XXI S.A.

Azalera: 1.542,52 m²

Jabetza-erregistroa: 1.478 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 114 liburukia, 31. liburua, 138. orrialdea, 1.478. finka.

Katastroko erreferentzia: B0303429W

15. PARTZELA

Jabeak: Maria Ignacia Hormaeche Fano And. (25%), Manuel Hormaeche Fano Jn. (25%), Maria Carmen Madaras Arriaga And. (6,25%), Maria Rosario Madaras Arriaga And. (6,25%), Juan Anastasio Madaras Arriaga Jn. (6,25%), Maria Begoña Madaras Arriaga And. (6,25%), Maria Begoña Mardaraz Arriaga And. (6,25%), Juan Anastasio Mardaraz Arriaga Jn. (6,25%), María Carmen Mardaraz Arriaga And. (6,25%) eta María Rosario Mardaraz Arriaga And. (6,25%).

Azalera: 88.78 m²

Jabetza-erregistroa: 3.003 finka

Inskripzioa: Basauriko 3.003 finka, 2.062 liburukia, 679. liburua, 140. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: B040472L

16. PARTZELA

Jabea: FEVE-ADIF

Azalera: 4.272,56 m²

Katastroko erreferentzia: B0303431F

17. PARTZELA

Jabea: Maria Ignacia Hormaeche Fano And. (25%), Manuel Hormeche Fano Jn. (25%), Juan Anastasio Madaras Arriaga Jn. (6,25%), Maria Carmen Madaras Arriaga And. (6,25%), Maria Rosario Madaras Arriaga And. (6,25%), Maria Begoña Mardaras Arriaga And. (6,25%), Maria Begoña Mardaraz Arriaga And. (6,25%), Juan Anastasio Mardaraz Arriaga Jn. (6,25%), Maria Carmen Mardaraz Arriaga And. (6,25%) eta Maria Rosario Mardaraz Arriaga And. (6,25%).

Azalera: 91,68 m²

Jabetza-erregistroa: 3.058 finka

Inskripzioa: Basauriko 3.058 finka, 2.062 liburukia, 679. liburua, 144. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: B0404370S

18. PARTZELA

Azalera: 977,90 m²

Katastroko erreferentzia: B1509290D

18.a.- Lokala, behe solairua

Jabea: Binaria 21 S.A.

Jabetza-erregistroa: 20.083 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 1052 liburukia, 331. liburua, 101. orrialdea, 20.083 finka, 3. inskripzioa.

18.b.- Lokala, behe solairua

Jabea: Binaria 21 S.A.

Jabetza-erregistroa: 20.040 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 1.042 liburukia, 328. liburua, 158. orrialdea, 20.040 finka, 5. inskripzioa

18.c.- Etxebizitza, behe solairua

Jabea: Binaria 21 S.A.

Jabetza-erregistroa: 20.039 finka

Inskripzioa: 4. Jabetza-Erregistroa, 1.042 liburukia, 328. liburua, 155. orrialdea, 20.039 finka, 5. inskripzioa.

18.d.- Etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 20.038 finka

Inskripzioa: Basauriko 328. liburua, 151. orrialdea, 20.038 finka, 4. inskripzioa.

18.e.- Eskubiko etxebizitza, lehen solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 20.041 finka

Inskripzioa: Basauriko 328. liburua, 160. orrialdea, 20.041 finka, 3. inskripzioa.

18.f.- Ezkerreko etxebizitza, lehen solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 20.042 finka

Inskripzioa: Basauriko 20.042 finka, 1.042 liburukia, 328. liburua, 163. orrialdea, 2. inskripzioa.

18.g.- Eskubiko etxebizitza, bigarren solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 20.043 finka

Inskripzioa: 20.043 finka, 1.042 orrialdea, 328. liburua, 166. liburukia.

18.h.- Ezkerreko etxebizitza, bigarren solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 20.044 finka

Inskripzioa: 20.044 finka, 1.042 orrialdea, 328. liburua, 169. liburukia.

19. PARTZELA

Jabeak: Manuel Hormaeche Fano Jn. (25%), Maria Ignacia Hormaeche Fano And. (25%), Juan Anastasio Mardaras Arriaga J. (6,25% donazioetan eta 6,25% herentzietan), Maria Begoña Mardaras Arriaga And. (6,25% donazioetan eta 6,25% herentzietan), Maria Carmen Mardaras Arriaga And. (6,25% donazioetan eta 6,25% herentzietan) eta Maria Rosario Mardaras Arriaga And. (6,25% donazioetan eta 6,25% herentzietan).

Azalera: 3.010,01 m²

Jabetza-erregistroa: 3.004 finka

Inskripzioa: Basauriko 3.004 finka, 294. liburukia, 211. liburua, 201. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: B0202801J

20. PARTZELA

Azalera: 73,97 m²

Katastroko erreferentzia: B1509292T

20.a.- 41 etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 23.785 finka

Inskripzioa: Basauriko 478. liburua, 174. orrialdea, 23.785 finka, 3. inskripzioa.

20.b.- 43. etxebizitza, goi solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 11.980 finka

Inskripzioa: Basauriko 395. liburua, 24. orrialdea, 11.980 finka, 10. inskripzioa.

21. PARTZELA

Azalera: 76,07 m²

Katastroko erreferentzia: B1509291I

21.a.- 37. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 12.676 finka

Inskripzioa: 12.676 finka, 247. orrialdea, 180. liburua, 5. inskripzioa.

21.b.- 39. etxebizitza, goi solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 9.908 finka

Inskripzioa: Basauriko 388. liburua, 183. orrialdea, 9.908 finka, 4. inskripzioa.

22. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 70,52 m²

Jabetza-erregistroa: 2.998 finka

Inskripzioa: Basauriko 531. liburua, 55. orrialdea, 2.998 finka, 4. inskripzioa.

22.a.- 33. etxebizitza, behe solairua

Katastroko erreferentzia: U0038955N, U008956V y N9450915B

22.b.- 35. etxebizitza, goi solairua

Katastroko erreferentzia: N9450917R

23. PARTZELA

Azalera: 81,19 m²

23.a.- 29. etxebizitza, behe solairua

Jabeak: Pilar Cortes Borjas And., Emilio Garcia Gabarri Jn.-rekin ezkondata.

Jabetza-erregistroa: 21.273 finka

Inskripzioa: Basauriko 21.273 finka, 1.135 liburukia, 360. liburua, 124. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: U0039855N, U0038956V y N9450915B

23.b.- 31. etxebizitza, goi solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 20.726 finka

Inskripzioa: 20.726 finka, 130. orrialdea, 343. liburua, 1.087 liburukia, 2. inskripzioa

Katastroko erreferentzia: N9450917R

24. PARTZELA

Azalera: 70,19 m²

24.a.- 25. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 15.591 finka

Inskripzioa: 15.591 finka, 27. orrialdea, 239. liburua, 718. liburukia, 1. inskripzioa.

Katastroko erreferentzia: U4303855L

24.b.- 27. etxebizitza, goi solairua

Jabeak: Rosario Gabarri Diaz And., Emilio Garcia Gabarri Jn.-rekin ezkondua.

Jabetza-erregistroa: 19.320 finka

Inskripzioa: Basauriko 19.320 finka, 927. liburukia, 309. liburua, 21. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: U0038950T

25. PARTZELA

Azalera: 77,59 m²

25.a.- 21. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 15.430 finka

Inskripzioa: Basauriko 295. liburua, 141. orrialdea, 15.430 finka, 10. inskripzioa.

Katastroko erreferentzia: N9434571A, N9434572Y y N9434573Q.

25.b.- 23. etxebizitza, goi solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 19.054 finka

Inskripzioa: Basauriko 299. liburua, 114. orrialdea, 19.054 finka, 8. inskripzioa.

Katastroko erreferentzia: N9434574B

26. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 421,46 m²

Katastroko erreferentzia: B1409274J

26.a.- 1. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 19.289 finka

Inskripzioa: Basauriko 308. liburua, 101. orrialdea, 19.289 finka, 6. inskripzioa.

26.b.- 3. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 19.739 finka

Inskripzioa: 19.739 finka, 215. orrialdea, 319. liburua, 994. liburukia.

26.c.- 5. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 17.422 finka

Inskripzioa: Basauriko 27. liburua, 135. orrialdea, 17.422 finka, 3. inskripzioa.

26.d.- 7. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 21.792 finka

Inskripzioa: Basauriko 375. liburua, 73. orrialdea, 21.792 finka, 4. inskripzioa.

26.e.- 9. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 19.227 finka

Inskripzioa: Basauriko 307. liburua, 119. orrialdea, 19.227 finka, 6. inskripzioa.

26.f.- 11. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 19.131 finka

Inskripzioa: Basauriko 304. liburua, 75. orrialdea, 19.131 finka, 4. inskripzioa.

26.g.- 13. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 19.226 finka

Inskripzioa: Basauriko 307. liburua, 115. orrialdea, 19.226 finka, 4. inskripzioa.

26.h.- 15. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 19.343 finka

Inskripzioa: 19.343 finka, 143. orrialdea, 309. liburua, 927. liburukia, 3. inskripzioa.

26.i.- 17. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 22.095 finka

Inskripzioa: Basauriko 383. liburua, 223. orrialdea, 22.095 finka, 2. inskripzioa.

26.j.- 19. etxebizitza

Jabetza-erregistroa: 24.034 finka

Inskripzioa: Basauriko 491. liburua, 48. orrialdea, 24.034 finka, 1. inskripzioa.

27. PARTZELA

Jabeak: Basauriko udala (16,67%), Basauriko udala (8,33%), Manuel Ormaeche Fano Jn. (16,67%), Maria Ignacia Ormaeche Fano And. (16,67%), Pablo Cerro Cagigas Jn., Purificación Cano Cuesta And.-rekin ezkondua (8,33%), Maria Begoña Mardaraz Arriaga And. (8,33%), Juan Anastasio Mardaraz Arriaga Jn. (8,33%), Maria Carmen Mardaraz Arriaga And. (8,33%) eta Maria Rosario Mardaraz Arriaga And. (8,33%).

Azalera: 138,14 m²

Jabetza-erregistroa: 3.002 finka

Inskripzioa: Basauriko 3.002 finka, 1.634 liburukia, 531. liburua, 59. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: B0404371D

28. PARTZELA

Jabeak: Manuel Hormaeche Fano Jn. (20%), Maria Ignacia Hormaeche Fano And. (20%), Maria Alonso Arzuaga And. (5%), Jesus Uriguen Alonso Jn. (2,50%), Maria Begoña Uriguen Alonso And. (2,50%), Maria Teresa Uriguen Alonso And. (2,50%), Nieves Uriguen Alonso And. (2,50%), Basauriko udala (10%), Maria Begoña Mardaraz Arriaga

And. (10%), Juan Anastasio Mardaraz Arriaga Jn. (10%), Maria Carmen Mardaraz Arriaga And. (10%) eta Maria Rosario Maradarz Arriaga And. (10%).

Azalera: 119,25 m²

Jabetza-erregistroa: 3.059 finka

Inskripzioa: Basauriko 3.059 finka, 2.062 liburukia, 679. liburua, 148. orrialdea.

Katastroko erreferentzia: N9434563P

29. PARTZELA

Azalera: 77,23 m²

Katastroko erreferentzia: B0404039Q

29.a.- 24. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 11.354 finka

Inskripzioa: Basauriko 496. liburua, 10. orrialdea, 11.354 finka, 8. inskripzioa.

29.b.- Vivienda N°26, planta alta

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 23.777 finka

Inskripzioa: Basauriko 477. liburua, 166. orrialdea, 23.777 finka, 2. inskripzioa.

30. PARTZELA

Azalera: 70,02 m²

Katastroko erreferentzia: B0404040X

30.a.- 20. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 15.196 finka

Inskripzioa: Basauriko 489. liburua, 223. orrialdea, 15.196 finka, 5. inskripzioa.

30.b.- Vivienda N°22, planta alta

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 15.198 finka

Inskripzioa: Basauriko 419. liburua, 162. orrialdea, 15.198 finka, 7. inskripzioa.

31. PARTZELA

Azalera: 77,61 m²

Katastroko erreferentzia: B1409277K

31.a.- 16. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 11.350 finka

Inskripzioa: Basauriko 590. liburua, 187. orrialdea, 11.350 finka, 5. inskripzioa.

31.b.- Vivienda N°18, planta alta

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 22.905 finka

Inskripzioa: Basauriko 415. liburua, 167. orrialdea, 22.905 finka, 3. inskripzioa.

32. PARTZELA

Azalera: 77,62 m²

Katastroko erreferentzia: B1409278S

32.a.- 12. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 19.192 finka

Inskripzioa: 19.192 finka, 33. orrialdea, 494. liburua, 1.517 liburukia, 9. inskripzioa.

32.b.- Vivienda N°14, planta alta

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 12.674 finka

Inskripzioa: Basauriko 434. liburua, 70. orrialdea, 12.674 finka, 6. inskripzioa.

33. PARTZELA

Azalera: 80,46 m²

Katastroko erreferentzia: B1409276C

33.a.- 8. etxebizitza, behe solairua

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 3.059 finka

Inskripzioa: Basauriko 50. liburua, 57. orrialdea, 3.059 finka.

Jabetza-erregistroa: 21.669 finka

Inskripzioa: Basauriko 372. liburua, 17. orrialdea, 21.669 finka, 4. inskripzioa.

33.b.- Vivienda N°10, planta alta

Jabea: Basauriko udala

Jabetza-erregistroa: 3.053 finka

Inskripzioa: 3.053 finka, 48. orrialdea, 460. liburua, 1.402 liburukia.

34. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala

Azalera: 26,71 m²

Jabetza-erregistroa: 3.059 finka

Inskripzioa: Basauriko 50. liburua, 57. orrialdea, 3.059 finka.

Katastroko erreferentzia: B0404369U

35. PARTZELA

Jabea: Basauriko udala (Eusko Jaurlaritzari eskuratua nahitaezko desjabetzearen bitartez)

Azalera: 19.443,00 m²

Identifikatzailea: 1.00283.T01

Espedientea: PAT 07_052

Ondare-kodea: 2300.01 – Terrenos y bienes naturales urbanos (Dominio Público)

Kontu-kodea: 109 – PATR. ENTRE. USO GENERAL

A PARTZELA

Jabea: Basauriko udala (Aldebakarreko dohaineko lagapen bidez eskuratua)

Azalera: 447,78 m²

Identifikatzailea: 1.00170.T02

Espedientea: PAT 00_0045

Ondare-kodea: 2300.99 – Otros terrenos (Dominio Público)

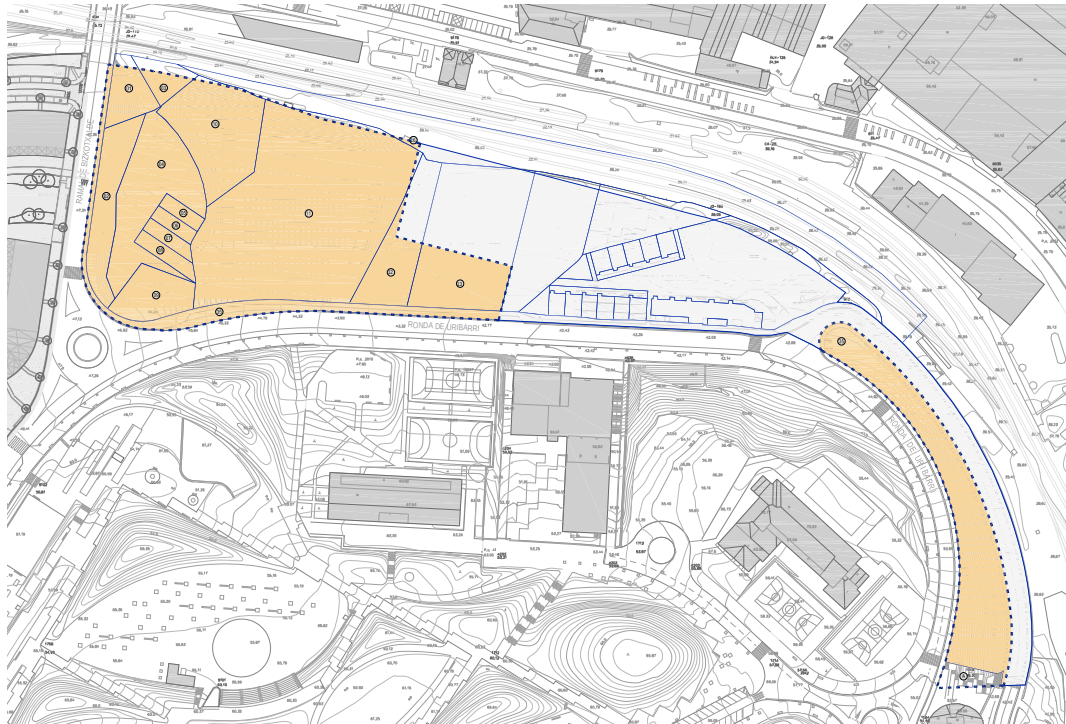
Kontu-kodea: 109 – PATR. ENTRE. USO GENERAL

C Dokumentu honi, atal honetan ageri diren datuen laburpen taula bat atxiki zaio.

C.2.2. EGIKARITZE-UNITATE BAKOITZAREN LABURPEN TAULA

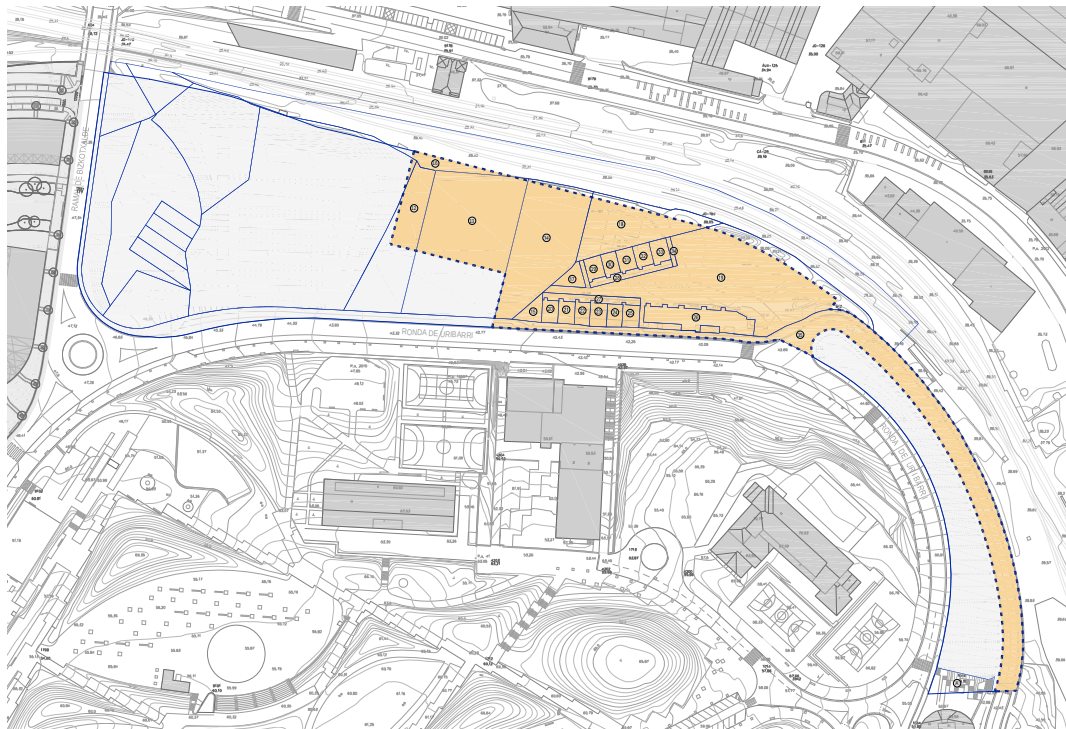
34.1 egikaritze-unitateak 18.157,00 m²-ko azalera du, 228,39 m² jabari publikokoak direlarik eta 34.2. egikaritze-unitateak 11.281,00 m²-koa. Jarraian, egikaritze-unitate bakoitzari dagokion taula gehitu da.

34.1. egikaritze-unitatea



AURREKO zbk.	UJP	KATASTROKO zbk.	ERREGISTRO zbk.	JABEA	HELBIDEA	PARTZELAREN Az.	Az. ERAIKIA	Az. KONPUTAGARRIA
2	F1	B0303420T	11827	BASAUROKO UDALA	MATXITXAKO kalea, 004	475,83 m ²	426,52 m ²	2,35%
2 BIS	F2	B0705954Y	11826	BASAUROKO UDALA	MATXITXAKO kalea, 002	910,47 m ²	910,47 m ²	5,01%
1	F3	B0303421E	412	LOGISTICA XXI S.A.	BIZKOTXALDE kalea,001	315,68 m ²	185,99 m ²	1,02%
4	F4	B0303425N	851	BINARIA 21 S.A.	BIZKOTXALDE kalea,004	1.671,38 m ²	1.671,38 m ²	9,21%
6	F5	B0303426V	192	LOGISTICA XXI S.A.	BIZKOTXALDE kalea,006	134,05 m ²	134,05 m ²	0,74%
8	F6	B0303427G	850	BINARIA 21 S.A.	BIZKOTXALDE kalea,008	136,96 m ²	136,96 m ²	0,75%
10	F7	B0303428X	194	LOGISTICA XXI S.A.	BIZKOTXALDE kalea,010	153,09 m ²	153,09 m ²	0,84%
12	F8	B0303418N	796	LOGISTICA XXI S.A.	BIZKOTXALDE kalea,012	198,01 m ²	198,01 m ²	1,09%
45E	F9	B0705955Q	852	BASAUROKO UDALA	URIBARRI ingurabidea, 001	658,45 m ²	658,45 m ²	3,63%
3	F10	B0303423U	769	BASAUROKO UDALA	BIZKOTXALDE kalea, 003	1.596,48 m ²	1.571,59 m ²	8,66%
45D	F11	B0303424F	314	BASAUROKO UDALA	URIBARRI ingurabidea, 003	6.223,82 m ²	6.131,66 m ²	33,77%
45C	F12	B0303419V	21630	LOGISTICA XXI S.A.	URIBARRI ingurabidea, 005	1.113,69 m ²	694,25 m ²	3,82%
45B	F13	B0303430U	575	LOGISTICA XXI S.A.	URIBARRI ingurabidea, 007	2.673,10 m ²	1.015,92 m ²	5,60%
7	F16			FEVE, Adif		4.272,56 m ²	19,47 m ²	0,11%
24B	F35		PAT07_0052 / 2300.01	BASAUROKO UDALA Eusko Jaurilaritzari eskuratua Nahitaezko Desjabetzearen bitartez	MATXITXAKO / SARRATU /AZBARREN / LEÓN / KANTABRIA kaleak	19.443,00 m ²	4.020,80 m ²	22,14%
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESKUBIDEA DUTEN LURSAILAK							17.928,61 m ²	98,74%
JABARI PUBLIKOA							228,39 m ²	1,26%
GUZTIRA E.U.34.1.							18.157,00 m ²	100,00%

34.2. egikaritze-unitatea



AURREKO zbk.	UJP	KATASTROKO zbk.	ERREGISTRO zbk.	JABEA	HELBIDEA	PARTZELAREN Az.	Az. ERAIKIA	Az. KONPUTAGARRIA
45D	F11	B0303424F	314	BASAUROKO UDALA	URIBARRI ingurabidea, 003	6.223,82 m²	17,70 m²	0,16%
45C	F12	B0303419V	21630	LOGISTICA XXI S.A.	URIBARRI ingurabidea, 005	1.113,69 m²	419,44 m²	3,72%
45B	F13	B0303430U	575	LOGISTICA XXI S.A.	URIBARRI ingurabidea, 007	2.673,10 m²	1.654,25 m²	14,66%
45A	F14	B0303429W	1478	LOGISTICA XXI S.A.	URIBARRI ingurabidea, 009	1.542,52 m²	1.483,93 m²	13,15%
	F15	B0404372L	3003	25,00% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 25,00% HORMAECHE FANO, MANUEL 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	URIBARRI ingurabidea, 011	88,78 m²	88,78 m²	0,79%
43A								
7	F16			FEVE, Adif		4.272,56 m²	163,19 m²	1,45%
	F17	B0404370S	3058	25,00% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 25,00% HORMAECHE FANO, MANUEL 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	AZBARREN Auz., 024TRI	91,68 m²	91,68 m²	0,81%
24TRIS								
4	F18	B1509290D		20040 11,60% BINARIA 21 S.A. 20038 10,00% BASAUROKO UDALA 20042 16,00% BASAUROKO UDALA 20044 15,00% BASAUROKO UDALA	AZBARREN Auz., 004	977,90 m²	781,88 m²	6,93%
	F19	B0202801J	3004	25% HORMAECHE FANO, MANUEL 25% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA CARMEN 6,25% + 6,25% MADARAS ARRIAGA, MARIA ROSARIO	AZBARREN Auz., 001BIS	3.010,01 m²	2.631,05 m²	23,32%
1 BIS								

41	F20	B1509292T		BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 041	73,97 m²		73,97 m²	0,66%
43			23785	50% BASAURO UDALA (41)			50,00 m²		
			11980	50% BASAURO UDALA (43)			50,00 m²		
	F21	B1509291I		BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 037	76,07 m²		76,07 m²	0,67%
37			12676	50% BASAURO UDALA (37)			50,00 m²		
39			9908	50% BASAURO UDALA (39)			50,00 m²		
	F22		2998	BASAURO UDALA		70,52 m²		70,52 m²	0,63%
33		U0038955N			AZBARREN Auz., 033		47,31 m²		
33		U0038956V					1,60 m²		
33		N9450915B					6,23 m²		
35		N9450917R			AZBARREN Auz., 035		48,28 m²		
	F23					81,19 m²		81,19 m²	0,72%
29		U0038955N	21273	CORTES BORJAS, PILAR	AZBARREN Auz., 029		52,94 m²		
29		U0038955N		GARCIA GABARRI, EMILIO-rekin ezkondua			1,96 m²		
29		U0038956V					6,32 m²		
29		N9450915B					6,73 m²		
31		N9450917R	20726	50% BASAURO UDALA (31)	AZBARREN Auz., 031		55,00 m²		
	F24					70,19 m²		70,19 m²	0,62%
25		U4303855L	15591	50% BASAURO UDALA (25)	AZBARREN Auz., 025		47,94 m²		
27		U0038950T	19320	GABARRI DIAZ, ROSARIO	AZBARREN Auz., 027		48,97 m²		
	F25			BASAURO UDALA		77,59 m²		77,59 m²	0,69%
21		U0038955N	15430	50% BASAURO UDALA (21)	AZBARREN Auz., 021		53,21 m²		
21		U0038956V					1,82 m²		
21		N9450915B					5,54 m²		
23		N9450917R	19054	50% BASAURO UDALA (23)	AZBARREN Auz., 023		54,29 m²		
	F26	B1409274J		BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 001	421,46 m²		421,46 m²	3,74%
1			19289						
3			19739						
5			17422						
7			21792						
9			19227						
11			19131						
13			19226						
15			19343						
17			22095						
19			24034						
	F27	B0404371D	3002	16,67% BASAURO UDALA 8,33% BASAURO UDALA 16,67% ORMAECHE FANO, MANUEL 16,67% ORMAECHE FANO, M ^a IGNACIA 8,33% CERRO CAGIGAS, PABLO, CANO CUESTA, PURIFICACIÓN-ekin ezkondua 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARÍA CARMEN 8,33% MARDARAZ ARRIAGA, MARÍA ROSARIO	AZBARREN Auz., 021A	138,14 m²		138,14 m²	1,22%
21A									
	F28	N9434563P	3059	20% HORMAECHE FANO, MANUEL 20% HORMAECHE FANO, MARIA IGNACIA 5% ALONSO ARZUAGA, MARIA 2,50% URIGUREN ALONSO, JESUS 2,50% URIGUREN ALONSO, MARIA BEGOÑA 2,50% URIGUREN ALONSO, MARIA TERESA 2,50% URIGUREN ALONSO, NIEVES 10% BASAURO UDALA 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA BEGOÑA 10% MARDARAZ ARRIAGA, JUAN ANASTASIO 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA CARMEN 10% MARDARAZ ARRIAGA, MARIA ROSARIO	AZBARREN Auz., 024BIS	119,25 m²		119,25 m²	1,06%
24BIS									
	F29	B0404039Q	11354	BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 024	77,23 m²		77,23 m²	0,68%
24			23777	50% BASAURO UDALA (24)					
26				50% BASAURO UDALA (26)					
	F30	B0404040X		BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 020	70,02 m²		70,02 m²	0,62%
20			15198	50% BASAURO UDALA (20)					
22			15198	50% BASAURO UDALA (22)					
	F31	B1409277K		BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 016	77,61 m²		77,61 m²	0,69%
16			11350	50% BASAURO UDALA (16)					
18			22905	50% BASAURO UDALA (18)					
	F32	B1409278S		BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 012	77,62 m²		77,62 m²	0,69%
12			19192	50% BASAURO UDALA (12)					
14			12674	50% BASAURO UDALA (14)					
	F33	B1409278S		BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 008	80,46 m²		80,46 m²	0,71%
8			3059						
8			21669	50% BASAURO UDALA (8)					
10			3053	50% BASAURO UDALA (10)					
8BIS	F34	B0404369U	3059	BASAURO UDALA	AZBARREN Auz., 008BIS	26,71 m²		26,71 m²	0,24%
24B	F35		PAT07_0052 / 2300.01	BASAURO UDALA Eusko Jauriritzari eskuratua Nahitaezko Desjabetzearen bitartez	MATXITXAKO / SARRATU / AZBARREN / LEÓN / KANTABRIA kaleak	19.443,00 m²		2.411,07 m²	21,37%
HIRIGINTZA-ERAIGARRITASUNAREN ESKUBIDEA DUTEN LURSAILAK							11.281,00 m²	100,00%	
JABARI PUBLIKOA							0,00 m²	0,00%	
GUZTIRA E.U.34.2.							11.281,00 m²	100,00%	



Bilbon, 2.019ko martxoan

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

D Dokumentua:

URBANIZATZE-AURREGISTAMOA

D.1. AURREGITASMOAREN XEDEA

Ondoko Urbanizatzeko-Aurregistasmoak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua eta Hirigintzaren 2/2006 Legearen 153. artikuluan aurreikusitako eduki tekniko-urbanistikoa zehaztea du helburu, "J-Azbarren" esparruan etorkizuneko faseetan garatu beharko diren urbanizazio-eskemak, kalitate memoria eta aurrekontu estimatu bat xedatuz.

Urbanizatzeko-Aurregistasmo hau garatzerako orduan esparrurako STOA Ingenieritzak iada idatzita zuen aurregistasmoa hartu da oinarritzat, eremua bi egikaritze-unitateetan banatu eta etxebizitza kopuru handiago bati erantzungo dien zuzkidurak bermatuko dituen aldaketak barneratu behar izan badira ere. Ordea, aurregistasmo hau orientagarria dela azpimarratu behar da eta hemen jasotzen den informazio guztia esparrua garatzeko idatzi behar den Urbanizazio-Proiektuak aztertu eta xehetuko duelarik.

"G Dokumentua: Dokumentazio-grafikoa"-k Urbanizatzeko-Aurregistasmoari dagozkion planoak jasotzen ditu:

U.- URBANIZATZE-AURREGITASMOA

- U.01.- Egungo egoera
- U.02.a.- Egungo egoera: ur-edangarriaren banaketa eta ur-beltzen eta euri-uren saneamendua
- U.02.b.- Egungo egoera: elektrizitate, argiteria publiko eta telefonía sareak
- U.03.- Eraispinak
- U.04.- Irudikapen planoak
- U.05.- Altuera erreferentziak
- U.06.- Bide-sarea
- U.07.1.- U.E.34.1./U.E.34.2. Ur-edangarriaren banaketa sarea
- U.07.2.- U.E.34.1./U.E.34.2. Ur-beltzen saneamendu sarea
- U.07.3.- U.E.34.1./U.E.34.2. Euri-uren saneamendu sarea
- U.07.4.- U.E.34.1./U.E.34.2. Elektrizitate sarea
- U.07.5.- U.E.34.1./U.E.34.2. Argiteria publikoaren sarea
- U.07.6.- U.E.34.1./U.E.34.2. Telekomunikazioen sarea
- U.07.7.- U.E.34.1./U.E.34.2. Gas naturalen banaketa sarea

- U.07.8.- U.E.34.1. Hondakinen bilketa neumatikoaren sarea
- U.07.9.- U.E.34.1./U.E.34.2. Pabimentazioa
- U.08.a.- Ebaketak: zeharkakoak
- U.08.b.- Ebaketak: luzetarakoak

D.2. EGUNGO AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN DESKRIBAPENA

Basauriko Hiria Antolatze Plan Orokorren aldaketa puntualaren arautegiaren 8.1.19.1. artikuluan zehazten den moduan, Azbarren esparruaren jarduketa integratuak 29.438 m²-ko azalera du.

Egikaritze-urbanistikorako, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honetatik esparrua bi egikaritze-unitateetan mugatzea proposatzen da:

- E.U.34.1. egikaritze-unitatea.
- E.U.34.2. egikaritze-unitatea.

Egun, jarduketa-esparruaren barnealdean kale perimetralen altuera berean kokatzen den kamioentzako aparkaleku bat dago mendebaldean eta eraitsi beharreko etxebizitza eraikina Uribarriko ingurabideari paralelo. Egungo etxebizitzeten sarrera, esparruaren iparraldean daduen burdinbideen altuera berean dago, kale perimetralak baino 4 metro beherago.

Gaur egun jarduketa-esparruak ondoren deskribatuko eta U.02.a eta U.02.b planoetan (azpiegituren egungo egoera) definitako azpiegitura eta zuzkidurak ditu.

a) Komunikazioak

Komunikazioen sistema orokorra, Udal Bide Sistema Orokorraz (Bizkotxalde adarra eta Uribarriko ingurabidea) eta Tokiko Bide Sistemaz osatzen da (Kantabria kalea). Sistemek irisgarritasun eta mugikortasun hiritarra bermatzen dute, izan esparruaren barneko irisgarritasuna ziurtatzeko edo Foru Aldundiko Bide sarearekin komunikatzeko.

b) Ur-edangarriaren banaketa sarea

Hartunean ahalbidetzen duen ur-edangarriaren banaketaren sarerik gertuenekoa, urbanizatu beharreko Uribarri ingurabidearen espaloiean aurkitu daiteke, bertan 100 diametroko FD tutu bat baitago.

c) Ur-beltzen eta euri-uren saneamendu sarea

Orokorrean, Basaurin dagoen saneamendu sarea banatzailea da. Uribarriko ingurabidean hurrenez hurren, 315mm-etik 500mm-rako diametroak dituzten euri-uren eta ur-beltzen hodi-biltzaileak daude eta 315mm-dun beste hodi bat, denak burdinbideak (FEVE/Euskotren) zeharkatzen dituen eta 630mm-ko diametroa duen hodi-biltzaile bakarrean elkartzen direlarik, Cervantes etorbideruntz.

d) Energia elektrikoa

Esparruaren barnean, non erdi mailako tentsioaren aire-linea eta transformazio-zentru bat dauden, nahiz esparruren kanpoan Bizkotxalde adarrean aurki daitezke azpiegitura elektrikoak egun.

e) Argiteria publikoaren sarea

Jarduketa eremuaren espaloi-perimetral guztian argiteria publikoari dagokion kanalizazioa eta farolak daude.

f) Instalazio telefonikoa

Telefonia sarearen hartuneen eskakizunak, azalpenak eta gomendioak ematea enpresa hornitzaileari dagokio. Egun, Uribarriko ingurabidean kanalizazio bat dago eta bertatik eskaini ahalko da zerbitzua.

g) Gasaren sarea

Aurregitasmo honen esparrurako proiektatuko den sareak Basauriko gas distribuziorako sarearearekin egingo du bat, 110 mm-ko diametroa izan duten polietilenoazko tutuez eta sarea kontsumo puntuetara lotuko duten 63 mm-tako tutuez.

h) Hiri hondakin solidoen bilketa pneumatikoaren sarea

Hiri-hondakin solidoen bilketa sare nagusia eraiki berria da Basaurin, eta Uribarriko ingurabidearen alboan dagoen Uribarri parkean dago bilketa pneumatikoaren zentrala.

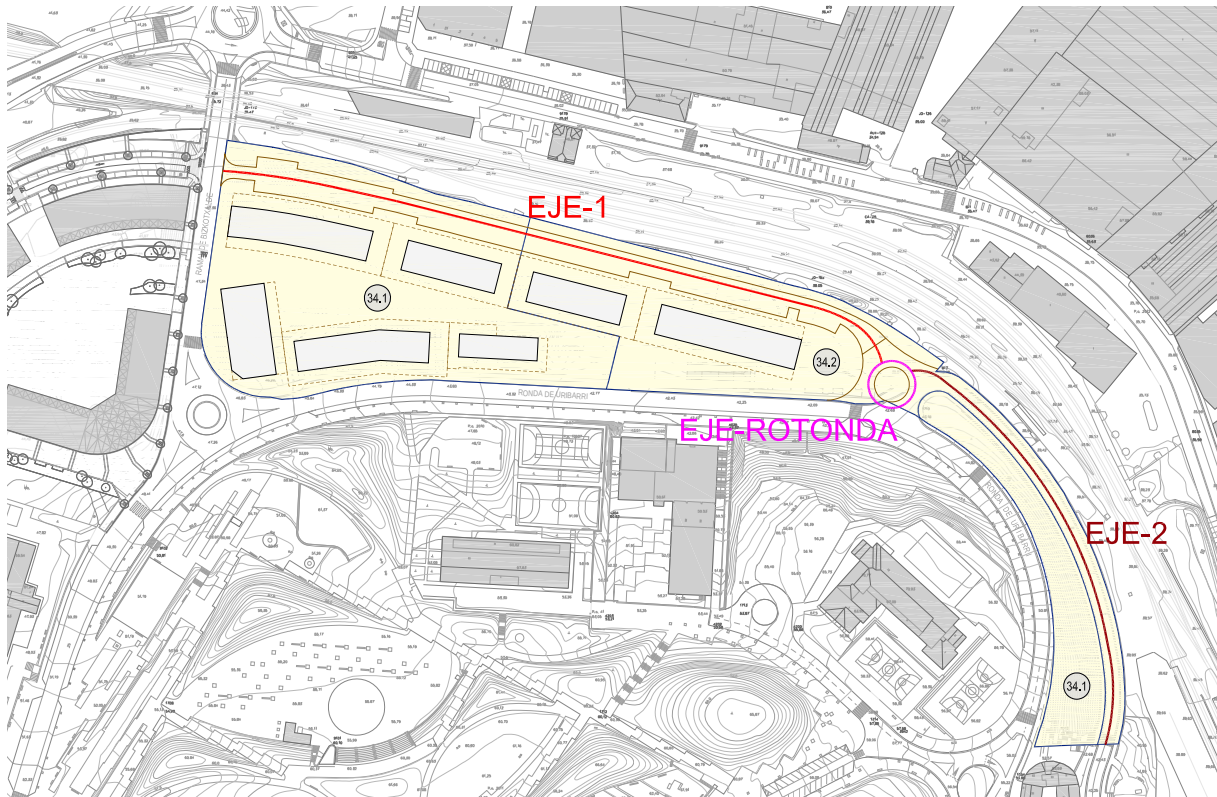
D.3. BURUTU BEHARREKO URBANIZAZIO-OBREN DESKRIBAPENA

Urbanizatzeko aurregitasmo honek Hiria Antolatzeko Plan Orokorrek aldaketak "J-Azbarren" jarduketa integraturako aurreikusitako hiri-sareen berezko azpiegiturak definitzeaz gain, udalerriko sare eta instalazioetara nola konekatatu, bide-azpiegitura eta kalifikaturiko espazio libre zein berdeak ere zehaztuko ditu.

Burutu beharreko urbanizatzeko-lanen hurrenkera bat ezarri da, ondoko kapituluetan banatzen dena:

- Eraikinen eta asfaltaturiko gunetako zolarrien eraispena.
- Landaretzak estaltzen dituen partzelak sasiz garbitu eta lurra batu.
- Euste-hormen exekuzioa eta lur-mugimenduak.
- Aizpigitura municipalen eta ez-municipalen gauzatzea.
- Urbanizazioko zoladuren exekuzioa.
- Argi puntuen, hiri-altzarien eta desnibelen aurrean babes-barandillen kolokazioa.
- Gune berdeen gauzatzea eta kaltetutako guneak berlandatzea.
- Gunearen garbiketa eta obra-kanpamendua kentzea.

Bide-azpiegitura



Aurreikusitako bide-sareak oinezkoentzako espaloi eta ibilgailuentzako galtzadaz osatzen den tarteak ditu.

Jarduketa integratuaren iparraldean, burdinbideei paralelo izango den kale berri baten gauzatzea proiektatu da (EJE-1), Bizkotxalde adarra, Kantabria kalearekin (EJE-2) komunikatuko duena. Bide berri hau egikaritze-unitate bakoitzari dagokion bi faseetan gauzatuko da.

Kale berriak 316 m-ko luzera eta Bizkotxalde-Kantabria kalea norabidean beheruntz doan luzetarako malda izango ditu, %1,33-koa. Hori dela eta kalea lubeta baten gainean eraiki beharko da, horretarako derrigorrezkoa izango delarik, burdinbideen alboan, hau da, kalearen ezker aldean, euste-horma bat eraikitzea.

Bide-berriaren ezker aldeko marjinak, gertuen dagoen FEVE-ko errailaren ardatzarekiko 9,20 m-ko tarte du.

Kale berriaren ebaketa tipoa, zabalera aldakorra duen espaloi batez, iparraldeko aparkalekuez, 6,00 m-ko zabalera iraunkorra duen galtzadaz eta baterian antolatutako aparkalekuez osatzen da.

Uribarriko ingurabidea eta Kantabria kalearen arteko bidegurutzearen aldaketa proiektatu da ere, bide berria gehitzearen ondorioz (EJE-ROTONDA). Horretarako, biribilgune baten gauzatzea aurreikusi da, gaur egun Uribarriko ingurabidea eta Kantabria kalearen bidegurutzea aurkitzen den puntu berean. 8,50 m-ko barne-erradioa, 15,00 m-ko kanpo erradioa eta 7,00 m-ko zabalera iraunkorra izango ditu, luzera handiko ibilgailuak ere biribilgunean biratu dezaten.

Linean eta baterian antolatutako aparkaleku plaza gehiago gehitu dira Uribarriko ingurabidean.

Burdinbideei paralelo aurreikusi den bide berriak eta aparkaleku erabilerara bideratutako guneak, zoladura malgu-zurrun batez gauzatuko dira: 25 cm-ko zagor-legar trinkotutako oinarri bat, 30 cm-tako hormigoi armatua eta 6 cm-tako arido ofitikoa duen D-12 berotan isuritako aglomeratu asfaltikozko erroadura kapa.

Bideen diseinua osatzen duten elementuak, izan baldosak, zintarriak, zoladurak eta instalatu beharreko hiri-altzariak, alboan dauden urbanizazioetako partidak oinarritzat hartuz proiektatuko dira.

Espazio-libreak

Kale berriaren espaloia-libre kontsideratu du esparruaren ordenazioak eta NJ-3, NJ-4, NJ-5 eta NJ-6 etxebizitza eraikinetarako ezkaratzen sarrerak ahalbidetuko ditu. 8,10 m-ko batez-besteko zabalera izango du, hasi bide-azpiegituraren ertzetik eta bizitoki eraikinetaraino.

Jarduketa-eremuaren perimetroan egun dauden espaloien zabalkuntza ere proiektatu da. Espaloia, hegoaldean Uribarriko ingurabideari eta mendebaldean Bizkotxalde adarrari dagokiona da eta zabalera aldakorrekia izango da berau, gutxienez 4,00 m-ko zabalera errespetatuko bada ere.

Espaloien eta gune peatonalen zoladura, deskantsurako eta jolaserako guneak, sarbide eta zirkulaziokoekin bereiziko dituen zolaketa mota desberdinekin diseinatu da. 15 cm-tako zagor-legar baten gainean 15 cm-tako hormigoi kapa isuriko da. Espaloiak 12 cm-z bereiziko dira bideen kotetik eta granitozko zintarriak ezarriko dira gune asfaltatu eta zolatuen artean. Espaloien perimetro guztian granitozko zintarri lurperatuz inguratutako txorkoak ezartzea aurreikusi da.

Erdiguneko espazio libreari dagokionez, jardinera, egonleku, jolasgune eta pasaguneen konbinazio gisa diseinatu da. Berdeguneen parterre eta zuhaitzak hiritarrek giro lasai eta atsegin batez goza dezaten proiektatu dira, baita jarduketa-esparruan dagoen kota diferentzia bera leuntzeko ere. Parterreek jolasgunea bidegorritik bereizten dute. Bidegorria, Sarratuko arean aurreikusita dagoen tartearekin lotzen da jarduketa eremuaren mendebaldean eta esparrua gurutzatzen du, ekialdean Ariz-Basauriruntz jarraipena emateko zain.

Bidegorria arido ofitikozko kolore gorriko D-8 beroan isuritako aglomeratu asfaltiko batez zolatzen da, eta honek 4 cm-tako hormigoizko zolarria du oinarri. Bidegorria granito mekanizatuzko alde banatan kokaturiko zintarri lurperatuz mugatuko da.

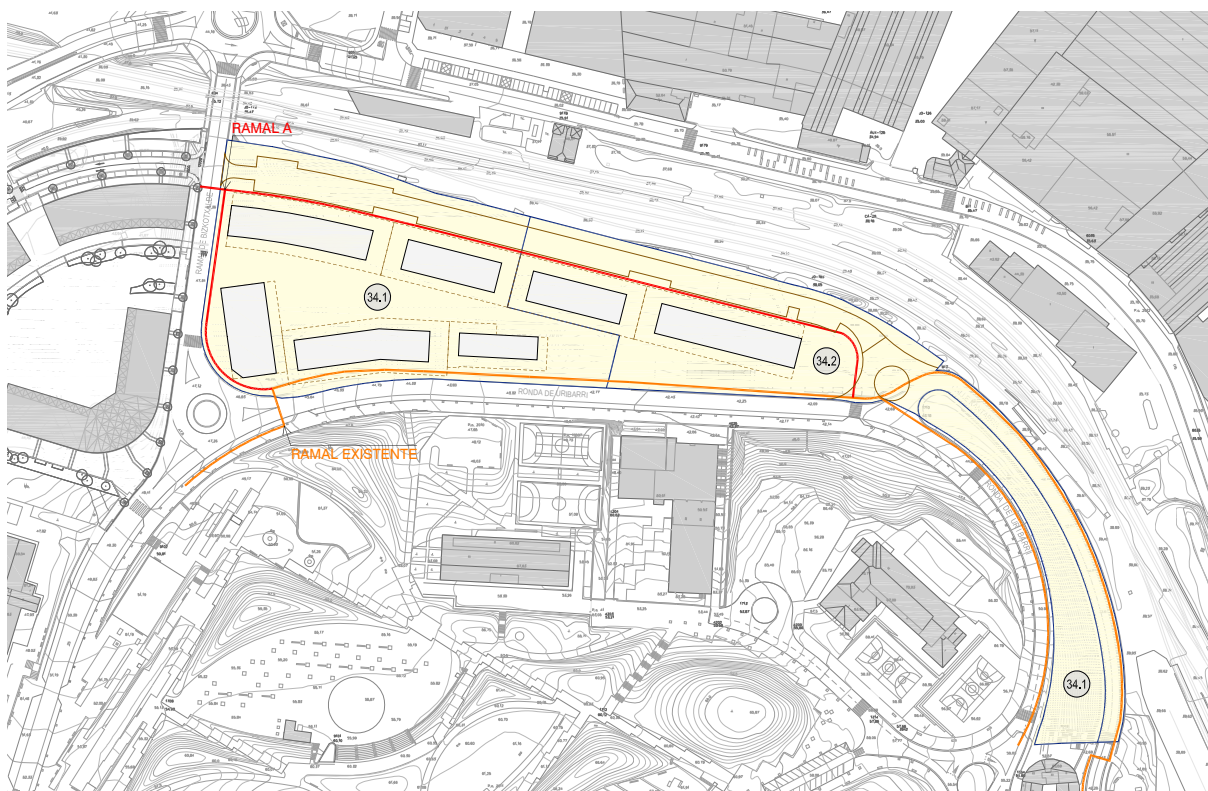
Gune berdeak eta lorategiak, sustraiak zabalean zabaltzen dituzten zuhaitz espeziez landatuko dira, lur-arras azpiko solairuei kalterik ez egiteko modukoak izango direlarik.

Urbanizazio-Proiektuak zehaztuko ditu erabiliko diren espezieak eta espezie bakoitzeko zuhaitz kopuruak, baina inoiz ezingo dira Hiria Antolatze Plan Orokorra esparrurako aurreikusitako etxebizitza bakoitzeko zuhaitz edo zuhaixka bat baino gutxiago izan (345 etxebizitza = 345 zuhaitz).

Hiri-azpiegiturak: oinarritzko ezaugarriak

Urbanizazioko zerbitzu propioak barnean hartzen ditu, ur hornikuntza, hiri-saneamendu eta drenaiaren saneamendu sare-banatzailera, argiteria-publikoa eta hondakinen bilketa (udal jabetza duten instalazioen ikuspuntutik), baita udalarenak ez diren sareak ere, hala nola, telefonía eta komunikazioen sarea (Telefónica eta Euskaltel), elektrizitate sarea (iberdrola) eta gas naturalaren sarea.

a) *Ur-edangarriaren, ureztatze eta suteen aurreko babesaren banaketa sarea*



Esparruaren barruan zein kanpoan, Uribarriko ingurabidean eta Kantabria kalean, aurkitu daitezkeen adarrak burdinurtu harikorreko tutueriaz osatzen dira gehienbat, FD 100 mm-ko diametroa eta lotura-juntura estandarra dutenak.

Hori dela eta, sare motako ur-edangarriaren banaketa sarearen eraikuntza proiektatu da (RAMAL A), presio uniforme bat, eta matxuraren bat izanez gero, sarera konektatzen diren erabiltzaile gehienek hornikuntza bermatuta geratzeko moduan. Sare honetan ebaketa-balbula eta deskarga-balbula bat aurreikusi da bi egikaritze-unitateen mugan, E.U.34.2. unitatea sarera batu dadin E.U.34.1. unitateko sarea iada martxan dagoenean.

Gaur eguneko banaketa sarearekiko konexioetan 150 mm-ko barne-diametroa duen ebaketa-balbula baten kokaketa aurreikusi da. Sarearen gainerako luzeran deskarga-balbulen instalazioa aurreikusi da sarearen hustutzea ahalbidetzeko.

Etxebizitzetako hartuneak 80 mm-ko barne-diametroa duten burdinurtu harikorreko tutueriaz burutzen dira eta hartune bakoitzaren bukaeran 80 mm-ko barne-diametroa duen ebaketa-giltza kokatuko da.

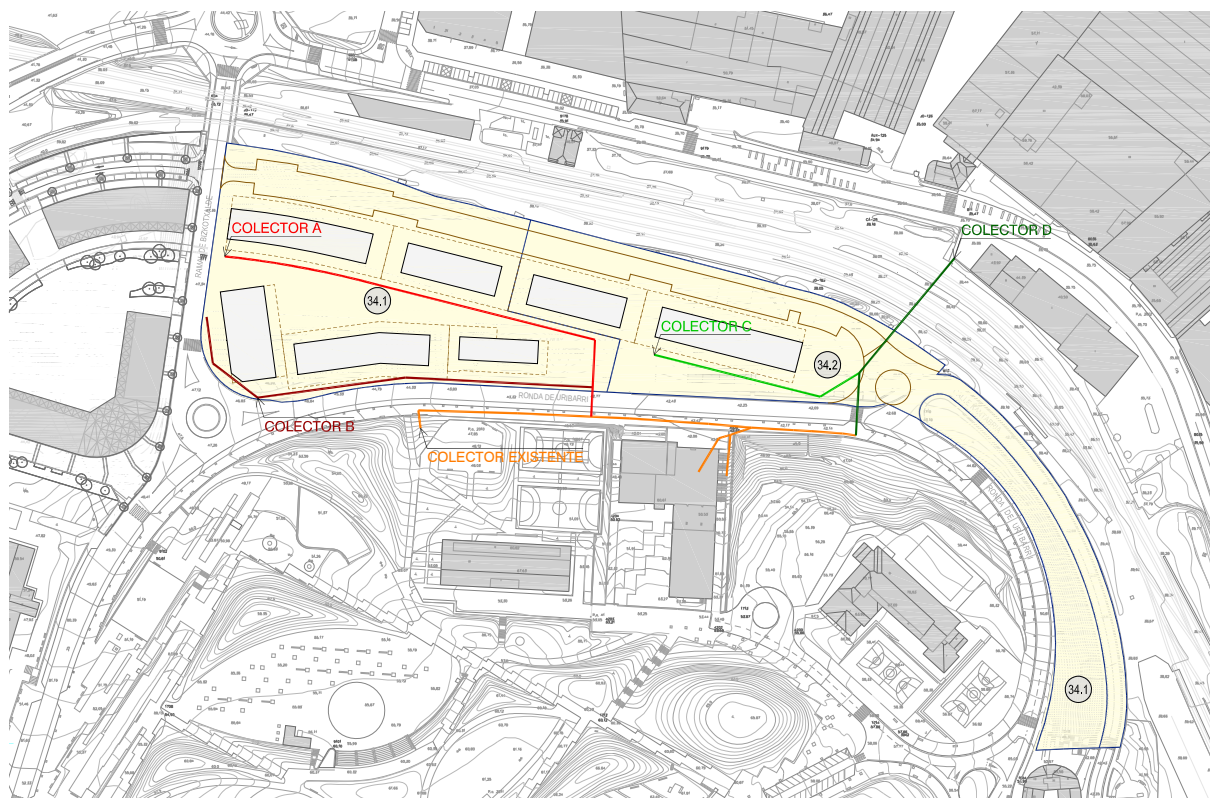
Ebaketa-balbula zein deskarga-balbulak hormigoi aurrefabrikatutako kutxatiletan kokatuko dira, eta kutxatilek bi hizkuntzetan "Hornikuntza" jarriko duen D-400 Rexel motako burdinurtu harikorreko tapak izango dituzte.

Suhiltzaileen erabilerakoak izango diren 100 mm-ko diametroa izango duten hidranteak kokatuko dira elkarrengandik gehienez 200 m-ko distantzia batean eta 40 mm-ko diametrodun ur-harguneak beraien artean 50 m-ko distantziaz banaturik.

Jarraian sare motako instalazioa osatzen duten elementuen zerrenda ageri da, proiektaturiko instalazioaren plano eta udal-xehetasun tipoekin bat:

- FD Ø 150 mm burdinurtu harikorreko tutueria.
- FD Ø 80 mm-ko etxebizitza eraikinetarako hartuneak.
- Diametro desberdinetako ebaketa-balbulak.
- Diametro 80 mm-ko bentosak.
- Hidrante lurperatuak.
- Ur-hargune lurperatuak.

b) *Ur-beltzen saneamendu sarea*



Egun, jarduketa esparruaren inguruko saneamendu sarea banatzailea da, eremuaren ekialdean dagoen euri-uren saneamendu sarearekin elkartzen denez, sare bateratua bilakatzen dena. Burdinbideak zeharkatzen dituen sare bateratua 300 mm-ko kanpo diametroa duen SN-8 polietileno korrugatuzko kolektore batek osatzen du.

“J-Azbarren” jarduketa-integratuko ur-beltzen saneamendu sare berria banatzailea izango da guztiz eta lau kolektorez osatzen da.

Lehenak, A KOLEKTOREAK, burdinbideen paralelo egongo den kale berriaren alboko etxebizitza eraikinen urak jasoko ditu, NJ-3, NJ-4 eta NJ-5 eraikinenak hain zuzen. Azken eraikina ordea, beranduago batuko zaio kolektoreari, 34.2. egikaritze-unitateari baitagokio. Kolektorea, eremuaren erdigunean kokatzen den bidegorriaren azpian kokatuko da eta mendebalde-ekialde norabidea izango du, Uribarriko ingurabidean egun dagoen kolektorearekin batu arte.

Bigarren kolektoreak, B KOLEKTOREAK, Bizkotxalde adarraren (NJ-1) eta Uribarriko ingurabidearen (NJ-2 eta NJ-AD) paralelo diren etxebizitzek sortutako isuriak batuko ditu eta mendebalde-ekialde norabidea izango du A kolektorearekin topo egin bitartean.

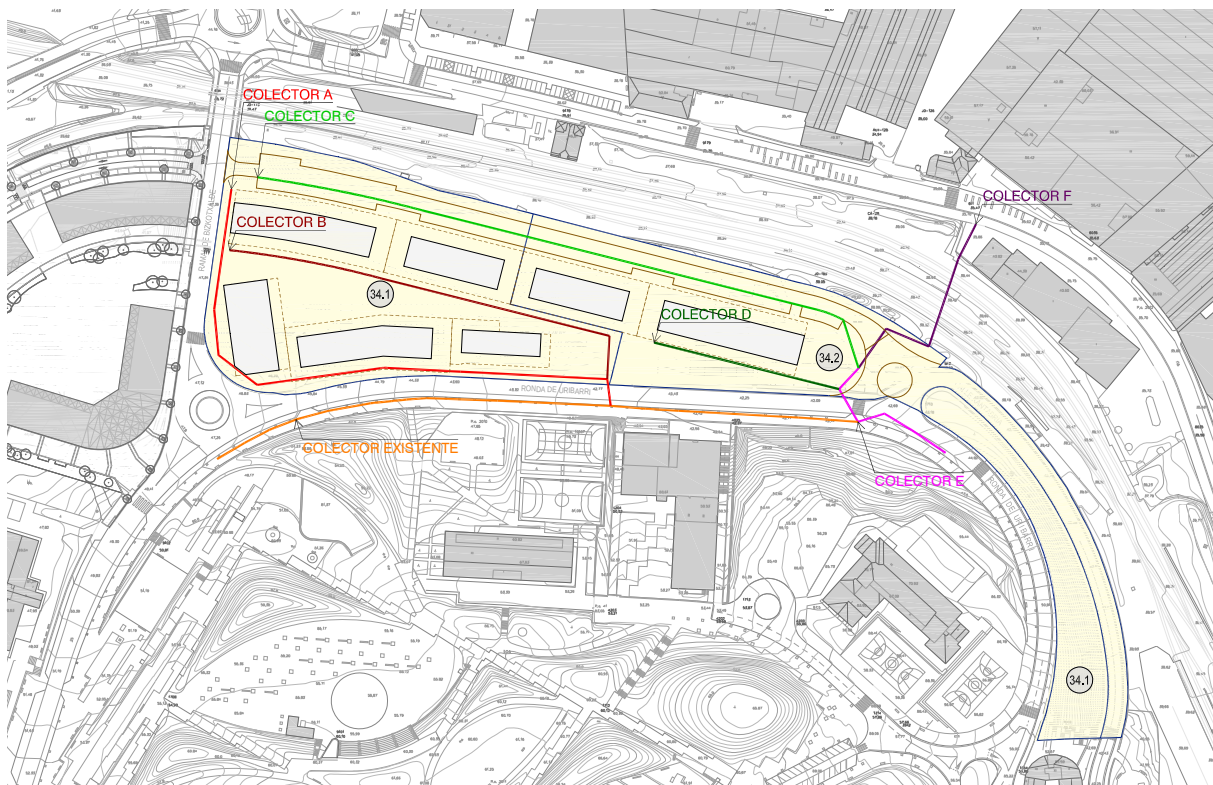
Hirugarren kolektoreak, C kolektoreak, NJ-6 eraikinaren ur-beltzak jasotzen ditu eta bidegorriaren azpian mendebalde-ekialde norabideaz iragaten da, D kolektorera.

C kolektore eta egun dauden sareak laugarren kolektore batekin elkartzen dira, D kolektorea, honek burdinbideak zeharkatzen dituen egungo sare bateratua, banatzaile bihurtzen duelarik. Gaur egungo burdinbideen azpiko kolektorea euri-uren saneamendu sarera bideratzen da. Burdinbideen gurutzaketa makina zulatzaile batekin burutuko da eta 630 mm-ko diametroa duen 610 x 12,5 mm-ko soldadura helikoidalez loturiko ST37 altzairu txapazko tutua instalatuko da. Tutua 1,5 m-z luzatuko da burdinbideen mutur bakoitzean, puntu horietan erregistro-putzu bana jarri ahal izateko.

Kolektore berriak 315, 400 eta 630 mm-ko diametroa izango duten SN-8 polietileno korrugatuzko tutuz osatuko dira. Etxebizitzan hartuneak ere, ezaugarri mekaniko berak dituzten tutuz burutzea aurreikusi da eta hauek, 315 mm-ko kanpo-diametrozko tutuz eta C-250 burninurtu harikorreko tapa eta 50x50 cm-ko barne-neurriak dituzten erregistro-kutxatila gauzatuko dira. Lerrokadura aldatetetan, zein kolektoreen arteko lotura puntuetan, eta gehienez 50m-ro bi hizkuntzetan “Saneamendua” serigrafiatua izango duten garbiketa eta inspektzioarako erregistro-kutxatila egikaritutako dira.

c) *Euri-uren saneamendu sarea*

Euri-uren saneamenduko sei kolektoreren exekuzioa proiektatu da. Horietatik bik, (A eta B KOLEKTOREAK) egun dagoen sarearekin bat egiten dute Uribarri ingurabidearen erdigunean eta 34.1. egikaritze-unitateko saneamendu sarea osatzen dute. Hirugarren kolektore bat (D KOLEKTOREA), 34.2. egikaritze-unitateari dagokio eta Kantabria eta Uribarriko ingurabidearen arteko bilgunean dagoen kolektorearekin bat egiten du. C KOLEKTOREAK kale berriaren azalerako urak batzen ditu eta F KOLEKTOREAREkin batzen da. Azken hau, burdinbideak gurutzatzen dituen kolektorea da eta Uribarriko ingurabidean dagoen banatzaile motako kolektorea, Cervantes etorbideko saneamendu sarearekin konektatzen du. E KOLEKTOREA Uribarriko ingurabidean egin beharreko biribilgunearen gauzatzeak suposatzen dituen trazadura aldatetengatik aldatuko den kolektorea da.



A KOLEKTOREAK Bizkotxaldeko adarrean eta Uribarriko ingurabidean dauden etxebizitzek (NJ-1, NJ-2, NJ-AD) sortutako euri-uren isurketa jasoko du. B KOLEKTOREAK burdinbideen paralelo egingo den kaleko lehen hiru blokeen (NJ-3, NJ-4 eta NJ-5) eta jarduketa-esparruko erdigunean kokaturiko espazioaren isuriak jasoko ditu. D KOLEKTOREAK azken etxebizitza eraikina (NJ-6) eta espazio libreen bukaera saneatzen ditu. Burdinbideen paralelo den kale berriaren euri-urak, aparkalekuak eta galtzada banatzen dituen ertz-erreten batera biltzen dira. 34.1. egikaritze-unitatea burutzen denean, erretenean bildutako urak, lurzoru naturalera isuriko dira, nahiz eta 34.2. egikaritze-unitatearekin lotuko duen kolektore baten instalazioa aurreikusten den. Kolektore hau E.U.34.2.-koarekin lotzen denean, kale berriko euri-urak, banatzailea den F KOLEKTOREa isuriko dira.

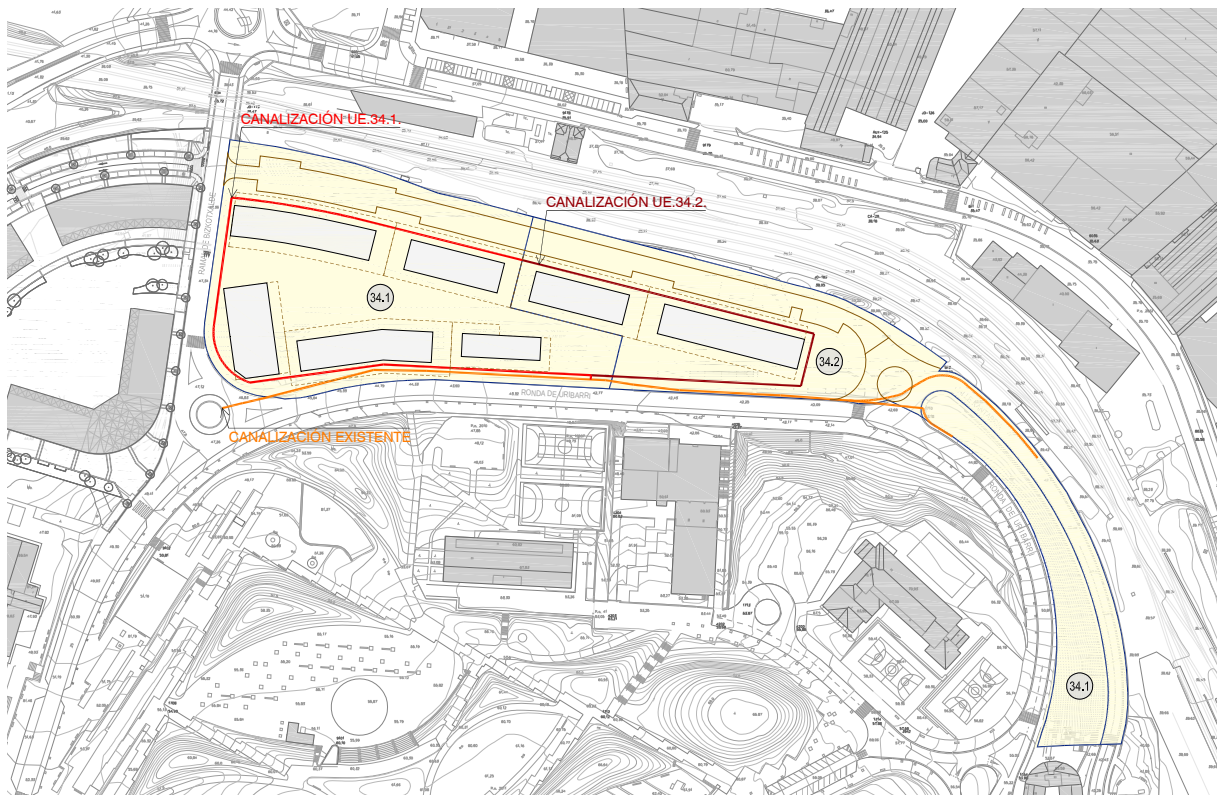
Euri-uren ebakuaziora bideratutako kolektoreak, 630, 400, 315 eta 250 mm-ko kanpo-diametroa duten SN-8 motako eta polietileno korrugatuzko tutuez burutuko dira.

50x30 cm-ko orrazi motako sareta giltzarridun estolda zulo sifonikoak aurreikusiko dira eta 200mm-ko kanpo-diametroa duten SN-8 motako eta polietileno korrugatuzko euri-uren ebakuaziorako sare nagusiko tutuetara konektatuko dira.

Etxebizitzaren hartuneak ere, ezaugarri mekaniko berak dituzten tutuz burutzea aurreikusi da eta hauek, 315 mm-ko kanpo-diametrozko tutuz eta C-250 burdinurtu harikorrezko tapa eta 50x50 cm-ko barne-neurriak dituzten erregistro-kutxatila gauzatuko dira.

Lerrokadura aldaketetan zein kolektoreen arteko lotura puntuetan eta gehienez 50m-ro bi hizkuntzetan "Euri-urak" serigrafiatua izango duten garbiketa eta inspektzioarako erregistro-kutxatila egikarituko dira.

d) *Elektrizitatearen banaketa sarea*



Aurreikusitako etxebizitzak energia elektriko hornituko dituen sarea eremuaren hegoaldean dagoen Uribarriko ingurabidearen espaloia azpian egun dagoen erdi mailako tentsioko sarera konektatuko da. Konexio puntuan, erdi mailako tentsiozko bi juntura-joku burutuko dira, PPFV 12/15 KV 1 (3x50(mm² Cu, con HPR-Z1 12/20 kV 3 (1x150) mm² Al kableentzat.

Lur-arras azpiko hiru transformazio-zentru kolokatuko dira; bata Uribarri ingurabidearen erdiko puntuan (CT-1), bestea jarduketa esparruaren mendebaldean (CT-2) eta azkena, ekialdean (CT-3). Lehen bi transformazio zentruak 34.1. egikaritze-unitateari dagozkio (CT-1 eta CT-2) eta azkena 34.2. egikaritze-unitateari (CT-3).

TE linea elektrikoa hiru transformazio zentruetatik igarotzen da, hauek beraien artean lotuz "U.07.4-Sare elektrikoa" planoak adierazten duen moduan. Tentsio ertaineko kanalizazio hau Uribarri ingurabidearen erdian konektatzen da existitzen den sarera, egun dauden kutxatiletan egingo diren junturen bitartez.

Transformazio zentru bakoitza bi makina jasotzeko eraikiko dira, bakoitzean B2 sistemetarako 400 kVA bi transformadore (tentsio baxu eta ertaineko interkonexioak egiteko, tentsio ertaineko SF-6 2L + 2P motako zelda jokuekin) eta bakoitzak 400A-zko bost irteera dituen CBTI motako tentsio baxuko bi koadro instalatuz

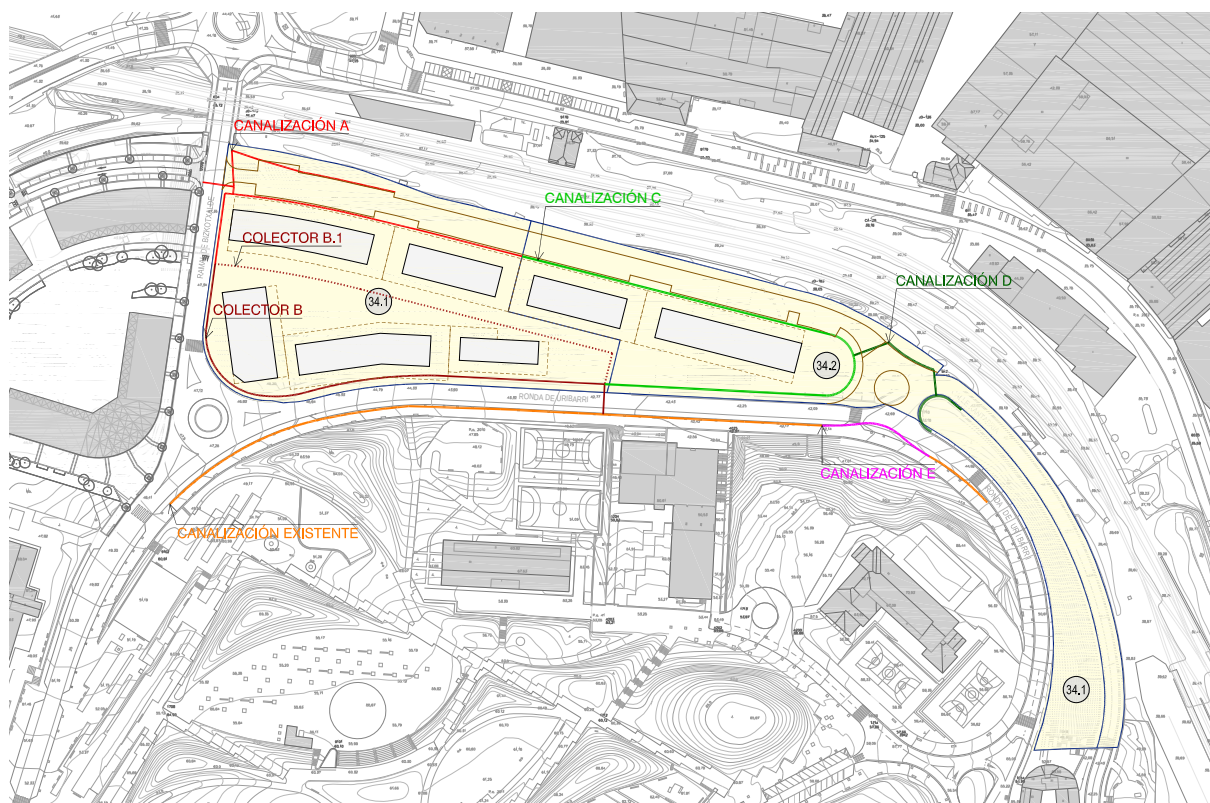
Transformadoreen kokapena berauetatik irteten diren tentsio baxuko lineek 180 m-ko luzera gaintzea sahiestuko duten moduan jarriko dira, tentsio erorketak ekidin ahal izateko.

Azkenik, RV 0,6-1 kV 3(1x240/150) Al motako kablez osatutako linea elektrikoa proiektatu da, transformazio zentruetarako deribazioak RV 0,6-1 kV 3(1x150/90) mm² Al kablez burutuko dira, proiektaturiko tentsio baxuko transformazio zentruen koadroeatik ezkaratzen alboan kokatuko diren babes-kutxa orokorretaino.

Etorkizuneko etxebizitzetara egin beharreko hartuneak 160 mm-ko kanpo-diametroa duten TPC-zko bi tutuz osatuko dira. Espaloietan M2-T2 motako tapa eta galtzadetan M3-T3 motakoa duten eta 1,00 x 1,00 m-ko oinarria, 0,70 x 0,70 burua eta 1,00 m-ko sakonera duten kutxatila tronko-piramidalak kokatuko dira.

Guztia konpainia hornitzailearen xehetasunen arabera proiektatuko da.

e) Argiteria publikoaren sarea



Egun dagoen argiteria sare guztiaren aldaketa aurreikusi da proiektatu den urbanizaziora egokitu dadin. Hala espazio libre eta bide guztien perimetroan luminariak kokatu dira, esparru guztiaren azaleran argiztapen maila egoki bat bermatzeko eta egun gauzatze fasean dagoen Sarratu Area mugakidean erabili diren luminaria tipologia bera jarriko da Azbarrenen ere.

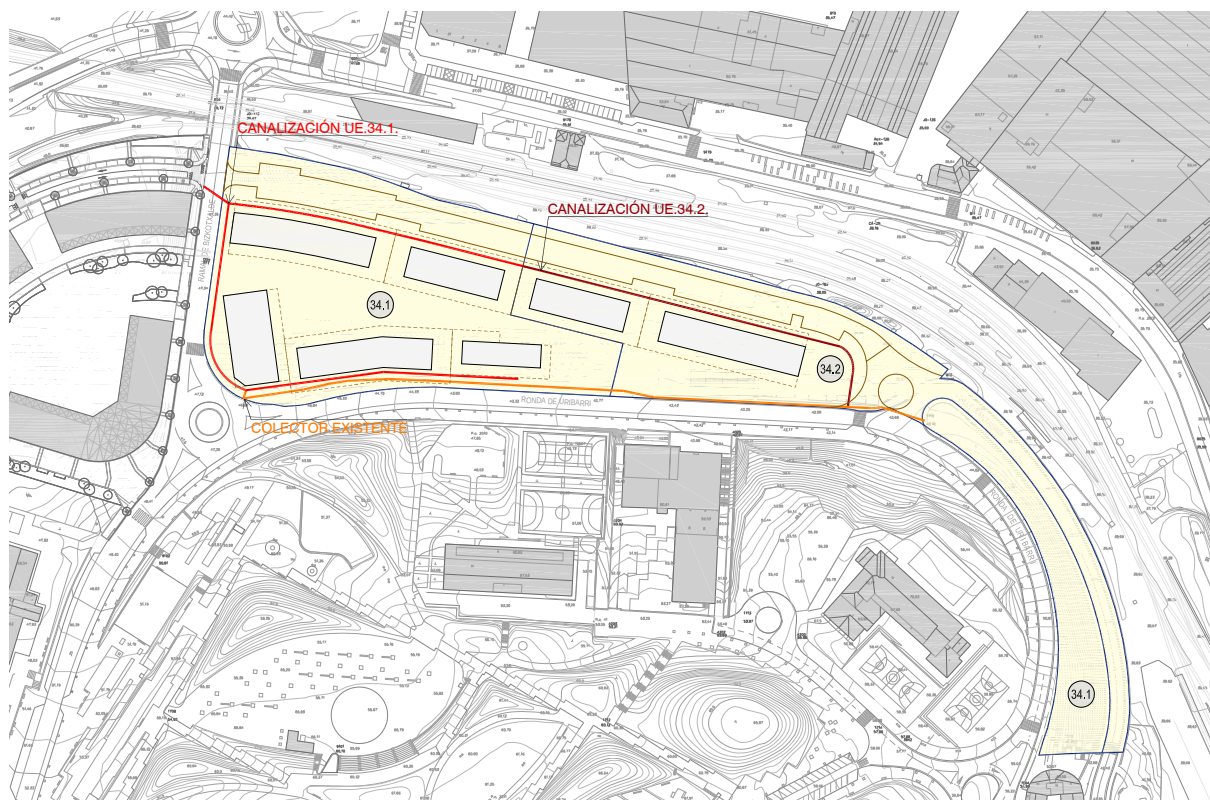
Argiteria berriarentzat bi agente-zentruen instalazioa aztertu da, 34.1. egikaritze-unitatean bata, Bizkotxaldeko adarretik Azbarren erdiguneko plazarako sarreran, eta 34.2. egikaritze-unitateari dagokiona bigarrena, Uribarriko ingurabidearen bukaeran.

Argiteria kobrezko kable malgu unipolarrez elikatuko da, polietileno korrugatuzko tutuerietan kanalizatua eta kanalizazioa kobre biluziko lur-hartze sareaz hornituko da.

Kanalizazioak luminaria bakoitzaren azpian kokatuko den 40 x40 cm-etako kutxatila erregistragarriak lotuko ditu eta kutxatilek bi hizkuntzetan "Argiteria publikoa" errotuluz markatutako burdinurtu harikorreko tapak izango dituzte. Konexio-kutxatila bat utziko da egikaritze-unitateen mugan, bi fasetan egingo ahal izango diren lanetan sarearen jarraipena bermatu ahal izateko.

Bideen mugan 10 m-ko altura izango duten luminariak kokatuko dira, Sarratu Arearen urbanizazioan erabilitako modeloari jarraituz, plaza-parkean 4 m-ko luminariak instalatuko diren bitartean, hiri-espazioari eskala gizatiarrago eta atseginago bat emanez.

f) Telekomunikazioen sarea



Egun, jarduketa esparruaren telefonia eta komunikazioen sarea, gunearen hegoaldeko perimetroan dago.

Aurregitasmo honetan eremua hornitzen duten lineen lurperatzea aurreikusten da, konapinia teknikoaren espezifikazioen arabera, kasu honetan Telefonica eta Euskaltel.

Kanalizazioak komunak izango dira Euskaltel eta Telefonikarentzat, hiruko filetan kokaturiko 8 tutuz osatuak. Horietatik lau Telefonica-rentzat izango dira eta gainerako lauak Euskaltelentzat. TPC motako kanalizazioak babestu egin beharko dira.

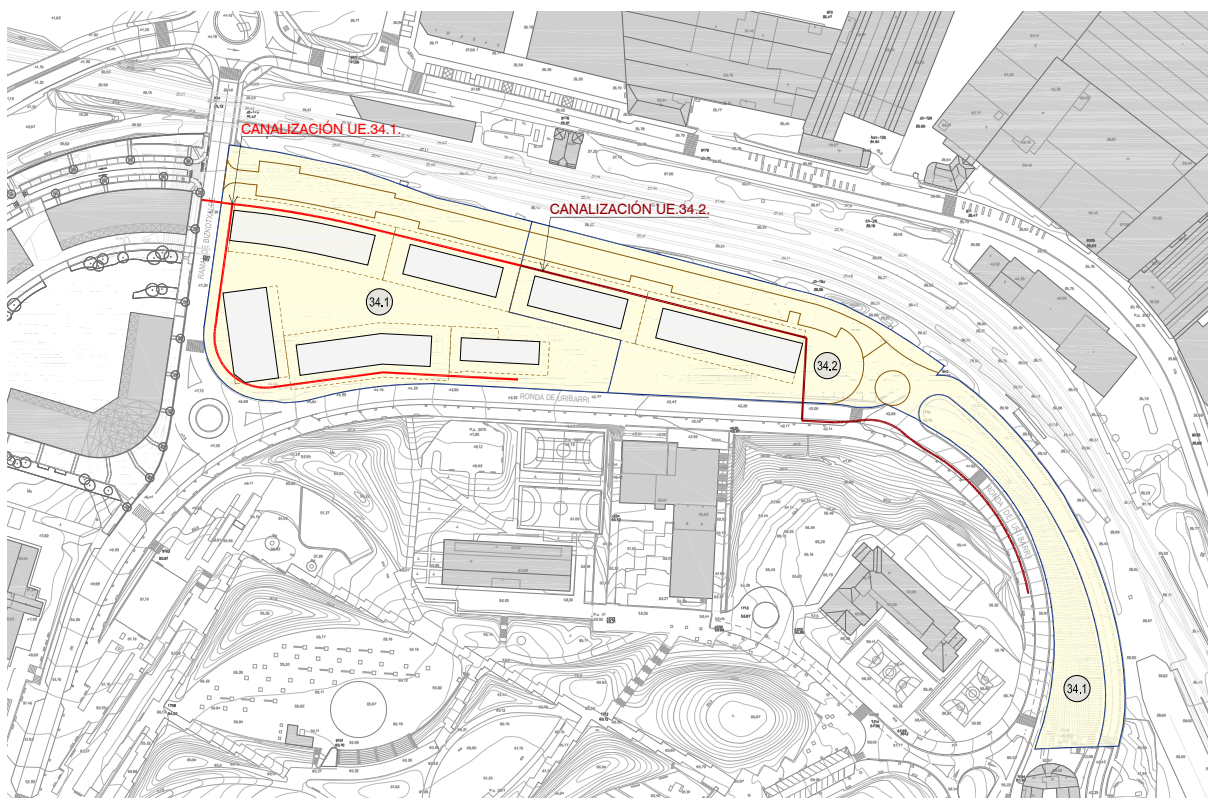
Uribarriko ingurabidearen kasuan, Telefonica-k badu iada bere sare-hornitzailea, eta beraz, Euskaltel-en sarea kanalizatu beharko da soilik. Kutxatila guztiak aurrefabrikatu eta erregistragarriak izango dira, konpainiek zehaztuko dituzten tapa eta marka zehatzekin.

g) *Gas naturalaren banaketa-sarea*

“U.07.7.- Gas naturalaren banaketa-sarea” planoan agertzen den moduan, Basaurik duen PE 110 mm diametroko sarera konektatuko da eremu guztia hornituko duen barne-sarea, eraikin guztietara iritsi arteko tarteak diametro bereko tutuekin burutuz.

Fatxada bitarteko hartuneak PE 63 mm diametrodun tutuz osatuko dira. Gasaren tutueria guztia poluzioaren aurkako 150 mm-ko lodiera izango duen hondar-ohéen gainean kokatuko da eta hondar berarekin estaliko dira tutuaren gainetik 200 mm-raino. Gero, tutuaren gainean banda seinalizatzailea kokatu, 30 cm-ko zagor-legar kapa bat gainean zabaldu, HM-20 motako 15cm hormigoi masa sendogarri den kapaz estali eta azkenik, lubakia zagor-artifizalez beteko da.

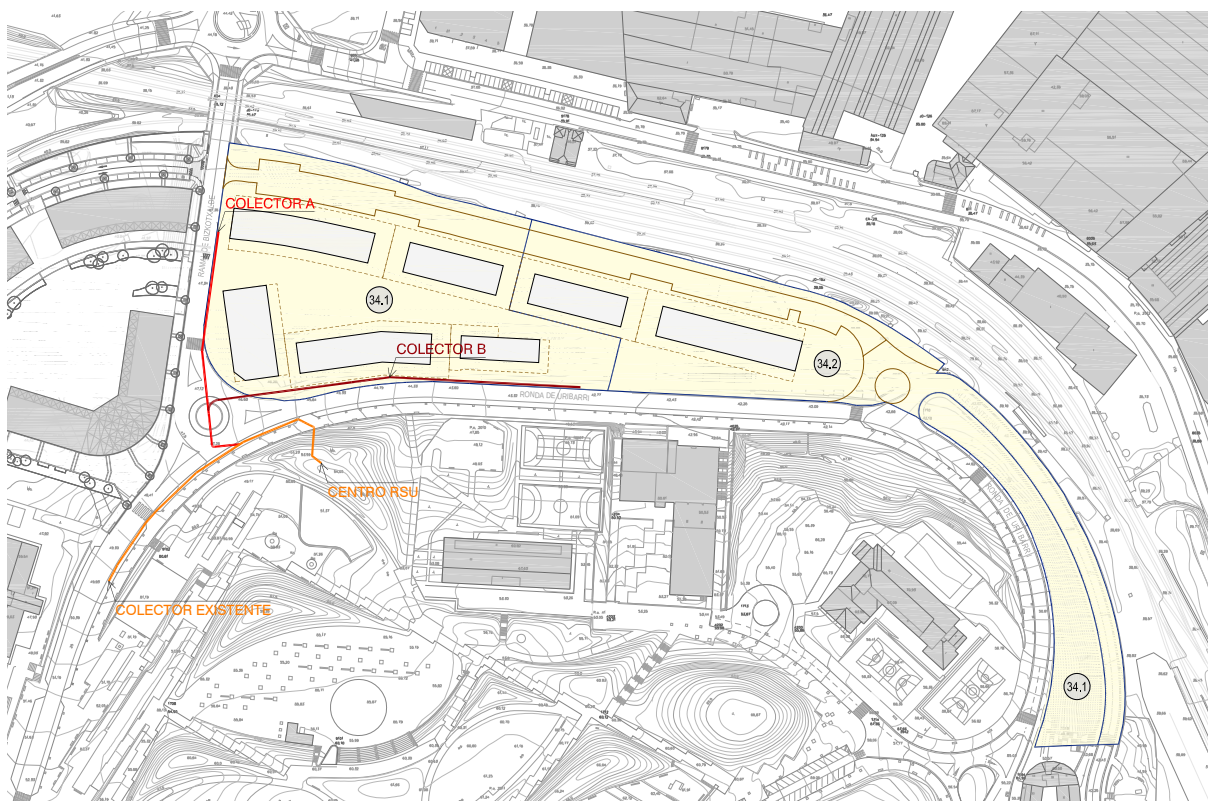
Ukondo eta balbula erregistragarriak izango dituen sarea diseinatuko da, etorkizunean sarearen gaineko kontrol handiagoa edukitzea ahalbidetuko duena.



h) *Hiri-hondakin solidoen bilketa neumatikoaren sarea*

Hondakin bilketa neumatikoaren sarea, 34.1. egikatzeko-unitateko espazio-libreen perimetroan kokaturiko hiru buzoi irlaz osatzen da. Sare berria, egun Matxitxako kalean eta Uribarriko ingurabidean zerbitzuan dagoen sare orkorrera konektatuko da, Uribarriko Parkean dagoen Hiri-hondakin solidoen zentraleraino.

Konduktuetako tutueria 500 mm diametroko altzairuzko tutuez osatzen da jarduketa integratuko eremuaren hondakin bilketa sarea osatzen duten bi kolektoreetan (Bizkotxaldeko adarra, A eta Uribarriko adarra, B).



Gauzatu beharreko obra-zibila ondoren azaldu da:

- Lubakiak zabaltzea, 500mm –ko kanpo diametroa duten altzairuzko tutueria kokatzeko planoek zehazten duten ebaketa tipoen arabera. Lubakien batez-besteko sakonera 2,50 m-koa izango da.
- Kareharri-hondar trinkotuaz tutueria estaltzea.
- ZA-40 zagor-legarrez lubakia lur-kotaren altueraraino betetzea, 30cm-ko lodieran zabaldu eta trinkotua.
- 1,5x1,5 m-ko azalera eta gehienezko 2,50 m-ko altuera arte altuera aldakorra duten kutxatila erregistragarrien exekuzioa. Oin bateko adreiluz edo 1,20 m-ko altuerara arte HA-25/P/20/Ila hormigoiz egindako hondoa eta lur-kotara iritsi arteko tartea homigoi aurrefabrikatuz egindako eraztun edo konoekin osatuko da. Burdinurtu harikor D-400-rekin egindako Rexel motako tapa erregistragarriak, arketa eta tutuen arteko UBE-CL-1010 motako lotura iragazgaitzak, txapazko ST 37.2 eta 5mm-ko hodi-babesgarriak eta 10mm-ko plastiko-mintza.

- Adarren bukaerako 2,50 x 1,40m eta 3,00 m-ko barne-altura duten arketen gauzatzea. Oinarria HA-25/P/20/IIa hormigoi armatuz egingo da, B 500 T, 15.15.10. mailazo eletrosoldatuz. Zola, paramentu bertikal eta forjatuaren lodiera 30 cm-takoa izango da.

Seinalizazio eta balizajea

Seinalizazio horizontal eta bertikalak definitzeko Obra Publiko, Garraio eta Ingurumen Ministerioaren 8.1-IC "inalizazio bertikala" y 8.2-IC "Bide-markak" Arauak jarraitu dira.

Balizajea seinale islatzaile bertikal eta marka islatzaile horizontalek osatzen dute.

Fabrika-lana

Jarduketa eremuak burdinbideekin duen mugan hormigoi-aurrefabrikatuzko horma baten egikaritzea proiektatu da.

Hormaren lerrokatzea, esparrutik gertuen dagoen burdinbideen erreia-ardatzetik 9,20 m-ko gutxieneko distantzia mantenduz gauzatuko da.

Hormaren zapata, 10 cm-ko lodiera izango duen HM-20 garbiketa-hormigoi kapa baten gainean bermatu eta B500S altzairuzko barra elektrosoldatu eta HA-25/P/20/IIa hormigoi armatuz osatuko da.

Hormaren paramentu bertikala hormigoi aurrefabrikatuzkoa izango da eta 2,40 m-ro horma-bular bat izango du. Hormak 20 cm-ko lodiera izango du eta kanpo-aldeetik harri-lauzaz estaliko da. Horma-gailurra 0,60 m-ko zabalera eta 0,20 m-ko lodiera izango duen hormigoi-armatuzko gailurra aurrefabrikatuz errematatuko da eta uztai honi lotuko zaio barandilla.

D.4. URBANIZAZIOAREN BEREZKO ZERBITZUAK HORNITZEKO ERREKURTSO ERABILGARRIAK. ERREKURTSOEN ERDIESPENAREN BIDERAGARRITASUNA

- *Ur-edangarriaren banaketa-sarea*

Basaurik eremua hornitzeko metatze eta erregulazio gaitasun nahikoa duen Bilbao-Bizkaia Patzuergoaren hornikuntza sistemara konektatuta dagoen ur horniketa sarea du. Basaurik egun duen ur-edangarriaren banaketarako tokiko saretik, Uribarri ingurabidean dagoen elikatze adarretik FD 100 mm-ko diametroa duen tutueria hargune-adarra proiektatu da ekialdetik-mendebaldera. Urbanizazio-Proiektuak ur-sare bat aurreikusiko du eremuan, hirigunearekin kontaktuan. Tokiko sare honek FD 100 mm-ko diametroa dute banaketa tutueria izango du eta sare horrek, partzela eraikigarrietako eta espazio libreetan kokatuko diren elementu ornamentalak, iturrietako, harguneak izango ditu.

- *Ur-beltzen eta euri-uren saneamendu-sarea*

Basauriko saneamendu sarea, sare-banatzalea da orokorrean, sare-bateratua mantentzen duten puntu batzuk salbu, jarduketa-eremuaren mugan burdinbideak zeharkatzen dituen kolektorearen kasu. Esparruaren ipar-mendebaldean eta

hegoaldean PVC eta homigoizko 315-500 mm-ko diametroa duten eta praktikoki jarduketa integratuaren gune guztia zerbitzua ematen dioten kolektore-banatzailak daude. Uribarriko ingurabidearen eta Kantabria kalearen arteko bidegurutzean sare-banatzaila, sare-bateratua bihurtzen da, PVC-zko 630 mm-ko diametroa duen tutu batez burdinbideak gurutzatzeko.

Basauriko udalak urbanizazio-proiektuan kontuan hartuko den euri-uren eta ur-beltzen ebakuazioaren azterketa xehatu bat eskatu beharko du. Horrela arazoari aurrea hartuz, aurreko paragrafoan aipatu den bidegurutzetik aurrera sarea banatzaila izatea aurreikusi du aurregitasmo honek, Cervantes etorbideraino burdinbideak gurutzatuko dituen kolektore berri bat proiektatuz.

Euri-uren kolektoreak PVC-ko 250-315-500 eta 630 mm-ko diametroa duten tutuak dira. Gainera, euri-ura jasoko duten estolda-zulo eta saretak aurreikusi dira, urbanizazio zein bere isurialde gune guztietan.

Ur-beltzen kolektoreak PVC-ko 315 eta 630 mm-ko diametroa dute eta etxebizitzetarako hartuneak 250 mm-ko diametroa izatea aurreikusi da.

- *Bide-azpiegitura, ibilgailuen aparkalekuak barne*

Jarduketaren deskribapenean azaldu den bezala, egitura-bideak udalerriko Bide Sare Orokorren parte dira. Jarduketa-integratuaren esparruan proiektatu den kale berriak berriz Tokiko Bide Sarea osatzen du, Kantabria kalearekin batera. Bide-egitura eskema honek esparrua egun hiriguneak duen sarearekin lotzeko funtzioa betetzen du eta hirigunearen barnean bertan egituratzen da.

Aurregitasmo honek, kale bakoitzaren ebaketa, kota erreferentziak, ezaugarri-geometrikoak eta lerrokadurak aztertu ditu, eremuaren zein aparkalekuen irisgarritasuna eta zirkulazioa bermatuta geratzeko moduan.

Aparkalekuak

Aire librean aparkaleku dotazio maximo baten kontzentrazioa bermatu nahi izan da, erabilera intentsitate handiena duten eremuko guneetan, izan erabilera publiko (ekipamendu eta espazio libreen tokiko sistemak) zein pribatuak (bizileku pribatuko guneak).

Linea eta baterian antolaturiko aparkalekuak aurreikusi dira iparraldeko kale berrian eta Uribarriko ingurabidean, perdoi tarte zabala utzi da partzela pribatuen barnean, eremuaren aparkaleku publikoen dotazioa osatuko duten aparkaleku guztiak kokatu ahal izateko eta hala, 123/2012 Estandarren Dekretuak ezartzen dituen baldintzak betetzeko. Mugikortasun mugatua duten pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuen aparkalekuen gutxieneko neurriak ezartzen dituen 68/2000 Dekretua ere errespetatzen da (hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen dekretuaren III. Eranskineko 3.1.1. artikulua, hiri-inguruneen irisgarritasun-baldintza teknikoei buruzkoa).

- *Elektizitatearen banaketa-sarea*

Egun eremuan barneratzen diren erdi mailako tentsioa duten aire-lineak aldatu eta zuzkidura-zerbitzua berrezari beharko da. Eremurako energia elektrikoaren hornikuntza egungo sarearen konexio eta esparruaren barnean kokatuko diren transformazio zentruen bitartez bermatuko da. Transformazio zentruetatik, irabaziak dituzte partzelak, espazio libreak eta eremu guztiko kanpo-argiteria hornituko da.

- *Telefonia eta telekomunikazioen sarea*

Egun Basauriko hirigunean dagoen telefonia sarea, hirigunearen perimetroan antolatu den eremu berriko konexioaren oinarri izango da, zuzkidura konpainien zehaztapen eta araukin bat eta bide-azpiegituran bermatuz. Telekomunikazioen sistemarako zuzkidura konpainien zerbitzu sareetara konektatu daitezkeen kanalizazio laguntzaileak aurreikusi dira eremuaren azalera guztian.

- *Gas naturalaren banaketa-sarea*

Esparruaren muga, eremuaren sarea zuzenean konektatu daitezkeen gas-sare bat dago egun. Gas banaketa sarearen enborra 110 mm-ko diametroa duen dentsitate ertaineko polietilenoazko tutuez proiektatu da, adarrak 63 mm-ko diametroa eta hartuneak 32 mm-ko diametroa izango dutelarik.

D.5. URBANIZAZIOAREN EGIKARITZE-FASEAK

Urbanizatzeko aurreitasmo honek urbanizatzeko lanen exekuzioa bi faseetan banatzen du, "B.5.- Esparruaren egikaritze epea" atalean adierazi den moduan:

- 1. FASEA: E.U. 34.1. egikaritze-unitatearen urbanizatzeko lanak.
- 2. FASEA: E.U. 34.2. egikaritze-unitatearen urbanizatzeko lanak.

D.5.1. E.U.34.1. ESPARRU ESPAZIALARI DAGOKION 1. FASEAREN DESKRIBAPENA

Jarraian urbanizatzeko lanetan aurrekisetako azpi-faseak:

- 1.1. azpi-fasea: azpi-fase honetan, lur-mugimenduak eta kalteturiko urbanizazio-elementuen eraispena, kalteturiko zuzkiduren tratamendua, eremua burdinbidetik bereiziko duen euste-horma, bizitoki-erabilerako eraikinen lur-azpiko solairuen hormak eta oinarritzko azpiegitura teknikoak eta ur-beltzen eta euri-uren egungo saneamendu sarea Uribarriko Ingurabidean dauden sareetara konektatzea izango dira burutu beharreko lanak.
- 1.2. azpi-fasea: galtzaden eta oinezko-guneen zoladura lanak burutuko dira, hiri-altzariak, seinalizazioa eta balizajea kokatuko dira eta lanen errematea egingo da, azken honetan 2. fasean obra honi bukaera emateko errematea prestatutik utziko delarik.

Lehen faseari burdinbideak zeharkatuko dituen ur-beltzen saneamendurako banaketa-kolektorearen exekuzioa gehitu zaio, garrantzitsutzat jo baita saneamendu sare guztia hasieratik banatzailea izatea (euri-uren sarea eta ur-beltzen sarea).

Egikaritze-unitate bakoitzari esleitutako lanen gehiengoa, unitate bakoitzaren eremuari dagokio soilik. Hala ere, badira lehenago garatzeko kontsiderazio jaso dezaketeen partidak, burdinbideak zeharkatuko dituen banaketa-kolektorearen kasua esaterako.

Urbanizatzeko-aurregitasmo honetan buruturiko banaketarekin, urbanizatzeko-kargen banatzea orekatua da.

Esparrua garatzerakoan, bi egikaritze-unitateak barne hartuko dituen urbanizazio proiektu bakarra idaztea aukeratu eta unitateen artean desorekaren bat hautemango balitz, bi unitateen egikaritzeari on egingo liokeen aurrekontuaren partiden distribuzio desberdin bat egin liteke, urbanizazio kargen banaketan aldaketa sotal bat burutuz.

D.5.2. E.U.34.2. ESPARRU ESPAZIALARI DAGOKION 2. FASEAREN DESKRIKAPENA

E.U.34.2.-ko urbanizatzeko-lanak, E.U.34.1.-ko egikaritze-unitateko lanei jarraipena emango die. Urbanizatzeko-lanetan aurreikusitako azpi-faseak ondokoak dira:

- 2.1. azpi-fasea: "J-Azbarren" esparruan Pangintza Orokorak antolamenduz kanpo utzitako eraikinaren eraispina azpi-fase honetan burutu beharko da, baina lur-mugimenduen exekuzioa, kalteturiko urbanizazio elementuen eraispina, kalteturiko zuzkiduren tratamendua, eremua burdinbideetatik bereizteaz gain eraikitze-kotan jarriko duen aurre-fabrikatutako euste-horma, bizitoki-erabilerako eraikinen lur-azpiko solairuen hormak eta oinarritzko azpiegitura teknikoa eta biribilgunea eraiki ahal izateko aldi-baterako desbideratzeak ere.
- 2.2. azpi-fasea: azpi-fase honetan, galtzaden eta oinezko-guneen zoladura lanak burutuko dira, Kantabria kaleko eta Uribarri Ingurabideko trafikoa berrezarri baino lehen. Hiri-altzarien, seinalizazioaren eta balizajearen kokapena, lanen errematea eta 1. fasean hasitako burdinbideen paralelo proiektatu den iparraldeko kalearen azken zatia irekiera dira azpi-fase honetan garatu beharrekoak gainerako lanak.

D.6. URBANIZAZIOAREN KALITATEEN MEMORIA

Urbanizatzeko-aurregitasmo honen aurrekontua egiteko, hurbileko guneekin bat datozen akabera materialak eta kalitateak (zoladura, argiteria, altzariak etab.) aukeratu dira, hala nola, alboan dagoen Sarratuko Areakoak.

Ordea, erabiliko diren kalitate eta materialak Urbanizazio-Proiektuak definituko ditu behin-betiko eta hauek Basauriko Udaltzaletako Bulego Teknikoko teknikoei adostuko dira.

D.8. AURREKONTUA

Jarraian, partidaka, lanen kostuaren estimazioaren aurrekontu xehatuaren laburpena atxiki da. Urbanizazio-lanen gauzatze materialaren balioa (GMA) 4.356.374,41 €-koa da B.E.Z.-ik gabe. Gastu orokorrak eislepen-gauzatzearen aurrekontuaren (EGA) %19-a eta irabazi industrialak %6-a dira, eta ondorioz, oinarri lizitagarriaren aurrekontua 5.445.468,01 €-koa izango da.

Oinarri lizitagarriaren aurrekontuari B.E.Z.-a gehituz gero, "J-Azbarren" jarduketa integratuaren esparruaren Urbanizatzeko Aurregitasmoaren aurrekontua guztira 6.589.016,30 €-koa da.

Bilbon, 2.019ko martxoan

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

URBANIZAZTE-AURREGITASMOA, E.U.34 AZBARREN, BASAURI

KODEA	Laburpena	E.U.34.1.	E.U.34.2.	GMA kapituluak
01	LUR-MUGIMENDUAK	175.146,65 €	229.182,24 €	404.328,89 €
02	UR-EDANGARRIAREN BANAKETA	56.360,40 €	38.165,20 €	94.525,60 €
03	UR-BELTZEN SANEAMENDUA	72.885,31 €	21.149,55 €	94.034,86 €
04	EURI-UREN SANEAMENDUA	97.267,47 €	89.829,93 €	187.097,40 €
05	ELEKTRIZITATEA	144.731,96 €	82.535,52 €	227.267,48 €
06	ARGITERIA PUBLIKOA	163.441,73 €	143.865,35 €	307.307,08 €
07	TELEKOMUNIKAZIOAK	45.048,40 €	23.688,66 €	68.737,06 €
08	GASA	43.604,83 €	23.110,86 €	66.715,69 €
09	HIRI-HONDAKIN SOLIDOAK	433.941,74 €	0,00 €	433.941,74 €
10	ZOLADURA	777.482,95 €	584.690,51 €	1.362.173,46 €
11	SEINALEZTAPENA	7.566,49 €	8.459,60 €	16.026,09 €
12	FABRIKA LANAK	483.307,25 €	404.261,00 €	887.568,25 €
13	LOREZAINZA	68.171,31 €	6.848,15 €	75.019,46 €
14	HIRI-ALTZARIAK	7.193,16 €	3.073,24 €	10.266,40 €
15	KALTETURIKO ZUZKIDURAK	18.092,80 €	18.092,80 €	36.185,60 €
16	BESTELAKOAK	3.000,00 €	3.000,00 €	6.000,00 €
17	SEGURTASUN ETA OSASUNA	22.852,87 €	14.167,81 €	37.020,68 €
18	KALITATE KONTROLA	15.018,05 €	9.310,56 €	24.328,61 €
19	RCD-aren GESTIOA	11.006,50 €	6.823,56 €	17.830,06 €
GUZTIRA GMA		2.646.119,87 €	1.710.254,54 €	4.356.374,41 €
GASTU OROKORRAK		502.762,78 €	324.948,36 €	827.711,14 €
IRABAZI INDUSTRIALA		158.767,19 €	102.615,27 €	261.382,46 €
GUZTIRA EGA		3.307.649,84 €	2.137.818,18 €	5.445.468,01 €
B.E.Z.		694.606,47 €	448.941,82 €	1.143.548,28 €
GUZTIRA B.E.Z.-a BARNE		4.002.256,30 €	2.586.759,99 €	6.589.016,30 €

E Dokumentua:

BIDERAGARRITASUN AZTERKETA – EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA

E.1. SARRERA

“J-Azbarren” Area plangintzak osoki Babes-Ofizialeko Etxebizitzetara bideratutako esparrua da, eremua osatzen duten sei etxebizitza eraikinetetik lau eraikinetako behe solairuetan erabilera komertziala eta zuzkidua etxebizitzaren irabazirik gabeko erabilera integratzen dituela aipatzea.

Higiezinaren merkatua plangintzak proposaturiko etxebizitza kopuruaren, 345 etxebizitzaren, eskaintzak jasotzeko gai denaren premisa abiapuntu, esparruaren bideragarritasun ekonomikoa hondar-balio positiboak zehaztuko luke hasiera batean, hondar-balio honi urbanizatzeko-lanen, gestio-gastuen eta momentuan-momentuko indemnizazioaren kostuak kendu ondoren.

Esparrua osatzen duten partzela guztien lurzoru urbanizatuaren hondar-balioen baturatik, esparru osoaren lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa eskuratuko da.

E.2. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN UNITATEEN BALIOESPENA

Eraikigarritasun haztatuaren unitateen balioespena, metro karratu eraikigarri bakoitzaren lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa da, zeina plangintzak antolatutako erabilerak aintzat hartuz kalkulatu den. “J-Azbarren” jarduketa integratuan ondoko erabilerak antolatu dira:

- 1.- Erregimen orokorreko babes-ofizialeko etxebizitzak.
- 2.- Babes-ofizialeko etxebizitzaren eranskinak, lur arras azpian.
- 3.- Lokal komertzialak.

Erabilera bakoitzaren eraikigarritasun haztatuaren unitatearen balioespena (Uep), Balioespen Erregelamenduko 22.2 artikulua dioenaren arabera burutuko da. Jarraian transkribatu da 22.2. artikulua:

22.2. aurreko atalean erreferentzia egiten zaien erabilera bakoitzari dagokion eragin-balioa, hondar-metodo estatikoaren bidez zehazten da, ondoko adierazpenaren arabera:

$$VRS=Vv/K - Vc$$

Non,

VRS= Kontsideratutako erabileraren metro karratu eraikigarriko lurzoruaren eragin-balioa, eurotan.

Vv= Kontsideratutako erabileraren amaitutako produktu higiezinaren eraikuntza metro karratu bakoitzaren salmenta-balioa, estatistikoki esanguratsua den merkatuaren azterketa oinarri hartuz kalkulatua, metro karratu eraikigarriko eurotan.

K= Gastu orokor guztiak hartzatzen dituen koefiziente, finantziario, gestio eta sustapen gastuak barne, baita eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa den higiezinaren sustapenaren jardura enpresarial normalak eskatzen dituen irabaziak ere.

K koefiziente hau, orohar 1,40 balioa izango duena, ondorengo irizpideekin murriztu edo handitu daiteke:

a) Gutxieneko 1,20 baliora murriztu ahal izango da higiezinaren-dinamika eskasa duten udalerrietan etxebizitza familiabakarrak eraikitzea bideratutako lurzoru urbanizatuaren kasuan, baita babes erregimenei lotuta dauden etxebizitzenean ere, beti ere erregimenak etxebizitza merkatuari dagozkion batez besteko balioetatik funtsezko moduan aldentzen diren gehieneko salmenta-balioak finkatzen baditu; ustiapen ekonomikora bideratzen diren nabe industrial edo eraikuntzetan, kalitate eta eraikuntza tipologiko lotutako gastu orokorren osagaia murriztea justifikatzen duten faktore objektiboen arrazoipean edo gureko higiezin-merkatuaren dinamika txikiaren...

Vc= Kontsideratutako erabileraren metro karratu eraikigarriko eraikitze-balioa, eurotan. Lanen gauzatze materialen kostuak, eraikitzailearen gastu orokorrak eta irabazi industrialak, eraikuntza zergapetzen duten tributoen balioa, proiektu eta obra zuzendaritzari dagozkien hobari-teknikoak eta eraikuntza gauzatzeko beharrezkoak diren gastuak gehituz kalkulatu da.

Jarraian erabilera bakoitzaren salmenta-balioa, K koefiziente eta eraikitze-balioa xehatuak.

E.2.1. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN UNITATEEN BALORAZIOA – ERREGIMEN OROKORREKO BOE-ren 1M²

Erregimen Orokorreko Babes-Ofizialeko Etxebizitzaren salmenta-balioa

Babes-Ofizialeko Etxebizitzaren eta hauen eranskinen gehieneko prezioa Etxebizitza, Herrilan eta Garraioetako Sailaren 2010eko azaroaren 3ko Aginduak arautzen du; bertan, babes-ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazten dira. Agindu honek etxebizitzaren azaleraren arabera salmenta-balioen tarteak zehazten ditu, etxebizitza txikiaren m²-ko balioa garestiagoa izanik etxebizitza handien aldean eta 75m²-ak gainditzen dituzten etxebizitzaren salmenta-balioa penalizatuz. Aginduak Basauriko etxebizitzentzat 1.629,31€-ko balioa ezartzen du m² erabilgarriko; lehen 45m²-ak 1,15 koefiziente batez biderkatuko dira, ondorengo 15m²-ak (60m²-tik 75m²-ra) 1,1 koefizienteaz, hurrengo 15m²-ak 1 koefizienteaz eta 75m²-tik gorako metroak 0,8-z.

Azaberren Arearako Hiria Antolatzeke Plan Orokorraren aldaketak, eraikigarritasun geometrikoak eta eremuko etxebizitza-bloke bakoitzeko etxebizitza kopuruak ezartzen ditu. Aldaketak proposaturiko antolamenturekin eta eraikigarritasun-geometrikoekin, baita bertan zehazturiko eraikinen lerrokatzeak eta altueren bitartez, eraikin erresidentzialen solairuen azalera eraikiak kalkulatu dira. Era honetan kalkula daitezke etxebizitzaren batez-beste azalera erabilgarriak, etxebizitza erabilera duen azalera eraikia 1,30 koefizienteaz zatituz (azalera eraikia/azalera erabilgarria). Antolamenduaren dokumentazio grafikoan ikusi daitekeen moduan, etxebizitza eraikinen profilak ez dute 28 metroko altura gainditzen, eta beraz, ez da beharrezkoa izango sutearen kasurako bigarren ebakuazio eskailera bat eraikitzea. Hala, azalera eraikia/azalera erabilgarria ratioa handiago da eraikin erresidentzial altuenetan.

Partzela Eraikigarriak	Azalera	Erabilera Behe Sol.	Eraikigarritasuna Behe Sol.	Eraikigarritasuna Goi Sol.	Eraikigarritasun Geometrikoa	Azalera eraikia	Koe.	Azalera erabilgarria	Etx. Kop.	Azalera eraikia batez beste/etx.	Azalera erabilgarria batez beste/etx.
NJ1	1.050,00	LC	700,00	4.200,00	4.900,00	4.260,00	1,30	3276,92	40	106,50	81,92
NJ2	1.872,00	LC	570,00	4.300,00	4.870,00	4.390,00	1,30	3376,92	40	109,75	84,42
NJ3	1.836,00	LC	565,00	7.296,00	7.861,00	7.386,00	1,30	5681,54	72	102,58	78,91
NJ4	1.495,00	LC	355,00	4.928,00	5.283,00	4.988,00	1,30	3836,92	48	103,92	79,94
NJ5	1.490,00	Viv	616,00	5.544,00	6.160,00	6.160,00	1,30	4738,46	58	106,21	81,70
NJ6	1.860,00	Viv	924,00	8.316,00	9.240,00	9.240,00	1,30	7107,69	87	106,21	81,70

Partzela bakoitzari dagokion batez-beste etxebizitzaren azalera erabilgarriekin, metro karratu erabilgarrien salmenta-balioak kalkulatu dira horretarako lehen deskribatu den metodoa jarraituz. Metodoa ezarri zuen aginduaren bitartez BOE-en gehienezko prezioak zehaztu ziren.

NJ1 Partzela						
Azalera erabilgarria batez-beste/etx.						81,92 m ² .eb
45 m ² .eb-raino		45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €
45-60 m ² .eb artean		15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €
60-75 m ² .eb artean		15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €
75 m ² .eb baina gehiago		6,92 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	9.023,87 €

GUZTIRA BATEZ-BESTEKO ETXEBIZITZAKO	144.663,93 €/etx.
--	--------------------------

m² ERABILGARRIEN SALMENTA-PREZIOA	1.765,85 €/m².eb
---	------------------------------------

NJ2 Partzela						
Azalera erabilgarria batez-beste/etx.						84,42 m ² .eb
45 m ² .eb-raino		45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €
45-60 m ² .eb artean		15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €
60-75 m ² .eb artean		15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €
75 m ² .eb baina gehiago		9,42 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	12.282,49 €

GUZTIRA BATEZ-BESTEKO ETXEBIZITZAKO	147.922,55 €/etx.
--	--------------------------

m² ERABILGARRIEN SALMENTA-PREZIOA	1.752,16 €/m².eb
---	------------------------------------

NJ3 Partzela						
Azalera erabilgarria batez-beste/etx.						78,91 m ² .eb
45 m ² .eb-raino		45,00 m ²	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €	84.316,79 €
45-60 m ² .eb artean		15,00 m ²	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €	26.883,62 €
60-75 m ² .eb artean		15,00 m ²	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €	24.439,65 €
75 m ² .eb baina gehiago		3,91 m ²	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €	5.096,82 €

GUZTIRA BATEZ-BESTEKO ETXEBIZITZAKO	140.736,87 €/etx.
--	--------------------------

m² ERABILGARRIEN SALMENTA-PREZIOA	1.783,51 €/m².eb
---	------------------------------------

NJ4 Partzela						
Azalera erabilgarria batez-beste/etx.						79,94 m2.eb
45 m ² .eb-raino	45,00 m2	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €		84.316,79 €
45-60 m ² .eb artean	15,00 m2	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €		26.883,62 €
60-75 m ² .eb artean	15,00 m2	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €		24.439,65 €
75 m ² .eb baina gehiago	4,94 m2	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €		6.433,69 €

GUZTIRA BATEZ-BESTEKO ETXEBIZITZAKO	142.073,74 €/etx.
--	--------------------------

m² ERABILGARRIEN SALMENTA-PREZIOA	1.777,35 €/m2.eb
---	-------------------------

NJ5 Partzela						
Azalera erabilgarria batez-beste/etx.						81,70 m2.eb
45 m ² .eb-raino	45,00 m2	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €		84.316,79 €
45-60 m ² .eb artean	15,00 m2	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €		26.883,62 €
60-75 m ² .eb artean	15,00 m2	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €		24.439,65 €
75 m ² .eb baina gehiago	6,70 m2	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €		8.729,99 €

GUZTIRA BATEZ-BESTEKO ETXEBIZITZAKO	144.370,05 €/etx.
--	--------------------------

m² ERABILGARRIEN SALMENTA-PREZIOA	1.767,13 €/m2.eb
---	-------------------------

NJ6 Partzela						
Azalera erabilgarria batez-beste/etx.						81,70 m2.eb
Hasta 45 m2u	45,00 m2	1,15	1.629,31 €	1.873,71 €		84.316,79 €
Entre 45-60 m2u	15,00 m2	1,10	1.629,31 €	1.792,24 €		26.883,62 €
Entre 60-75 m2u	15,00 m2	1,00	1.629,31 €	1.629,31 €		24.439,65 €
Más de 75 m2u	6,70 m2	0,80	1.629,31 €	1.303,45 €		8.729,99 €

GUZTIRA BATEZ-BESTEKO ETXEBIZITZAKO	144.370,05 €/etx.
--	--------------------------

m² ERABILGARRIEN SALMENTA-PREZIOA	1.767,13 €/m2.eb
---	-------------------------

Horrela, etxebizitzaren azalera erabilgarrien salmenta-baloreetatik abiatuz "J-Azbarren" esparruko eraikinen azalera eraikien salmenta-balioak kalkulatu dira, metro karratuko. Horretarako, metro karratu-erabilgarrien salmenta-balioa 1,30-z zatitu da metro karratu-eraikien salmenta-balioa kalkulatu ahal izateko, zeina etxebizitzaren batez-beste azaleraren arabera aldatzen den, atxiki den laburpen-taulan ikusi daitekeen moduan.

Partzela	m2 eraikien
Eraikigarriak	salmenta prezioa
NJ1	1.358,35 €
NJ2	1.347,81 €
NJ3	1.371,93 €
NJ4	1.367,19 €
NJ5	1.359,33 €
NJ6	1.359,33 €

Erregimen Orokorreko Babes-Ofizialeko Etxebizitzaren eraikitze-balioa €/m²-ko

Lur-arras gaineko zein azpiko eraikuntzaren eraikitze-balioa kalkulatu ahal izateko, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialak buruturiko aurrekontuen kontrolerako taulak erabili dira. Taula hauek, eraikuntzen exekuzio materialaren kostuak kalkulatzeko erregularki erabiliak, kalkulua EHAE-COAVN-k urtero gaurkotzen zuen modulo batean oinarritzen ziren. 2010. urtean ordea, Elkargoak modulua eguneratzeari utzi zion, garai horretan moduluen balioa 260€/m²-koa izanik. Euskal

Autonomia Erkidegoan garai hartatik gaur egunera KPI-k izan duen %8,7-ko aldaketa moduluari aplikatuz gero, egun moduluaren balioa 283€/m²-koa izango litzake eta beraz, hori da erabili den moduluaren balio gaurkotua.

Metodologia honen arabera, Babes-Ofizialeko Etxebizitzen m² bakoitzeko exekuzio materialaren aurrekontua (a=7 eta b=1) 654€/m²ek-koa da eta 342€/m²ek-koa lur-arras azpiko eraikuntzaren kasurako.

Exekuzio-materialaren aurrekontu honi ondoko koefizienteak aplikatzen zaizkio eraikuntzaren balioa lortu ahal izateko:

- Gastu orokorrak eta irabazi-industrialak, %19
- Irabazi teknikoak, %10
- Eraikuntzen, instalazioen eta lanen gaineko Udal Zerga, %2,5, %50-eko hobaria estimatzen delarik ¹.
- Lizentzien tramitaziorako Udal Tasa, %1,6
- Eraikuntza-gestioaren gainerako kostuak, %2

Aurreko koefizienteak aplikatuz gero (zeinak exekuzio materialaren prezioaren gainean %31,5-eko gehikuntza suposatzen duten) eraikuntzen balioa 883,55 €/m²-koa da etxebizitzaren kasuan eta 462,04€/m²-koa lur-arras azpiko solairuetan.

¹-Basauriko Ordenantza Fiskaleko 10. Artikulua: Zerga kuotaren gainean, hurrengo hobariak aplika daitezke:

1.- %95-eko hobaria aplikatuko da, udal interés edo erabilera berezikoak bezala deklaratuak izan diren eraikuntza, instalazio edo obrak direnena, baldin eta aitorpen hori, inguruabar sozio-kultural edo historiko-artistikoen, edo enplegu-sustapenerako arrazoiek justifikatuko balute, vaina hala ere, Tributuen Kudeaketa eta Ikuskaritza Atalak emandako aldeko aitorpena beharko da.

Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa m²-ko

Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa m²-ko 239,62 € eta 259,72 € artekoa da.

	BOE NJ-1	BOE NJ-2	BOE NJ-3	BOE NJ-4	BOE NJ-5	BOE NJ-6
Salmenta balioa	1.358,35 €	1.347,81 €	1.371,93 €	1.367,19 €	1.359,33 €	1.359,33 €
Exekuzio balioa	654,00 €	654,00 €	654,00 €	654,00 €	654,00 €	654,00 €
Exekuzio materialaren gaineko %	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%	35,10%
Lur. urbanizatuaren hondar-balioa	248,40 €	239,62 €	259,72 €	255,77 €	249,22 €	249,22 €
K koefizientea	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20

Azkenik, BOE-n lurzoruaren eragin-balioaren mugaren gaineko egiaztapena egin ondoren, balioak etxebizitzaren salmenta-balio maximoen %20 gainditzen ez duela frogatu da, eranskinak kontuan hartuz edo kontuan izan gabe (39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoaren 7. artikuluari dagokiona).

	NJ-1	NJ-2	NJ-3	NJ-4	NJ-5	NJ-6
Lur. urbanizatu / Salmenta pr. %	18,29%	17,78%	18,93%	18,71%	18,33%	18,33%

E.2.2. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN UNITATEEN BALORAZIOA – BOE-en ERANSKINEN 1M²

BOE-n eranskinen salmenta-balioa

Babes-Ofizialeko Eraikinen eranskinak diren garaje-plaza eta trastelekuei gehinezko diru-sarrera bat esleitu zaie. Eranskin hauek partzela bakoitzaren lur-arras azpiko bi solairuetan kokaturik daude, Hiri Antolakuntzako Plan Orokorraren aldaketak zehazten duenaren arabera. Azalera eraikiak 1,10 koefiziente batez zatitu ostean, lur-arras azpiko solairuen azalera erabilgarria kalkulatu da. NJ-1 partzelaren kasuan, garajerako sarrera den arrapala etxebizitza-eraikinen baitan kokatzen da eta beraz, honen azalera garaje erabilerak duen azalera-eraikiari gehitu eta lokal komertzialen azalera-eraikiari kenduko zaio. Gainerako partzeletan, lur-arras azpiko eranskinetara sarrera ahalbidetzen duten arrapalak etxebizitza eraikinen lerrokaturretatik kanpo kokatzen direnez, arrapalak behe solairuan okupatzen duten azalera ez zaio eranskinen azalera-eraikiari gehitzen.

Etxebizitza, Herrilan eta Garraioetako Saialren 2010eko azaroaren 3ko Aginduak arautzen duen moduan, babes-ofizialeko etxebizitzaren eranskinen unitateko salmenta-balioa 651,72 €/m²-koa da.

BOE-n eranskinen eraikitze-balioa €/m²-ko

Auureko atalean deskribatu den bezala, Babes-Ofizialeko Etxebizitzaren eranskinen eraikitze-kostua 462,04 €/m²-koa da, jarraian xehatzen diren koefizienteak eraikitze-balioari aplikatu ostean kalkulatuak:

- Gastu orokorrak eta irabazi-industrialak, %19
- Irabazi teknikoak, %10
- Eraikuntzen, instalazioen eta lanen gaineko Udal Zerga, %2,5, %50-eko hobaria estimatzen delarik ¹.
- Lizentzien tramitazioarako Udal Tasa, %1,6
- Eraikuntza-gestioaren gainerako kostuak, %2

Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa m²-ko

Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa 81,06 €/m²-koa da BOE-n eranskinen kasuan.

	BOE-n eranskina unitate-prezioa
Salmenta balioa	651,72 €
Exekuzio balioa	342,00 €
Exekuzio materialaren gaineko %	35,10%
Lur. urbanizatuaren hondar-balioa	81,06 €
K koefizientea	1,20

E.2.3. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN UNITATEEN BALORAZIOA – LOKAL KOMERTZIALEN 1M²

Lokal komertzialen salmenta-balioa

NJ-1, NJ-2, NJ-3 eta NJ-4 partzelen behe solairuetan kokaturiko lokal komertzialen salmenta-balioa eskuratzeko, interneteko merkatuan aurkitu diren testigu desberdinen balioespen bat burutu da, denen eskura dauden higiezin-agentziek internetean dituzten eskaintzetan oinarrituta. Azterketa honetan kanpoan utzi dira Basauriko erdigunean aurkitu diren lokal-komertzialen eskaintza, Basauriko Udalerriaren iparraldean dagoen Azbarren eremuak erdigunearen bultzada komertzial bera ez duela kontsideratu ostean.

Ikertu den gunea Basauriko industriagunearen alboan kokaturik dagoela eta, ohiko lokal komertzialez gain, komertzio erabilera duten nabe industrialak ere aurkitu dira eta lokalen batez-besteko ohiko prezioa jeisten dute. Industriaguneko lokal hauek eskaintzen dituzten prestazioak eta kokapena ez badira hiri bilbean integratzeko modukoak ere, Plan Orokorren aldaketak proposatzen dituen azaleretara hurbiltzen direnez, lokal hauek balioespenera gehitu dira, azalera-eraiki txikiko lokalen testiguekin batera.



Jarraian, azterlanean kontuan izan den Ariz-Basauriko ikertutako gunean aurkitu diren bigarren eskuko lokalen testiguekin osatu den taula gehitu da. Denborak aurrera egin ahala testiguen eskaintzen balioa beheruntz joaten bada ere, eskaintzak higiezin-agentziak argitaratu moduan adieraztea hobetsi da.

BIGARREN ESKUKO LOKAL KOMERTZIALAK			
Helbidea	m ² ek	Prezioa	Prezioa/m ² ek
Pozokoetxe, zk.g	157,00	150.000,00 €	955,41 €
Pozokoetxe, 1	30,00	45.000,00 €	1.500,00 €
Pozokoetxe, 4	30,00	34.000,00 €	1.133,33 €
Pozokoetxe, 6	63,00	65.000,00 €	1.031,75 €
Pozokoetxe, 6.1	23,00	39.100,00 €	1.700,00 €
Pozokoetxe, 6.2	130,00	72.000,00 €	553,85 €
Madrid kalea, 4	20,00	36.500,00 €	1.825,00 €
Madrid kalea, 5	43,00	60.000,00 €	1.395,35 €
Elcano kalea, 3	24,00	38.000,00 €	1.583,33 €
Cervantes, 49	978,00	520.000,00 €	531,70 €
Calle Leon, zk.g	28,00	23.000,00 €	821,43 €
Balentin Berriotxo, zk.g	35,00	62.000,00 €	1.771,43 €
Balentin Berriotxo, 17	40,00	39.000,00 €	975,00 €
Antonio Trueba, 4	22,00	40.000,00 €	1.818,18 €
Pedro Lopez de Cortazar, 5	88,00	100.000,00 €	1.136,36 €
Larrazabal, 4	663,00	220.000,00 €	331,83 €
Azterturiko gunearen €/m².eraikien erlazioa			1.191,50 €

Alboan dagoen Sarratu eremu erresidentzialaren eraikin berrien behe-solairuetan lokal komertzialak eraiki eta hauen salmenta-eskaintzak VISESA-ren webgunetik eskuratu dira, Visesa izan baita promozioa eraikitzeaz arduratu dena. Balioespenei dagokionez, kontuan hartu behar da, lokal hauen salmenta-balioa azalera eskubidearen erosketari dagokiola, eta beraz, salmenta-balio errealek eskaintzak iradokitakoak baino altuagoak izango direla beti ere.

LOKAL KOMERTZIALAK_VISESA			
Helbidea	m ² ek	Prezioa	Prezioa/m ² ek
Sarratu, 5	327,83	238.005,00 €	726,00 €
Sarratu, 7	278,08	225.440,00 €	810,70 €
Sarratu, 23	278,08	225.440,00 €	810,70 €
Sarratu, 27	295,61	246.805,00 €	834,90 €
€/m².eraikien erlazioa			795,58 €

Aipatu den guztiagatik eta esparruaren kokapena zein eskuratu diren testiguen prezioak kontuan hartuz, Azbarreneko lokal komertzialren salmenta-balioa, bigarren eskuko merkatu-librean eskuratutako prezioen eta Sarratuko arean dauden lokalen azalera eskubidearen prezioaren batez-bestekoa izatea onetsi da. Modu honetan, salmenta-balioa 1.000€/m²-koa izan liteke.

Lokal komertzialen eraikitze-balioa €/m²-ko

Lur-arras gaineko zein azpiko eraikuntzaren eraikitze-balioa kalkulatu ahal izateko, Euskal Herriko Arkitektoen Elkargo Ofizialak buruturiko aurrekontuen kontrolerako taulak hartu dira kontuan eta horrela, exekuzio materialaren kostua 342€/m²-koa dela estimatu da.

Exekuzio materialaren prezioari, eraikuntzarekin lotura estua duten gastuen koefiziente desberdinak gehitu zaizkio, hala nola, legeen arautegietan ezartzen diren gastu orokorra eta eraikitzailearen irabazi industrial, eraikuntzari dagozkion zergen

zenbatekoak, proiektuak idazteagatik eta lanen zuzendaritzagatik eskuratuko diren irabazi profesionalak eta eraikina eraiki ahal izateko bestelako gastuak.

Ondokoak dira portzentaietan kalkulatu eta aplikatu ohi diren koefizienteak:

- Gastu orokorrak eta irabazi-industrialak, %19
- Irabazi teknikoak, %10
- Eraikuntzen, instalazioen eta lanen gaineko Udal Zerga, %5
- Lizentzien tramitaziorako Udal Tasa, %1,6
- Eraikuntza-gestioaren gainerako kostuak, %2

Aurreko koefizienteak gehitu ostean %37,6 igoko da exekuzio materialaren prezioa, eraikitze-balio osoa 470,59 €/m²-koa izango delarik.

Lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa m²-ko

Lokal komertzialen lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa 243,69 €-koa da.

	Lok. komertzialen unitate-prezioa
Salmenta balioa	1.000,00 €
Exekuzio balioa	342,00 €
Exekuzio materialaren gaineko %	37,60%
Lur. urbanizatuaren hondar-balioa	243,69 €
K koefizientea	1,40

E.3. EMAITZA PARTZELEN APROBETXAMENUDAREN BALIOESPENA

Azbarren jarduketa integratuaren baitan antolatu diren erabileren hondar-balioa eskuratu ondoren, antolakuntzaren emaitza diren partzelen balioespena egin da. Horretarako, partzela bakoitzaren erabileren osaketa eta intentsitatea xehatu da, partzela bakoitzaren lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa lortu ahal izateko. Partzela guztien lurzoru-balioaren gehiketatik, esparru guztiaren lurzoru urbanizatuaren balioa kalkulatu da. Logikoki, behe solairuetan eskaratzek eta garajeko arrapalek okupatzen dituzten azalera behe solairuetako erabilerei kendu eta dagokien erabilerei gehitu zaizkie, estimatu den lokal komertzialen azalera, salmentara aterako den azalera erreala izan dadin.

Jarraian atxiki den taularen arabera, guztira lurzoru urbanizatuaren balioa 10.192.511,21 €-koa da. Balio honi, urbanizazio-kargak kendu beharko zaizkio, urbanizatu gabeko lurzoruaren balioa kalkulatu nahi bada.

NJ-1 Partzela					Exekuzio material. prezioa/m ² .ek	Ek _{BOE} = EMA *1,351 Ek _i = EMA *1,376	Lurzoru urbanizatuaren		
	Az. Eraikia	Az. Erabil.	Unitate-prezioa	Diru-sarrera			Eraikitze-balioa	hondar-balioa	K
BOE Etxebizitza	4.260,00	3.276,92	1.765,85 €	5.786.557,13 €	654,00 €	883,55 €	3.763.923,00 €	1.058.207,94 €	1,2
Lokal komertziala	550,40		1.000,00 €	550.400,00 €	342,00 €	470,59 €	259.012,74 €	134.130,12 €	1,4
BOE Eranskina	2.189,60	1.990,55	651,72 €	1.297.281,25 €	342,00 €	462,04 €	1.011.682,78 €	69.384,92 €	1,2
					7.634.238,38 €		5.034.618,52 €	1.261.722,98 €	
NJ-2 Partzela					Exekuzio material. prezioa/m ² .ek	Ek _{BOE} = EMA *1,351 Ek _i = EMA *1,376	Lurzoru urbanizatuaren		
	Az. Eraikia	Az. Erabil.	Unitate-prezioa	Diru-sarrera			Eraikitze-balioa	hondar-balioa	K
BOE Etxebizitza	4.390,00	3.376,92	1.752,16 €	5.916.901,93 €	654,00 €	883,55 €	3.878.784,50 €	1.051.967,11 €	1,2
Lokal komertziala	480,00		1.000,00 €	480.000,00 €	342,00 €	470,59 €	225.883,20 €	116.973,94 €	1,4
BOE Eranskina	3.744,00	3.403,64	651,72 €	2.218.220,26 €	342,00 €	462,04 €	1.729.877,76 €	118.639,12 €	1,2
					8.615.122,19 €		5.834.545,46 €	1.287.580,18 €	
NJ-3 Partzela					Exekuzio material. prezioa/m ² .ek	Ek _{BOE} = EMA *1,351 Ek _i = EMA *1,376	Lurzoru urbanizatuaren		
	Az. Eraikia	Az. Erabil.	Unitate-prezioa	Diru-sarrera			Eraikitze-balioa	hondar-balioa	K
BOE Etxebizitza	7.386,00	5.681,54	1.783,51 €	10.133.054,88 €	654,00 €	883,55 €	6.525.900,30 €	1.918.312,10 €	1,2
Lokal komertziala	475,00		1.000,00 €	475.000,00 €	342,00 €	470,59 €	223.530,25 €	115.755,46 €	1,4
BOE Eranskina	3.672,00	3.338,18	651,72 €	2.175.558,67 €	342,00 €	462,04 €	1.696.610,88 €	116.354,68 €	1,2
					12.783.613,55 €		8.446.041,43 €	2.150.422,25 €	
NJ-4 Partzela					Exekuzio material. prezioa/m ² .ek	Ek _{BOE} = EMA *1,351 Ek _i = EMA *1,376	Lurzoru urbanizatuaren		
	Az. Eraikia	Az. Erabil.	Unitate-prezioa	Diru-sarrera			Eraikitze-balioa	hondar-balioa	K
BOE Etxebizitza	4.988,00	3.836,92	1.777,35 €	6.819.539,67 €	654,00 €	883,55 €	4.407.147,40 €	1.275.802,33 €	1,2
Lokal komertziala	295,00		1.000,00 €	295.000,00 €	342,00 €	470,59 €	138.824,05 €	71.890,24 €	1,4
BOE Eranskina	2.990,00	2.718,18	651,72 €	1.771.492,27 €	342,00 €	462,04 €	1.381.499,60 €	94.743,96 €	1,2
					8.886.031,94 €		5.927.471,05 €	1.442.436,52 €	
NJ-5 Partzela					Exekuzio material. prezioa/m ² .ek	Ek _{BOE} = EMA *1,351 Ek _i = EMA *1,376	Lurzoru urbanizatuaren		
	Az. Eraikia	Az. Erabil.	Unitate-prezioa	Diru-sarrera			Eraikitze-balioa	hondar-balioa	K
BOE Etxebizitza	6.160,00	4.738,46	1.767,13 €	8.373.462,75 €	654,00 €	883,55 €	5.442.668,00 €	1.535.217,63 €	1,2
BOE Eranskina	2.980,00	2.709,09	651,72 €	1.765.568,13 €	342,00 €	462,04 €	1.376.879,20 €	94.427,58 €	1,2
					10.139.030,89 €		6.819.547,20 €	1.629.645,20 €	
NJ-6 Partzela					Exekuzio material. prezioa/m ² .ek	Ek _{BOE} = EMA *1,351 Ek _i = EMA *1,376	Lurzoru urbanizatuaren		
	Az. Eraikia	Az. Erabil.	Unitate-prezioa	Diru-sarrera			Eraikitze-balioa	hondar-balioa	K
BOE Etxebizitza	9.240,00	7.107,69	1.767,13 €	12.560.194,13 €	654,00 €	883,55 €	8.164.002,00 €	2.302.826,44 €	1,2
BOE Eranskina	3.720,00	3.381,82	651,72 €	2.203.999,73 €	342,00 €	462,04 €	1.718.788,80 €	117.877,64 €	1,2
					14.764.193,86 €		9.882.790,80 €	2.420.704,08 €	
GUZTIRA "J-AZBARREN"				62.822.230,80 €			41.945.014,46 €		10.192.511,21 €

E.4. EGIKARITZE-UNITATEEN MUGAKETA

Eraiki beharreko etxebizitza kopurua nabarmena dela eta, eremuko eraikinen eraikuntza denboran zehar banatzea komenigarritzat jo da. Hala, esparrua karga eta irabazietan orekatuak izango diren bi egikaritze-unitateetan banatzeko aukera aztertu da.

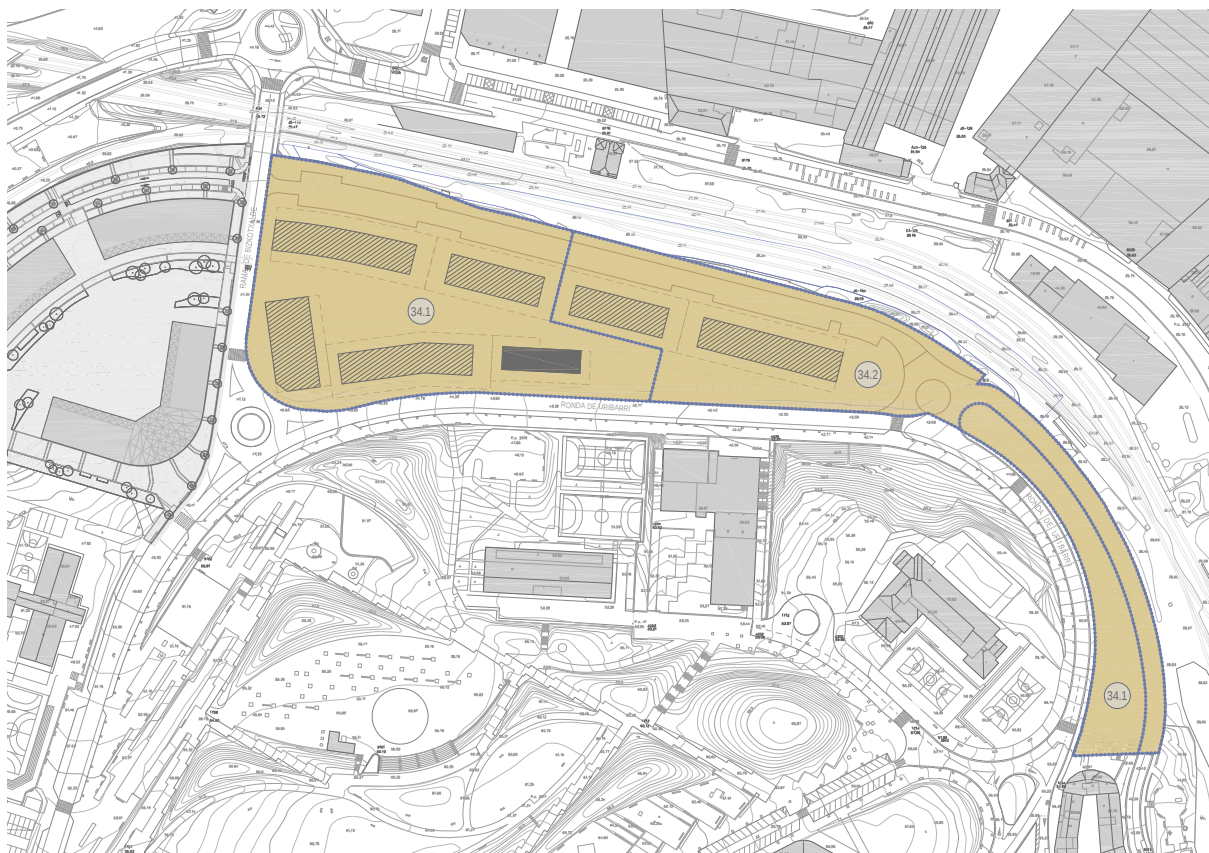
"J-Azbarren" jarduketa integratua bi egikaritze-unitateetan banatu ahal izateko, kontuan izan dira 2/2006 Legearen 144. artikulua aitpatzen dituen irizpideak.

1.- Neurri eta antolamenduaren eta urbanizazioaren ezaugarri egokiak: egikaritze unitateen mugaketan, egikaritze-unitate bakoitza bere baitan bideragarria izateko beharra hartu da kontutan, baita modu indibidualean hiri zati bat osatzearena ere. Azken finean, egikaritze-unitate bat edo bestea burutu, hiri zati bat erabat bukatuta geratuko da. Mugaketa lerroa kokatzerako orduan, bideen arteko kota diferentzia handiak (Uribarriko ingurabidea eta burdinbideen artekoa, alegia) eta

espazio publikoaren konfigurazioak garrantzia izan du, eremuaren erdigunean aurreikusitako espazio libreak aldi berean gauzatu ahal izateko.

2.- Jarduketaren autonomia tekniko eta ekonomikoa: aurreko puntuan aipatu den moduan, kontutan hartu da Uribarriko ingurabidea eta gauzatu beharreko kale berriaren arteko egungo desnibela, NJ-1, NJ-2, NJ-3 eta NJ-4 lau eraikinak eraikitzerakoan altuera aldea salbatzeaz gain, espazio publikoa gauzatu baitaiteke, eraikinen sotoen euste-hormen arteko hutsunean lurrez bete ostean. Eraikin guztiak aldi berean eraikitzen ez badira, bi guneen arteko altuera desberdintasuna garrantzitsua izango da, espazio libreak bigarren fase batean egin behar izatea eragingo lukeena eta euste-hormak begi-bistan utziko lituzkeena.

3.- Irabazien eta urbanizazio-kargen arteko oreka: 144. artikuluko 2. puntuan irabazi eta urbanizazio-kargen arteko orekaren inguruan aipatzen denarekin bat, unitateen arteko diferentziak antolamenduaren eremuaren batez-besteko hirigintza eraikigarritasunaren %5-a gainditzen ez duen egikaritze-unitateen mugaketa justifikatu da (ondoren burutuko da puntu honen justifikazioa). Egikaritze-unitateen arteko urbanizazio-kargak orekatuak izatea ere zilegi da. Urbanizazio karga nagusiak, burdinbideen paralelo, esparruaren iparraldeko kalearen trazaketa berrian daudela kontuan izanik, garrantzitsua zen egikaritze unitate bakoitzak gutxi-gorabehera bide berriaren gauzatzearen parte proportzional bat jasotzea. Hala, mugaketa NJ-4 eta NJ-5 blokeen artean gauzatu da. Gainerako bidegintzan edo espazio librean eraikuntzan egin beharreko lanak garrantzi gutxiagokoak dira. Bestalde, 34.1. egikaritze-unitateak bere gain hartu beharko duen zoladura azalera handia, 34.2. egikaritze-unitateak egungo eraikina indemnizatzeko beharrarekin konpentsatu da.



Proposatu den mugaketaren egikaritze-unitate bakoitza osatzen duten partzelen hondar-balioaren gehikuntzatik, egikaritze-unitate bakoitzaren hondar-balioa kalkulatu da. Balio total hau unitate bakoitzaren azaleraz zatituz gero, lurzoru metro karratu gordin bakoitzeko lurzoru urbanizatuaren balioa eskuratu da. Hau, irabazien orekari dagokionez, batez-besteko hirigintza-eraikigarritasunaren neurketaren baliokidea da.

- 34.1. egikaritze-unitatea, 18.157,00 m²-ko unitate etena da., horietatik 228,39 m² Basauriko udalak aldebakarreko lagapenaren bidez eskuratzearen ondorioz, jabari-publikokoak izanik. Ondoko partzelaz osatzen da: etxebizitza erabilerakoak, NJ-1, NJ-2, NJ-3 eta NJ-4; Uribarriko ingurabidearen alboan kokatzen den zuzkidura etxebizitzaren partzela eta Kantabria kalea eta Uribarriko ingurabidearen artean dauden espazio bereideak.

Egikaritze-unitate honek esparruaren mendebaldeko urbanizazio-kargak bere gain hartzen ditu, baita Azbarren erdiguneko espazio librean ere. Gainera, zuzkidura etxebizitzaren partzela eta Uribarriko ingurabidea eta Kantabria kaleen artean maldan dauden espazio libreak Basauriko udalari lagatzen zaizkio.

Eremuaren iparraldeko kale berriaren erdiaren gauzatzearekin, NJ-3 eta NJ-4 etxebizitza eraikinen garajeetako sarrera bermatuta geratzen da, lehen fase batean kale guztia egiteko beharrik izan gabe. Horrela, 34.1. egikaritze-unitateak gauzatzean autonomia teknikoa duela baieztatu daiteke.

- 34.2. egikaritze-unitatea 11.281 m²-ko unitate jarraia da, NJ-5 eta NJ-6 etxebizitza eraikinak eta Kantabria kalea batzen dituen esparruaren ekialdeko gunean.

Egikaritze-unitate honek Azbarren jarduketa integratuaren eremuan zutik dagoen eraikin bakarraren indemnitzazio eta eraispenari egin behar dio aurre, baita mendebaldeko guneari dagokion kale berriaren urbanizatzeko kargei eta Uribarriko ingurabidea eta Kantabriako kalearen arteko trafikoa antolatuko duen biribilgune berriaren proiektuari ere. Tokiko bide sistema unitate honetan integratzeak (Kantabria kalea), eguneratzeko lan txikiak albora utziz, ez du urbanizazio-kargen gehikuntzarik suposatzen, bidea guztiz gauzatuta baitago egun. Unitate honi dagokio ere, 34.2. egikaritze-unitatean aurreikusitako espazio-libreak osatzea.

egikaritze-unitateak (E.U.)	partzelak	egikaritze-unitateen hondar-balioa	eraik. eskubidedun E.U.-ko azalera	lur. urbanizatuaren hondar-balioa
34.1. UNITATEA	NJ1/NJ2/NJ3/NJ4	6.142.161,93 €	17.928,61 m ²	342,59 €/m ²
34.2. UNITATEA	NJ5/NJ6	4.050.349,28 €	11.281,00 m ²	359,04 €/m ²
GUZTIRA "J-AZBARREN"		10.192.511,21 €	29.209,61 m²	348,94 €/m²

Esparruaren urbanizatutako lurzoru gordinaren balioa 348,94 €/m²-koa da. Taulan hauteman daitekeen moduan, bi egikaritze-unitateen arteko lurzoru gordinaren balioak ez daude batez-besteko baliotik urrun eta horregatik, eremu guztiaren balioaren %5-eko tartearen barnean daude, 144.2. artikuluan araututakoarekin bat etorritik.

E.5. URBANIZAZIO-KARGAK

Urbanizazio-kargak hiru kontzeptuetan banatzen dira:

- Urbanizazioaren gauzatze-materialek eta hiri-zuzkiduren inplementazioaren kostuak
- Egikaritze-unitateen gestio kostuak
- Plangintzaren exekuziorako eraitsi beharreko elementuen balioespena

E.5.1. URBANIZAZIOAREN GAUZATZE-MATERIALEK ETA HIRI-ZUZKIDUREN INPLEMENTAZIOAREN KOSTUAK

Urbanizatzeko lanen gauzatze-kostua kalkulatu ahal izateko, gauzatu beharreko aurrekontuaren kapituluak zehaztea ahalbidetuko duen aurregitasmo bat burutu da. Ordea, honen behin-behinekotasuna azpimarratu behar da, Urbanizazio-Proiektua idatzi bitartean.

Aurrekontu-xehatua, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honetako "D Dokumentua: Urbanizatzeko-aurregitasmoa" atalean dago. Azbarren esparru guztirako urbanizatzeko lanen gauzatzearen kostuaren aurreikuspena 5.445.468,01 €-koa da (Esleipen aurrekontua), B.E.Z.-a aplikatu baino lehen.

Egikaritze-unitate bakoitzerako, eskaintza burutzeko oinarritzko aurrekontua jarraian zehazten dena da:

- 34.1. egikaritze-unitatearen urbanizazioaren aurrekontu estimatua 3.307.649,84 €-koa da (EGA).
- 34.2. egikaritze-unitatearen urbanizazioaren aurrekontu estimatua 2.137.818,18 €-koa da (EGA).

E.5.2. EGIKARITZE-UNITATEEN GESTIO KOSTUAK

Esparruaren egikaritzea aurrera eramateko orduan beste gastu batzuk ere agertuko dira, hala nola, gestio gastuak izendatu direnak. Kontzeptu honek egin beharreko lan teknikoetatik eratorriko diren gastuak biltzen ditu.

Gestio gastuak dira, hala nola, Urbanizatzeko Jarduketa-Programak, Birpartzelazio-Proiektuak, Urbanizazio-Proiektuak, Jabetza-Erregistroak, iragarpenen argitalpenak, eraikitze topografikoak etab. Idazten parte hartzen duten arkitektoen eta abokatuen irabazi-teknikoak. Zenbateko hau 150.000 €-koa izango dela estimatu da Azbarren esparrua osatzen duten egikaritze-unitate bakoitzarentzat.

E.5.3. PLANGINTZAREN EXEKUZIORAKO ERAITSI BEHARREKO ELEMENTUENBALIOESPENA

Ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren 2/2006 Legearekin bat, birpartzelazio proiektuak 44. artikuluan zehazten diren hainbat irizpidetara doitu beharko dira; horien artean aintzakotzat hartuko da *"kalte-ordainak jaso ahal izango direla jatorrizko edo hasierako finka, partzela edo orubeetan dauden landaketa, instalazio eta eraikuntzen balioaren truke, baldin eta egikaritzen ari den plangintzarekin bateraezinak badira eta ez badute hirigintzako arau-hauste larririk ekarri"*.

Ekainaren 20ko 2/2008 Legegintzako Errege Dekretuak, zeinaren bidez Lurzoru Legearen testu bateratu onartzen den, 22.3. artikuluan ondokoa xedatzen da: *"eraikin zein eraikuntzen baliospeneak kontuan izango du haien antzintasuna eta*

kontserbazio-egoera. Antolamenduz kanpoko egoeran geratu badira, beren balio-bizitzatik igarotako denboraren proportzioan gutxituko zaie balioa”.

Antzinatasuna eta kontserbazio-egoera eraikinaren bizi-iraupenarekin estu lotuta daudela kontuan hartuz, antolamenduz kanpoko eraikinei bizi-iraupenari dagokion balio-galera bakarrik aplikatu behar zaiela interpretatu da, aitzitik eraikinek balio-galera bikoitza jasango bailukete antzeko kontzeptuengatik.

Erregelamentuak ez du legea gehiago garatzen, III. eranskinean aurki daiteken taula izan ezik, “*Eraikinen, eraikuntzen eta instalazioen gehieneko bizi-iraupena*”, zeinak ondasun higiezinak, duten erabileraren arabera, gehieneko bizi-iraupena ezartzen dien.

Esparruaren barnean egun dauden eraikin guztiak ordenazioz kanpoko egoeran egonik, eta beraz, plangintza gauzatzeko eraitsi beharko direnez, Urbanizatzeko Jarduketa-Programa honetan duen eraginarengatik, etxebizitza erabilera duten eremuko eraikinen bizi-iraupena 100 urtekoa dela nabarmendu nahi da.

Balioespenerako kriterioak ezarririk, eraikinaren tasazio-balioa kalkulatzeko orduan kostu metodoa edo berrezartze metodoa erabiliko da, eta honen bidez, berrezartze balio deituriko balio tekniko bat kalkulatu da. Balio hau Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoak gauzatzeko materialaren aurrekontua ezartzeko garaturiko taulak erabiliz zenbatetsi da. Balio hau izanda, eraikin berri bat egiteko beharrezkoak diren gastuak gehitu zaizkio balioari, hau da, gastu orokorrak, kontratistaren irabazi-industrialak, hobari teknikoak, lizentziak etab. Azken berrezartze balioa berrezartze balio gordinaren deritza.

Egungo eraikinaren adinak (107 urte) etxebizitza eraikinen bizi-iraupena gainditu duela kontuan hartuta, eraikinaren balioak ez du berrezartze-balio gordinaren %10-a gaindituko, urriaren 24eko 1492/2011 Errege Dekretuaren 18. artikuluko 3. atalak zehazten duen eran (Lurzoru Legearen Balioztapen Erregelamendua).

Balioespenerako elementuak

“SR-7 Azbarren” sektoreari buruzko Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren aldaketaren “4.3.- Banaketa Areak. Gestioa” planoan, antolamenduz kanpo uzten dira eremuan dauden eraikin guztiak, eta hala, eraikinen eraispena derrigorrezkoa da plangintza gauzatu ahal izateko.

“J-Azbarren” jarduketa integratuaren 34.2. egikaritze-unitatean indemnizatu beharreko etxebizitza eraikin bakarra dago F22, F23, F24 eta F25 finkei eta Azbarren auzoko 21-23, 25-27, 29-31 eta 33-35 zenbakiei dagokiena alegia.

AZBARREN AUROKO F22, F23, F24 ETA F25

Eremuan egun dagoen eraikin bakarra laukizuzen formako elkarri atxikitako etxebizitzek osatzen da eta 244,92 m²-ko azalera du plantan. 4 etxebizitza ditu solairuko eta eskrituren arabera bakoitzak 50 m²-ko azalera du, hiru logela, sukalde eta komun batean banatuak. Behe oineko etxebizitzak jatorrizko eraikinari atxikitako trasteroak dituzte Uribarriko Ingurabide aldera.



- Behe solairuan 50,00 m²-ko lau etxebizitza daude.
- Bigarren solairuan 50,00 m²-ko lau etxebizitza daude.

Lehen estimazio honentzat, plano topografiko eta argazkietatik eratorritako dokumentazio grafikoa hartu da erreferentziazat. Gainera, ez dira trasteroak kontuan hartuko, jatorrizko eraikinaren eranskinak izateagatik. Jarraian, balioespena egiteko jarraitutako prozesua deskribatuko da.

Birkokatze-balio brutoa kalkulatzeko bi faktore gehitzen dira: eraikuntzaren kostua eta birkokatzea aurrera eramateko behar diren gastuak.

Eraikuntzaren kostua kalkulatzeko Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoko taulak erabili dira, elkargoak berak 2011 ezarri zuen eraikuntza modulua erreferentziazat hartuz. Modulu honen balioa 370,00 €/m²-koa da.

Etxebizitza eraikina 1. taldean "Etxebizitzak" sailkatu eta 1,1 balioa duen Basauriko udalerriri dagokion lokalizazio faktorea aplikatu da.

1. taldeari A azpitaldeko 4 erantzun positibo eta B azpitaldeko 3 gehitu zaizkio, eraikinaren errealitatearekin bat datozenak. Hala buruturiko kalkulua ondokoa izan da:

$$I = 1 + 0,1 \times 4 + 0,3 \times 3 = 2,3$$

$$P = M \times L \times I = 370,00 \text{ €/m}^2 \times 1,1 \times 2,3 = 936,10 \text{ €/m}^2$$

Gauzatze materialaren kostuak gehitzean, lorturiko balioak %37,60-ko gehikuntza bat jasango du, gastu orokor eta irabazi industrial, teknikoen hobari, lizentzia, tasa etab. moduan.

$$936,10 \text{ €/m}^2 \times 1,376 = 1.288,07 \text{ €/m}^2$$

Eraikinaren berrezartze-balioa, eraikuntzaren kostua erabilera bakoitzaren azalerarekin biderkatzearen emaitza da.

$$1.288,07 \text{ €/m}^2 \times (8 \times 50,00 \text{ m}^2) = 515.228,00 \text{ €}$$

Lehen aipatu moduan, Azbarrenen dagoen eraikinak gainditu du iada bere bizi-iraupena eta beraz, bere azken balioak ez du gaindituko berrezartze-balio gordinaren %10-a.

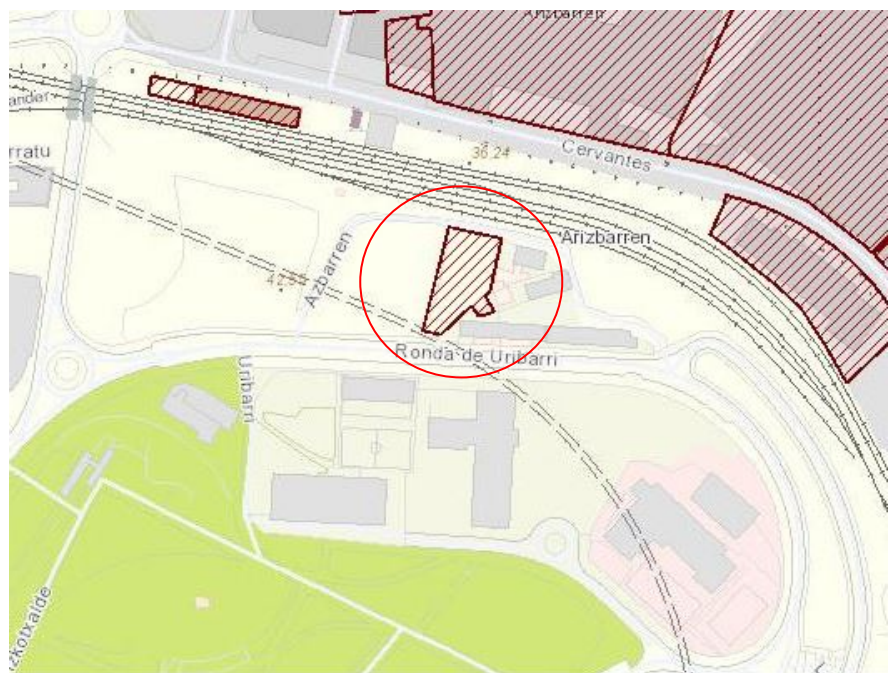
$$515.228,00 \text{ €} \times 10\% = 51.522,80 \text{ €}$$

Horrela beraz, 4 finketan banatzen den Azbarren auzoko etxebizitza eraikin guztiaren indemnizazioa 51.522,80 €-koa da lehen estimazio honen arabera.

Dokumentu honetan ez dira lekualdatze eta berralojamentu tenporalen gastuak kontsideratu, baina desjabetze proiektuak kontuan hartu ahal izango ditu momentua iristen denean.

E.5.4. INBENTARIATUTA DAUDEN LURREN DESKONTAMINAZIOA

Azbarren areako zati bat, 34.2. egikaritze-unitatean daduden F14 eta F17 finken lurzoruari dagokiona alegia, Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoria kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten lurzoruen inbentarioan jasota dago. Hori dela eta, derrigorrezkoa den Lurraren Kalitatearen Deklarazioa lortzeko egin behar diren azterketak burutu beharko dira gunean. Hala ere, lurzoria aztertzeko, eta hala balegokio, garbitzeko egin beharko diren lanak ezin direla urbanizazio-karga kontsideratu aipatu behar da, egungo jabetzaren erantzunkizunaren parte baitira.



E.6. EGIKARITZE-UNITATEEN ETA EREMUAREN BIDERAGARRITASUNARI DAGOZKIEN ONDORIOAK

E.3. atalaren arabera, “J-Azbarren” esparruaren azalera guztiari dagokion lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa 10.195.511,21 €-koa da.

E.4. atalean egiaztatu den moduan, bi egikaritze-unitateak orekatuta daude irabazietan eta ez dute, 144.2. artikulua egikaritze-unitateak mugatzeko ezartzen duen “J-Azbarren” esparruaren batez-besteko hondar-balioarekiko % 5 baino gehiagoko aldearen eskakizuna gainditzen.

Horrela, egikaritze-unitateen lurzoru urbanizatu gordinen hondar-balioak, 34.1. egikaritze-unitaterako 342,59 €/m²-koa eta 34.2. egikaritze-unitatearen kasurako 359,04 €/m²-koak dira. Esparru guztiari dagokion lurzoru urbanizatuaren batez-besteko hondar-balioa 348,94 €/m²-koa da (ikus, E.4. ataleko labuerpen taula).

E.5. atalaren arabera, urbanizazio-kargak, urbanizazioaren gauzatze-materialaren kostuen (5.445.468,01 €), gestio-kostuen (300.000,00 €) eta Azbarren auzoan, plangintza garatu ahal izateko eraitsi behar den etxebizitza-eraikineko jabeen eman beharreko indemnizazio-kostuen (51.522,80 €) gehikuntza da.

Gainera, ondorengo taulan ikus daitekeen moduan, lurzoru jabeek ondaretu dezaketeen lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa 8.663.634,53 €-koa da esparru guztiaren kasuan, Basauriko udalari laga beharko baitzaio lurzoru urbanizatu gordinaren hondar-balioaren % 15, kargarik gabe, erkidegoak hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioen parte hartzeagatik.

egikaritze-unitateak (E.U.)	egikaritze-unitateen hondar-balioa	lagapena 15%	ondaretu daitekeen 85%
34.1. UNITATEA	6.142.161,93 €	921.324,29 €	5.220.837,64 €
34.2. UNITATEA	4.050.349,28 €	607.552,39 €	3.442.796,89 €
GUZTIRA ESPARRUA	10.192.511,21 €	1.528.876,68 €	8.663.634,53 €

Urbanizatu gabeko lurzoru gordinaren hondar-balioa, lagapenez gain (1.528.876,68 €), estimatu diren urbanizazio-kargak (5.796.990,81 €) deskontatuz kalkulatzen da. Hau 2.866.643,72 €-koa izango da “J-Azbarren” esparru guztiari dagokionez, 98,14 €/m²-ko alegia.

Egikaritze-unitateen urbanizatu gabeko lurzoru gordinaren hondar-balioa, 98,34 €/m²-koa da 34.1. egikaritze-unitatearen kasuan eta 97,82 €/m²-koa 34.2. egikaritze-unitatean.

egikaritze-unitateak (E.U.)	ondaretu daitekeen hondar-balioa	urbanizazioaren kostua	gestioaren kostua	eraitsi beharreko elem.balioespena	urbanizatu gabeko lur. hondar balioa	eraik. eskubidedun E.U.-ko azalera	urbanizatu gabeko lur. gordinaren hondar-balioa
34.1. UNITATEA	5.220.837,64 €	3.307.649,83 €	150.000,00 €		1.763.187,81 €	17.928,61 m2	98,34 €/m2
34.2. UNITATEA	3.442.796,89 €	2.137.818,18 €	150.000,00 €	51.522,80 €	1.103.455,91 €	11.281,00 m2	97,82 €/m2
GUZTIRA ESPARRUA	8.663.634,53 €	5.445.468,01 €	300.000,00 €	51.522,80 €	2.866.643,72 €	29.209,61 m2	98,14 €/m2

Horrela beraz, eta amaitzeko, esparrua bera osotasunean, baita egikaritze-unitate bakoitza bere aldetik ere bideragarria dela ondorioztatu daiteke. Gainera, egikaritze-unitateak orekaturik daude irabazi eta kargei dagokienez.

Bilbon, 2.019ko martxoan

Arantza Ruiz de Velasco Artaza

ERANSKINA: LOKAL KOMERTZIALEN TESTIGUAK

Local en venta en Pozokoetxe, Basauri

150.000 € 157 m² 955 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar



Local en venta en calle Pozokoetxe, 1, Pozokoetxe, Basauri

45.000 € 30 m² 1.500 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar

Local o nave en venta en Pozokoetxe, Basauri

34.000 € 30 m² 1.133 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

 **Guardar favorito**

 **Descartar**



Publicada: 14/05/2015

Imprimir



Local en venta en Basauri

Referencia:	6L6017
Tipo de inmueble:	Local en venta
Población:	Basauri
Zona:	Pozokoetxe
Superficie útil:	63 m ²
Superficie construida:	60,49 m ²
Habitaciones:	0
Baños:	1
Precio:	65.000,00 EUR

Publicada: 21/11/2012

Imprimir



Local en venta en Basauri

Referencia:	6L1511
Tipo de inmueble:	Local en venta
Población:	Basauri
Zona:	Pozokoetxe
Superficie útil:	20 m ²
Superficie construida:	23 m ²
Habitaciones:	0
Baños:	0
Precio:	39.100,00 EUR

Publicada: 19/09/2008

Imprimir



Local en venta en Basauri

Referencia:	6L1734
Tipo de inmueble:	Local en venta
Población:	Basauri
Zona:	Pozokoetxe
Superficie útil:	113 m ²
Superficie construida:	130 m ²
Habitaciones:	0
Baños:	0
Precio:	72.000,00 EUR

Local en venta en calle Madrid, 4, Pozokoetxe, Basauri

36.500 € 20 m² 1.825 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)



Guardar favorito



Descartar



Local o nave en venta en Pozokoetxe, Basauri

60.000 € 43 m² 1.395 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar



Local en venta en calle Elcano, 3, Centro - Ariz - Uribarri, Basauri

38.000 € 24 m² 1.583 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar



Local en venta en avenida de cervantes, 49, Pozokoetxe, Basauri

520.000 € 978 m² 532 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar



Local o nave en venta en Centro - Ariz - Uribarri, Basauri

110.000 € 95 m² 1.158 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)

♥ Guardar favorito

🗑 Descartar



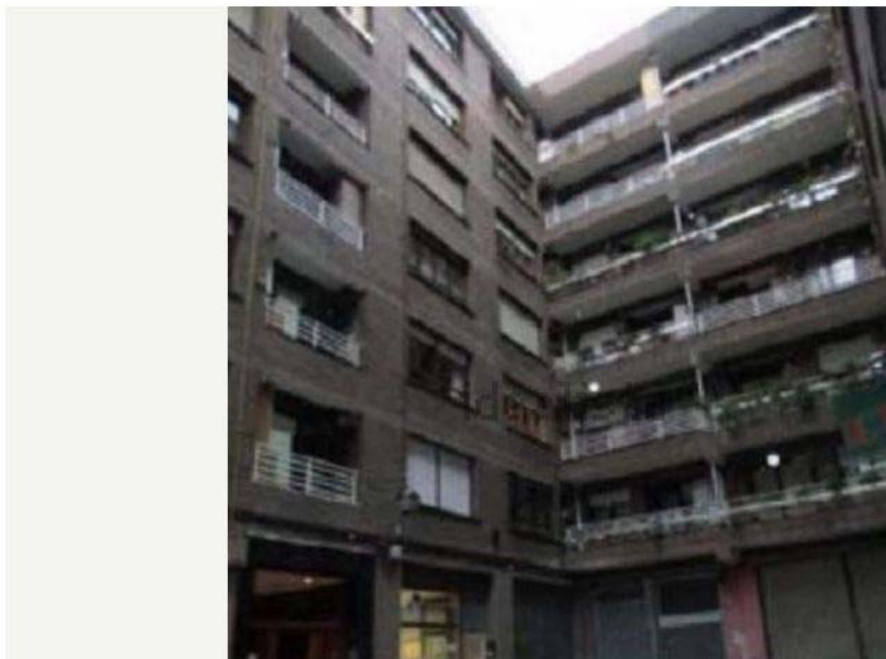
Local o nave en venta en calle leon, Centro - Ariz - Uribarri, Basau

23.000 € 28 m² 821 eur/m²

 [Calcular hipoteca](#)  [Solicitar hipoteca](#)

 [Guardar favorito](#)

 [Descartar](#)



LOCAL EN CALLE COMERCIAL DE BASAURI

62.000 €

Ref: **123192971**

Profesional

OFERTA - Venta de locales en Basauri (VIZCAYA)



Balentin berriotxo. Local en zona comercial de basauri de 35m2, Preparado para pequeño negocio con baño, agua caliente, persiana electrica, Cajero , alarma, cristal laminar. Apto para cualquier tipo de negocio. Ref: 76 www.arenegestion.com. . . Venta y Alquiler de Pisos-Casas-C halet-Caseríos-Duplex-Atico s-Loft-Parcelas-Locales-Naves-Visita nuestra web. . . www.arenegestion.com.

Calcula tu cuota

Asegura tu hogar

Solicita tu alarma

35m²

1.771 €/m²

 [VER MAPA](#)

Local en venta en calle Antonio Trueba Kalea, 4, Centro - Ariz - U

40.000 € 22 m² 1.818 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)



Guardar favorito



Descartar



Local en venta en plaza Pedro López de Cortázar, 5, Centro - Ariz

100.000 € 88 m² 1.136 eur/m²

[Calcular hipoteca](#) [Solicitar hipoteca](#)



Guardar favorito



Descartar



Local en venta en calle Larrazabal, 4, Pozokoetxe, Basauri

220.000 € 663 m² 332 eur/m²

 [Calcular hipoteca](#)  [Solicitar hipoteca](#)



Guardar favorito



Descartar



LOCALES EN BASAURI

**BASAURI 60 (VPO)(CÓD. LOCAL 2 -
SARRATU 5-7)**



Régimen de Venta:

Compra en derecho de superficie

Estado:

En comercialización

Precios orientativos:

Compraventa: 238.005 € (IVA 21% incluido)
Alquiler con opción a compra: 995 € (IVA 21% incluido)

Fecha Entrega Prevista:

Entrega inmediata

Superficie:

327,83 m2u (aprox.)

Dirección C/ Sarratu nº 5-7

Población: Basauri

Más información:

Inmobiliaria Kasetas



LOCALES EN BASAURI

**BASAURI 60 (VPO)(CÓD. LOCAL 1 -
SARRATU 23)**



Régimen de Venta:

Compra en derecho de superficie

Estado:

En comercialización

Precios orientativos:

Compraventa: 225.440 € (IVA 21% incluido)
Alquiler con opción a compra: 845 € (IVA 21% incluido)

Fecha Entrega Prevista:

Entrega inmediata

Superficie:

278,08 m2u (aprox.)

Dirección C/ Sarratu nº 23

Población: Basauri

Más información:

Inmobiliaria Kasetas



LOCALES EN BASAURI

**BASAURI 60 (VPO)(CÓD. LOCAL 2 -
SARRATU 27)**



Régimen de Venta:

Compra en derecho de superficie

Precios orientativos:

Compraventa: 246.805 € (IVA 21% incluido)
Alquiler con opción a compra: 895 € (IVA 21% incluido)

Fecha Entrega Prevista:

Entrega inmediata

Superficie:

295,61 m2u (aprox.)

Dirección C/ Sarratu nº 27

Población: Basauri

Más información:

Inmobiliaria Kasetas
Balendin Berriotxoa, 21, bajo. 48970 Basauri
Tfno: 94 449 46 04



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
ACTUACIÓN INTEGRADA J-AZBARREN – BASAURI
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA
J-AZBARREN JARDUKETA INTEGRATUA – BASAURI



DOCUMENTO F:
ANEXO FOTOGRÁFICO
ARGAZKI-ERANSKINA



CALLE BIZKOTXALDE / BIZKOTXALDE KALEA



Vista Bizkotxalde
Bizkotxaldeko bista



Vista norte
Iparraldeko bista

RONDA DE URIBARRI / URIBARRIKO INGURABIDEA



Desde Bizkotxalde
Bizkotxaldetik



Vista central
Erdiguneko bista



Vista oriental

Bizkotxaldetik



Cruce oriental

Ekialdeko bidegurutzea

VIVIENDAS EXISTENTES / EGUNGO ETXEBIZITZAK



ÁMBITO / EREMUA



Vista oriental
Ekialdeko bista



Acceso Azbarren
Azbarrenera sarrera



Aparcamiento
 Aparkalekua



Rotonda Ronda
 Ingurabideko errontonda



PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA
ACTUACIÓN INTEGRADA J-AZBARREN – BASAURI
URBANIZATZEKO JARDUKETA-PROGRAMA
J-AZBARREN JARDUKETA INTEGRATUA – BASAURI



DOCUMENTO G:
DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
DOKUMENTAZIO-GRAFIKOA



