

LURRALDE POLITIKA ETA KONTRATAZIOA.-
Planeamendua, Kudeaketa eta Ingurumena.-

BASAURIKO UDALA

Behin betiko onespena ematea Basauriko HAPOaren barruko AI-05 jarduketa integraturako hirigintzako jarduketa-programari (Landa Doktorren kalea)

Basauriko Udaleko Alkatetzak eta uztailaren 7ko 2533/2021 Alkatetzaren Dekretuaren bidez, Basauriko HAPOko AI-05 (Landa doktoreen kalea) jarduketa integraturako Urbanizazio Jarduketa Programari dagokionez, honako hau xedatzen da:

LEHENENGOA: Basauriko HAPOko AI-05 jarduketa integraturako urbanizatzeko jarduketa-programa behin betiko onartzea.

BIGARRENA: Urbanizatzeko Jarduketa Programaren behin betiko onarpena Bizkaiko Lurralde Historikoko Aldizkari Ofizialean argitaratzea, edukien laburpen batekin batera.

Halaber, espediente osoa eskuragarri egongo da Udalaren egoitza elektronikoan [helbidea: <https://www.basauri.es>].

HIRUGARRENA: Honen edukia interesdunei jakinaraztea.

AI-05-EKO (LANDA DOKTORREN KALEA) HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMAREN EDUKIAREN LABURPENA.

A. Eremua identifikatzea:

Berriki onetsitako HAPOak, aurreko UE16 exekuzio-unitatearen oso antzera mugarritzen du AI-05a; baina Gipuzkoa kaleko 6, 8 eta 10 zenbakietako eraikinen atzealdeetako sailak, eta Altube kaleko lur publikoak gehitzen dizkio. Horrez gain, sestra gaineko eraikigarritasuna eta etxebizitzaren gehieneko kopurua handitzen ditu.

Hona hemen AI-05aren mugak: iparraldetik, Landa Doktorren kalea (oinez zein ibilbidez sartu ahal da); hegoaldetik, Altube kalea (oinez zein ibilbidez sartu ahal da); ekialdetik, Landa Doktorren 17, 19, 21 eta 23 zenbakietako eraikinen atzealdeak, eta, mendebaldetik, Gipuzkoa kaleko 6, 8, 10 eta 12 zenbakietako eraikinen atzealdeko fatxadak. HAPOaren fitxaren arabera, AI-05 hirigintza-jarduketa integratua bizitegi-lurzoru hiritarra da, eta 1.694,53 m²-ko lotutako lurzatiak dauka. Gaur egun, honako eraikuntza hauek eta beren lurzatiak biltzen ditu:

a) Landa Doktorrak 25 («Harrizko Etxea» ere deitua). Zenbait familiarentzako eraikuntza dago bertan —sotoa gehi hiru solairutan banatutako sei etxebizitza—, 682,36 m²-ko lurzati batean (eskrituren arabera).

Inskripzioa.- Bilboko 4 zenbakiko Jabetza Erregistroa, 1127. Liburukia, 357. Liburua, 136. Folioa, Basauriko 694. Finka, 4. eta 5. inskripzioak.

Landa Doktorren kalea 25. 015010002001 katastro-partzela.

b) Landa Doktorrak 27. 198,71 m²-ko lurzatia. Bertan, familia bakarreko etxe bakarra dago eraikita, guztira 74,69 m²-ko azalera duen solairu bakarrarekin.

Inskripzioa.- Bilboko 4 zenbakiko Jabetza Erregistroa, Basauriren 29. Liburukia, 69. eta 70. Folioak, 1.279. Finka, 3. eta 4. inskripzioak.

Landa Doktorren kalea 27. 015010007001 katastro-partzela.

c) Landa Doktorrak 29 eta 31. 703,11 m²-ko azalera duen lurzatia. Bertan, beheko solairua gehi lehena duen etxebizitza dago eraikita: Landa Doktorrak 29 eta 31 zenbakiak, hurrenez hurren.

Inskripzioa.- Bilboko 4 zenbakiko Jabetza Erregistroa, 408. Liburukia, 98. Liburua, Basauriko 22804. Finka.

Landa Doktorren kalea 29-31. 015010006004 katastro-partzela.

Gipuzkoa kaleko 6 eta 8 zenbakietako eraikuntza egin ostean sobera geratutako lurzatiaren zati bat ere sartu dute, partzialki. 53,52 m²-ko azalera du.

Horrez gain, Altube kaleko lur publikoa ere sartu dute: kale horretako 6 zenbakiaren eta Gipuzkoa kaleko 6 zenbakiaren mugakidea den berdegune ezpondatua, 87,36 m²-ko azalera duena.

Guztira, HAPOan mugarritutako AI-05 hirigintza-jarduketa integratuaren azalera 1.694,53 m² da.

Jarraian, duela gutxi behin betiko onespena jaso duen HAPOan dagoen jarduketa-fitxaren kopia eranstean da.

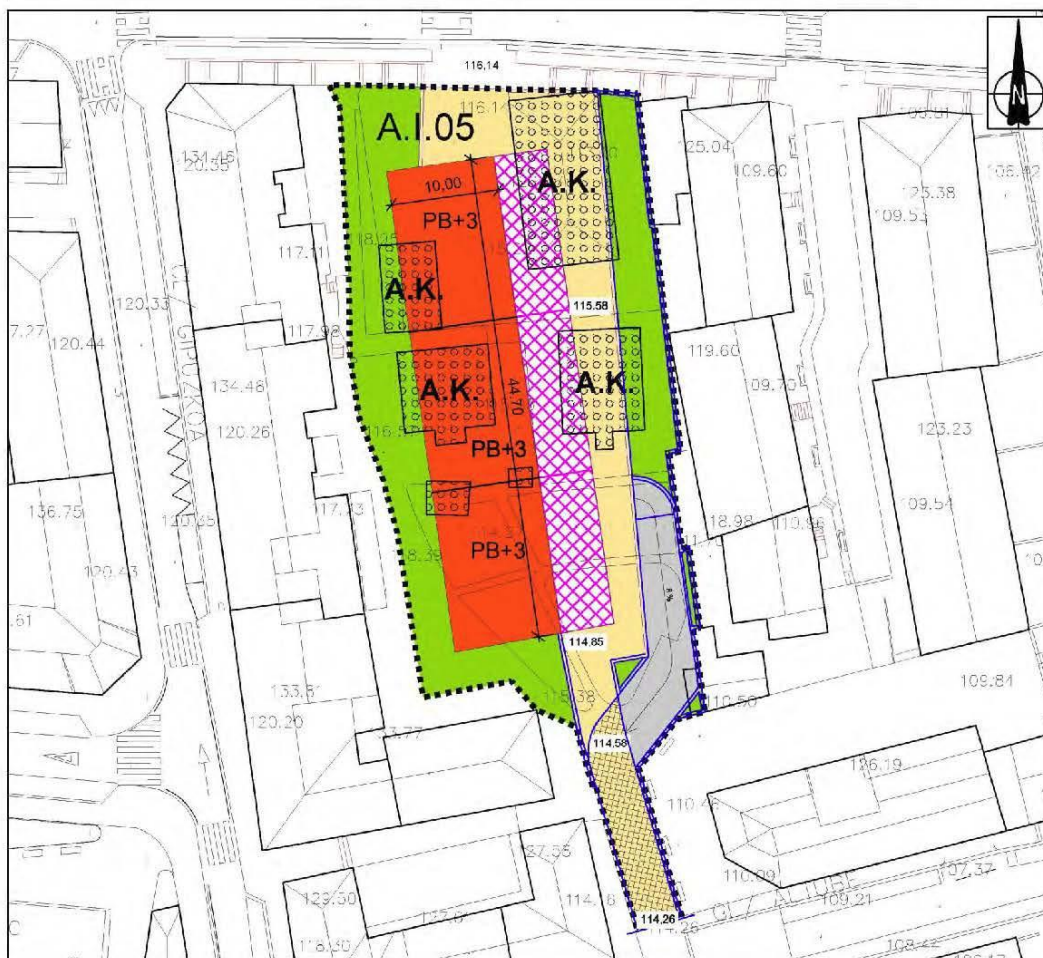
IKURRAK / LEYENDA

	Jarduketaren muga Límite de Actuación
	Antolaketatik kanpo Fuera de ordenación

	Eraikuntzaren gutxieneko erretiroa Retiro mínimo de la edificación
	Beheko solairuko merkataritza-erabilera Uso comercial en planta baja

	Sestra-kota Cota de rasante
--	---------------------------------------

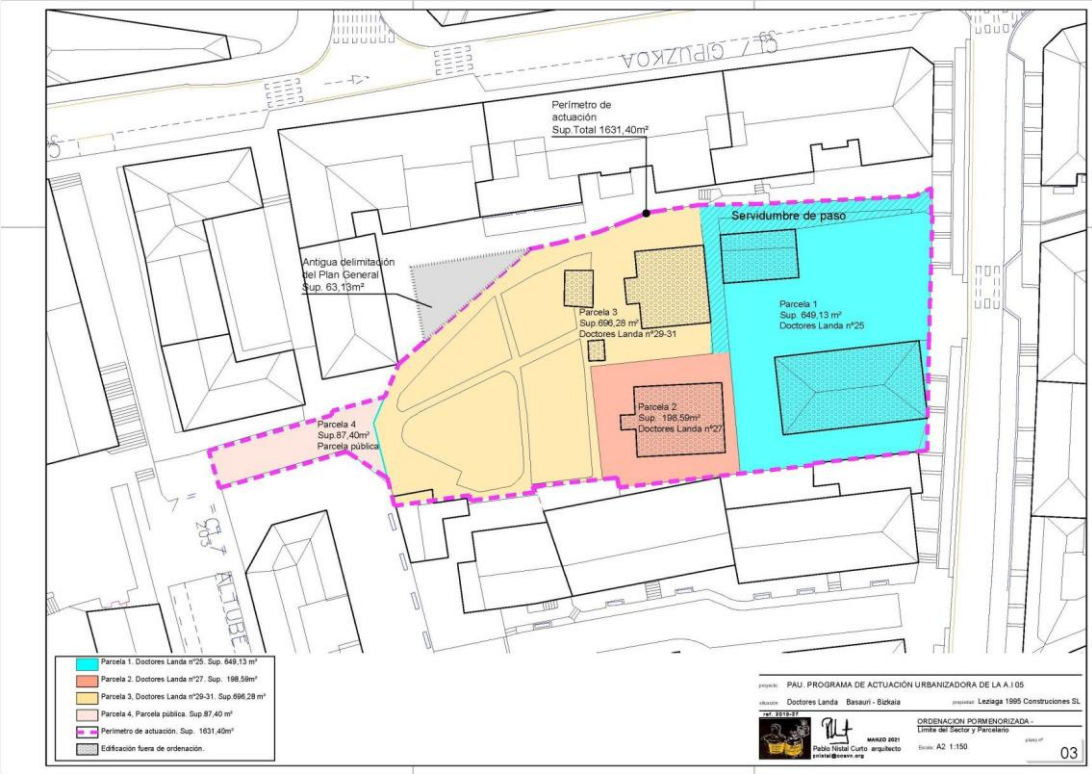
Hiri-Lurzoruko area Área Urbana	Área Residencial 0	Integratua Jarduketa Actuación Integrada	A.I. 05	e= 1/500
Sailkapena Clasificación	Lur hiritarra Suelo urbano	Kalifikazioa Calificación	Etxebizitza Residencial	



Lotutako lurzorua Parcela vinculada	1.694,53 m²
--	--------------------

Oinezkoen bideria Vialidad peatonal 332,37 m²	Gune libreak Espacios libres 493,58 m²	Etxebizitza libreen kop. Nº Viv. Libre 24
Ibilgailu eta oinezkoen bidea Rodado peatonal 82,25 m²	Ekipamendua Equipamientos 0,00 m²	Babes Sozialeku etxebizitzaren kop. Nº Viv. Protección Social 0
Ibilgailu bideria Vialidad rodada 114,74 m²		Etxebizitzaren tasatuen kop. Nº Viv. Tasada 0
Aparkalekuak Aparcamientos 0,00 m²	Lurzorzu pribatizagarria Parcela privatizable 671,60 m²	Etxebizitzak guztira Total viv. 24
	Etxebizitza Residencial 448,66 m²	Dauden etxebizitzaren kopurua Nº Viv. existentes 9
	Jabedun eraiki gabeko espazio libreak Espacios libres de edificación privados 0,00 m²	Etxebizitzaren gehikuntza Incremento de viviendas 15
	LA Aparkalekua Aparcamiento en BR 222,94 m²	Lur gaineko eraikitako azalera Sup. Cons. Sobre rasante 1.948,71 m²
		Lur azpiko eraikitako azalera Sup. Cons. Bajo rasante 1.343,20 m²

Eta, hemen, hirigintzako jarduketa-programan jasotako mugarritzea:



B. Eremuari esleitutako sailkapena, kalifikazioa eta hirigintza-erakigarritasuna.

HAPO-AN ETA HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMA HONETAN AURREIKUSITAKO ORDENAZIOA ERKATZEN DITUEN TAULA

AI-05	HAPO-AN AURREIKUSITAKOA	HIRIGINTZAKO JARDUKETA-PROGRAMAN AURREIKUSITAKOA
Sailkapena	Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua
Kalifikazioa	Bizitegi-lurzorua	Bizitegi-lurzorua
Lotutako lurzatia	1.694,53	1.631,40
Oinezkoentzako eremua	332,37	132,96
Oinezkoek eta ibilgailuek partekatze eremua	114,74	341,36
Aparkalekuak	0,00	0,00
Eremu libreak	493,68	491,58
Ekipamenduak	0,00	0,00
Lurzati pribatizagarria	671,60 m ²	665,50 m ²

Eraikitze pribatutik libre dauden eremuak	0,00 m ²	0,00 m ²
Bizitegi-lurzorua	448,66 m ²	447,00 m ²
Aparkalekuak sestra azpiko solairuetan eta sestra gaineko terrazak	222,94 m ²	218,50 m ²
Etxebizitza libreak	24	24
Etxebizitza babestuak	0	0
Etxebizitza sozialak		
Etxebizitza tasatuak	0	0
Etxebizitzak, guztira	24	24
Dauden etxebizitzak	9	9
Zenbat etxebizitza gehiago	15	15
Sestra gainean eraikitako azalera	1.948,71 m²	1.948,71 m²
Sestra azpian eraikitako azalera	1.343,20 m²	1.343,20 m²

C. Jarduketa-sistema:

AI-05 Landa Doktorrak bizitegi-sektorea exekuzio pribatuko jarduketa-eremua da, eta ITUNTZE-SISTEMA ezartzen da bertan jarduteko.

D. Aurrekontua:

A.I. 05

Valor del Suelo Urbanizado	Superficie	V.R.S.	Total
Porche	---	-300,00	---
Pabellón Industrial	---	133,33	---
Pabellón Terciario	---	333,33	---
Local Comercial	---	457,14	---
Vivienda Libre	1.948,71	858,27	1.672.522
Vivienda Protección Social	---	131,47	---
Vivienda Tasada	---	578,41	---
Garaje-Trastero Libre Planta Baja	---	200,00	---
Garaje-Trastero Libre Sótano	1.343,19	50,00	67.160
Garaje-Trastero Viv Prot Social Sótano	---	2,59	---
Garaje-Trastero Viv Tasada Sótano	---	11,64	---
Total Valor del Suelo Urbanizado			1.739.682
Ámbito	1.694,53		
Vsu por m ²		1.026,05	
Valor del Suelo Privatizable Inicial			
participación en la plusvalía	1.739.682	15,0%	260.952
Valor Urbanizado privatizable			1.478.729
Total Gastos de Urbanización			602.178
	Superficie	€/m ²	Total
Valor del Suelo Inicial privatizable			876.551
Vsi por m ²	1.694,53	517,28	

E. Urbanizazio- eta eraikitze-obrak egiteko programazioa:

Hirigintzako jarduketa-programan jasotakoa:

2.7.- URBANIZAZIO-OBRAK LAGATZEKO EPEAK

Zuzkidura publikoetarako lurren doako lagapena gauzatuko da birpartzelazio-proiektuaren behin betiko onespena egiten denean.

Sustatzaileak horien edukitza mantendu ahalko du Udalak onetsiko duen urbanizazio-proiektuaren arabera urbanizazio-lanak amaitu arte.

Urbanizazioaren lagatze-aldia, bestalde, urbanizazio-lanen egikaritze-epearen mende egongo da, eta urbanizazio-lanak, berriz, Plan Orokorrean aurreikusitakoa eraikitzearen mende.

Lagapena egingo da 2/2006 Legearen 198. artikuluan udalek urbanizazio-obrak jasotzeko ezarritako prozeduraren arabera.

Ondore horietarako, hirigintza-jarduketa integratuaren urbanizazio-lanak amaitu eta gero, eta obra-zuzendariak emandako ziurtagiriaren datatik hilabeteko epean, gehienez ere, Ituntze Batzarrak Basauriko Udalari jakinaraziko dio berauek entregatzeko aurreikusitako data, tokia eta ordua, gutxienez 20 eguneko aurrerapenarekin.

Jarraian, 2/2006 Legearen 198. artikulua xedatutakoa beteko da, artikulua horretan ezarritako jasotze-aktaren bidez urbanizazioa jasotzeko prozesua amaitu arte.

2.8.- URBANIZAZIOA PROGRAMATZEA

Kalkulatu da jarduketako urbanizazio-lanen zenbatekoa **ez dela heltzen** planeamenduak kontrata bidez baimendutako % 5era. Beraz, ez da beharrezkoa izango eraikitze-proiektutik aparte urbanizazio-proiektua idaztea: urbanizazio-lanak eraikitze-proiektuan jaso ahalko dira, urbanizazio-lan osagarrien proiektu gisa (2/2006 Legearen 195. artikulua).

Proiektu horiek izapidetuko dira udal ordenantzek ezarritako prozeduraren bitartez.

Ondorioz, eraikitze- eta urbanizazio osagarri-proiektu bakarra idatzi eta izapidetuko da. Proiektu horrek jarduketa-unitate osoa hartuko du, obra guztiak deskribatu eta programatu beharko ditu (beharrezkoa den zehaztasunez), eta onesteko aurkeztu beharko da. Urbanizazio-proiektuaren xedea eta objektua definituta daude Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan eta hurrengoetan, bai eta Hirigintza Planeamenduaren Erregelamenduaren 67. artikuluan ere (zeina indarrean egongo baita, lehenengoari aurka egiten ez dion bitartean).

Bestalde, urbanizazio-proiektuak indarreko xedapenetan ezarritako baldintza teknikoak bete beharko ditu. Bereziki, irisgarritasunari buruzko 68/2000 Dekretuan jasotakoak.

Unitate osoko urbanizazio-lanak, beraz, eraikitze- eta urbanizazio osagarri-proiektu bakarrean jasoko dira. Proiektu horrek dagozkion izapide eta onespén urbanistikoak jaso beharko ditu, eta honako lan hauek barne hartuko ditu:

1. Aurreinstalazioak.
2. Lur-mugimenduak: sasi-garbitzeak, eraistekak, indusketak eta betelanak.
3. Urbanizazioa: euste-egiturak, zoladura-obrak, seinalizazioa, altzariak eta lorezaintza-lanak.
4. Zerbitzuak: saneamendua, drainatzea, hornidura, elektrizitatea, telefonoa, gasa, argiteria publikoa.
5. Garbiketa eta akaberak, segurtasuna eta osasuna, kalitate-kontrola.

Egintza honek administrazio-bidea agortzen du. Bere aurka **ADMINISTRATIOAREKIKO AUZI-ERREKURTSOA** jarri ahalko dute interesdunek Bilbon, **administrazioarekiko auzien dagokion epaitegian**. **BI HILABETE**ko epea izango dute aipatutako errekurtsoa jartzeko, jakinarazpen hau jasotzen duten dataren biharamunetik aurrera.

Dena dela, nahi izanez gero, eta aurreko paragrafoan aipatutako administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri aurretik, interesdunek **BERRAZTERTZEKO ERREKURTSOA** jarri ahalko dute, orain jakinarazten zaien administrazio egintza eman zuen organoan, jakinarazpen hau jasotzen duten dataren biharamunetik **HILABETE**ko epean. Berraztertze-errekurtso hori administrazio-isiltasunez ezetsia izan dela joko da, baldin eta berau jarri eta hilabete igaro ostean interesdunei ez bazaie horren gaineko ebazpenik jakinarazi. Kasua hori bada, lehenengo paragrafoan adierazitako administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri ahalko dute sei hilabeteko epean, administrazio-isiltasun bidezko ezespenaren dataren biharamunetik zenbatzen hasita.

Errekurtsoen araubide honi dagozkion oinarri juridikoak honako hauetan daude: Administrazioarekiko Auzien Jurisdikzioa arautzen duen uztailaren 13ko 29/1998 Legearen 8. eta 46. artikuluetan (Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearen urriaren 2ko 39/2015 Legearen 114, 123 eta 124. artikuluekin bat); eta Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 52.1 artikuluan (apirilaren 21eko 11/1999 Legeak emandako idazketan).

Aurreko guztia, zure eskubideak hoberen defendatzeko egoki jotzen duzun beste edozein akzio edo errekurtsu aurkezteko aukeraren kalterik gabe izango da.

ALKATEA