DOKUMENTUA	BALDINTZA TEKNIKOEN AGIRIA
GAIA	MODESTOENEA ERAIKINA ETA BERE LURRAK EROSTEA
INTERESDUNA	ANOETAKO UDALA
KOKAPENA	A5 ZELAIETA EREMUA ANOETA

AURREKARIAK

Modestoenea eraikina Anoetako HAPOn jasotzen den A.5 ZELAIETA eremuan kokatzen da, U.E. 5.1 Exekuzio Unitatearen barruan eta antolamenduak jarduketa integratu gisa garatzea aurreikusten du.

Udalak eraikin hau eta dagozkion lurrak erosteko asmoa adierazi zuen eta Ray Mendiburu Abad udal arkitekto aholkulariak hori baloratzeko txostena egin zuen 2020ko abuztuaren 10ean.

Asmoa geldik egon zen denbora batean eta berriz udalak gaiari eustea erabaki zuenean beste txosten bat egin zen Hirigintza Sailetik 2022ko urriaren 25ean.

Bestalde, 3092661 A katastroko lurzatiaren ehunekoa, Egikaritze Unitate osoaren % 44,85 da. Horrek esan nahi du etxebizitza-erabilerako 1.336,53 m² (t)-ko eraikigarritasuna duela esleituta eta 629,69 m² (t) garaje 2 sototan.

Balorazioa ikusita, jabeak eta udala adostasunera iritsi ziren.

KONTRATUAREN XEDEA

Kontratuaren helburua aipatutako lur-zerrendaren erosketa formalizatzea da.

Erosi beharreko lursaila, U.E.5.1 jarduketa eremuaren azaleraren %44,85a da, 3092661A finka zenbakiduna katastroan eta

Kontratua ondare-legeriak arautuko du, SPKLren 9.2. artikuluarekin bat etorriz. Kontratu hau arautuko dute Herri Administrazioen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legeak, Herri Administrazioen Ondareari buruzko Legearen Erregelamendu Orokorra onartzen duen abuztuaren 28ko 1373/2009 Errege Dekretuak, Toki Araubidearen Oinarriei buruzko 1985eko apirilaren 2ko Legeak, Toki Erakundeen Ondasunei buruzko 1986ko ekainaren 13ko Erregelamenduak, Toki Araubidearen arloan indarrean dauden lege xedapenen testu bateginak, eta Toki Araubidearen arloan indarrean dauden lege xedapenen testu bateginak. Hori guztia alde batera utzi gabe, SPKLren 4. artikuluaren arabera, aipatutako arau berezien arabera arautuko da nagusiki, eta SPKLren printzipioak aplikatuko dira, arau berezirik ezean kontratua prestatzeko eta esleitzeko sor daitezkeen zalantzak eta hutsuneak ebazteko. Ordezko moduan, administrazio-zuzenbideko eta zuzenbide pribatuko gainerako arauak aplikatuko dira.

Zuzeneko esleipenduna denez, kontratua ez da lotetan banatzen.

ONDASUNA ORDAINTZEA

Salerosketari dagokion finantzaketa Udalaren Lurzoru Ondarearen kontu eta programan zordunduta egin behar da.

ESKURATU BEHARREKO LURREN EZAUGARRIAK

Lurzatia «gorputz jakin bat» gisa entregatzen da, eta horren inguruabarrak baldintza-agiri tekniko honen I. Eranskin gisa agertzen den deskripzio dokumentuaren arabera ezagutzen dituzte bi aldeek.

Bertan, dauden lurzatiari eta eraikuntzei buruzko egungo datuak finkatzen dira. Horrela, salmenta honetan, Kode Zibilaren 1471. artikulua aplika daiteke. Artikulu horrek xedatzen duenez, higiezin bat saltzean, oro-harreko prezioan egina eta ez neurri-unitate edo zenbaki bakoitzeko tanto baten arabera, ez da handituko edo murriztuko, nahiz eta kontratuan adierazitako edukiera edo kopurua baino handiagoa edo txikiagoa izan.

Anoetan, 2023ko apirilaren 3an

Maddi Amonarriz Zubeldia
Arkitekto Teknikoa

Firmado digitalmente por MADDI AMONARRIZ ZUBELDIA - 44167373J
Fecha: 2023.04.04 11:53:50 +02'00'

Firmado digitalmente por MADDI AMONARRIZ ZUBELDIA - 44167373J
Fecha: 2023.04.04 11:56:53 +02'00'

I ERANSKINA

Lursaila eta eraikina Anoetako San Juan kaleko 10. zenbakidunak dira, Gipuzkoako Hirilurren Katastroan TOLARETXE moduan izendatuta dago eraikina baita Anoetako HAPOan ere, nahiz eta herriko bizilagunen artean MODESTOENEA bezala ezagutu, baita “Anoetako Baserriak” liburuan ere.

Ondoren atxikiko dira, aipatzen diren ordena berdinean:

- GIPUZKOAKO HIRILURREN KATASTROKO PLANOA ETA BERTAN PARTZELA MARKATUTA
- GIPUZKOAKO HIRILURREN KATASTROAN, PARTZELAREN DATUAK
- ANOETAKO HAPO-N ZEIN DEN PARTZELA KOKATZEN DEN EREMUKO JARDUKETA INTEGRATUAREN EREMUA ETA BERTAKO FITXA TEKNIKOA



Gipuzkoako Foru Aldundia Ogasun eta Finantza Departamentua Ogasun Zuzendaritza Nagusia Diputación Foral de Gipuzkoa Departamento de Hacienda y Finanzas Dirección General de Hacienda	04/04/2023 1:580	-Anoeta

Gipuzkoako Foru Aldundia
Ogasun eta Finantza Departamentua

Diputación Foral de Gipuzkoa
Departamento de Hacienda y Finanzas

INFORMAZIO OROKORRA

Gipuzkoako ondasun higiezinak ? Hirilurren katastroa

04/04/2023 11:41:26

FINKAREN DATUAK

Finkaren datuak (azalera, lokalen kopurua, helbidea, titularrak, etab.) gaurko egunean azaltzen direnak dira.

Urte: 2023

Planoa ikusi

Finkaren datuak

Udalerria: **ANOETA**

Finka: **3092661 A**

Zona: **21**

Kalea/Bidea: **SAN JUAN KALEA**

Erref. katastrala: **7579127**

Ataria: **010**

Lurraren balioa: **290.992,71 €**

Balio katastrala: **380.780,08 €**

Lokalen datuak

Esk.	Oina	Eskua	Erabilera	Azal.(m^2)	Mota	Balio katastrala	Lurraren balioa	Eraikunt. balioa	Eraikunt. urtea
-	00	-	ETXEBIZITZA	126,00	Eraikia	30.216,90	0,00	30.216,90	1950
-	00	-	MERKATARITZA LOKALA	21,00	Eraikia	5.036,15	0,00	5.036,15	1950
-	00	-	LORATEGIA	1.005,00	Eraikia	19.281,26	0,00	19.281,26	1950
-	01	-	ETXEBIZITZA	147,00	Eraikia	35.253,06	0,00	35.253,06	1950

itzuli

BANAKAKO FITXA 5. AREA - "ZELAIETA"

1. DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzorua

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegi-gunea: 3.565 m2
Espazio libreen sistema orokorra: 350 m2
Komunikazio sistema orokorra: 635 m2

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak, herrigunearen iparraldean kokatzen da.
Iparraldean Alkiza errekarekin, hegoaldean, 3. Arearekin, ekialdean, 4. Arearekin eta mendebaldean 2. Arearekin.

1.4. AZALERA TOTALA

Arearen azalera totala honakoa da: 4.550 m2.

2. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Egikaritze-unitate bat sortuko da 3. Areako eta aldemaneko espaloi eta aparkalekuen urbanizazioari jarraipena emateko eta bi bizitegi-eraikuntza gauzatzeko. Gainerako bizitegi-eraikuntzak egun dituzten parametroetan kontsolidatuko dira.

E.U. 5-1

1.-DATU OROKORRAK

1.1. SAILKAPENA

Hiri-lurzoru finkatugabea

1.2. KALIFIKAZIOA

A-1 bizitegia

1.3. MUGAK ETA KOKAPENA

Planoetan finkatutako mugak.

1.4. AZALERA TOTALA

Unitatearen azalera totala honakoa da: 2.893 m2

1.5. JARDUKETA MOTA

Jarduketa integratua

2.- IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Hiri-lurzoru honen berritzea 3. Areatik datorren urbanizazioa luzatuz, bizitegi erabilerako bi eraikuntza egiteko.

3.- HIRI-EGITURAREN ARAUBIDEA

3.1. ERAIKIGARRITASUNA ETA ERABILERA

- Lurzoru gainean 1,10 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m2 etxebizitzarako(1.590 m2 blokeko), hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azaleran sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m2-ko azalera (702 m2 bloke bakoitzak).
- Onartuko den erabilera Bizitegi-erabilerako partzelek berezkoa dutena izango da. (A-1 partzelak)

3.2. TOKIKO SISTEMA SAREAREN OINARRIZKO ARAUKETA

Uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuan ezarritakoarekin bat, honako zuzkidurek gutxieneko izaera dute, hirigintza-estandarrei dagokienez:

Gune berde eta espazio libreak: jarduketaren azaleraren %15: 434 m2, betetzen du
Beste zuzkidurak: lurzoru gaineako sabaiaren gehikuntzaren 25 m2-ko, lurzoruko 5 m2, ez du betetzen.
Titulartasun pribatua duten partzeletan aparkalekuak: lurzoru gaineko bizitegi erabilera duen sabiaren 25 m2-ko, 0,35 plaza: 44 plaza, betetzen du.
Landaredirako: 26 zuhaitzen landaketa.

Estandar horien betetzea ezinezkoa balitz Egikaritze-unitatean, jarduketatik gertuen dagoen tokira eraman ahal izango dira edo ekonomikoki konpentsatuko da uztailaren 3-ko 123/2.012 Dekretuak finklatzen dituen hirigintza estandarren arabera.

4.- XEHATUTAKO HIRI-ARAUBIDEA

4.1. ORDENATUTAKO PARTZELEN ERAIKIGARRITASUNA

- Lurzoru gainean 1,10 m2/m2-ko eraikigarritasun maximoa onartzen da, hau da, 3.180 m2 etxebizitzarako(1.590 m2 blokeko), hegalak barne. Sotoak ez dira kontatuko.
- Partzela pribatuaren azaleran sotoko bi solairuen eraikuntza onartzen da. Hau da, gutxi gorabehera 1.404 m2-ko azalera (702 m2 bloke bakoitzak)
- Eraikinaren okupazioa plantan 351 m2-koa izango da bloke bakoitzeko.
- Ebaketa 2S + behe solairua + 3 da. Teilatu-hegalera altuera 13,00 m-koa da.
- Gutxi gorabeherako etxebizitza kopurua: 12 + 12 (24 guztira)
- Fitxan agertzen diren lerrokadurak, ataripeak eta ebaketa lotesleak dira eta xehetasun-azterketa batekin egokitu ahal izango dira.
- Hegal maximoak 1,20 m-koak izango dira eta fatxadaren luzera guztian garatu ahal izango dira. Hegal itxien portzentaiak ez du %50-a gaindituko.
- Estalkiaren malda %35 eta lau isurkikoa. Teilatu-hegalaren irteera 1,5 m-koa izango da gehienez, fatxadaren itxituraren lerrotik kontatuta.
- Gutxienez lurrazpiko edo pribatua izango den plaza 1 finkatuko da etxebizitzako.

4.2. ERABILERA BALDINTZAK

- Sotoko solairuak ibilgailu arinak gordetzeko, trastelekuetarako eta eraikinaren zerbitzu eta instalakuntza komunetarako erabiliko dira.
- Solairuetako plantak etxebizitzarako, bulegorako edo ekipamendurako erabiliko dira.

5.- HIRIGINTZA EGIKARITZEKO ARAUBIDE ZEHATZA

5.1. PROGRAMAZIO ETA EXEKUZIO ARAUBIDE OROKORRA REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

Proiektatutako bizitegi-garapen berria Plan Orokor hau onartu eta lehenengo laurtekoan sustatuko da.

5.2. EKIPAMENDU ETA URBANIZAZIO BALDINTZAK

- Jarduera integratuaren sustatzaileen kontu egingo dira mugen barruan dauden urbanizazio lan guztiak, barruko azpiegituren loturak kanpoko sare orokorrekin eta urbanizazioaren egokitze guztiak aldameneko espazioekin nahiz eta horrekin jarduera beraren mugak gainditu.
- Udaletxeari eman beharko zaio hirigintza eraikigarritasunaren batezbesteko %15-a.
- Lorategi, bide, espaloi eta aparkaleku espazio libreak lagako ditu ere era egokian urbanizatuta.

5.3. PLANEAMENDU ETA JARDUKETA SISTEMA

- Jarduera sistema: Kontzertazioa
- Xehetasun-azterketa bat idatziko da lerrokaduran doikuntzak egiten badira. Urbanizazio proiektua, Kontzertazio estatutu eta oinarriak, Birpartzelazio proiektua beharrezkoa balitz eta Hirigintza jarduketa-programa.
- Jabeek Jarduketa integratua gauzatu aurretik udaleteak ikusiko balu beharrezkoa litzatekela urbanizazio guztiaren edo zati baten edo ekiipamenduaren zati baten eraikuntza, obra horietarako lurzorua doazko lagapenaren bidez edo subsidiarioki hartu ahal izango du nahitaezko desjabetzaren sistemaren bidez (2/2.006 legea 187. Art)

5.4. ERABILEREN PONDERAZIO-KOEFIZIENTEAK

Etxebizitza librea: 1

Garajea: 0, 5

3. HIRI-ANTOLAKUNTZARI GAINJARRITAKO BALDINTZAK

Area akustiko mota:
A.1. Bizitegi-erabilera nagusia duten sektoreak (dauden urbanizatutako areak).
Aplikagarriak diren kalitate akustikoko helburuak:

Area akustiko motak		zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
A. bizitegi-erabilera	A.1. urbanizatutako areak	65	65	55

Eraikuntzen atzerapenak EAE-ko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean finkatzen direnak izango dira, edo kasua denean, uholdeak jasan ditzaketen lurretan aplikatzen zaizkion atzerapenak dituzten erabileren irizpideen arabera. Espazio libreen gehiengo azalera ibilguen ondoan kokatu beharko dira.

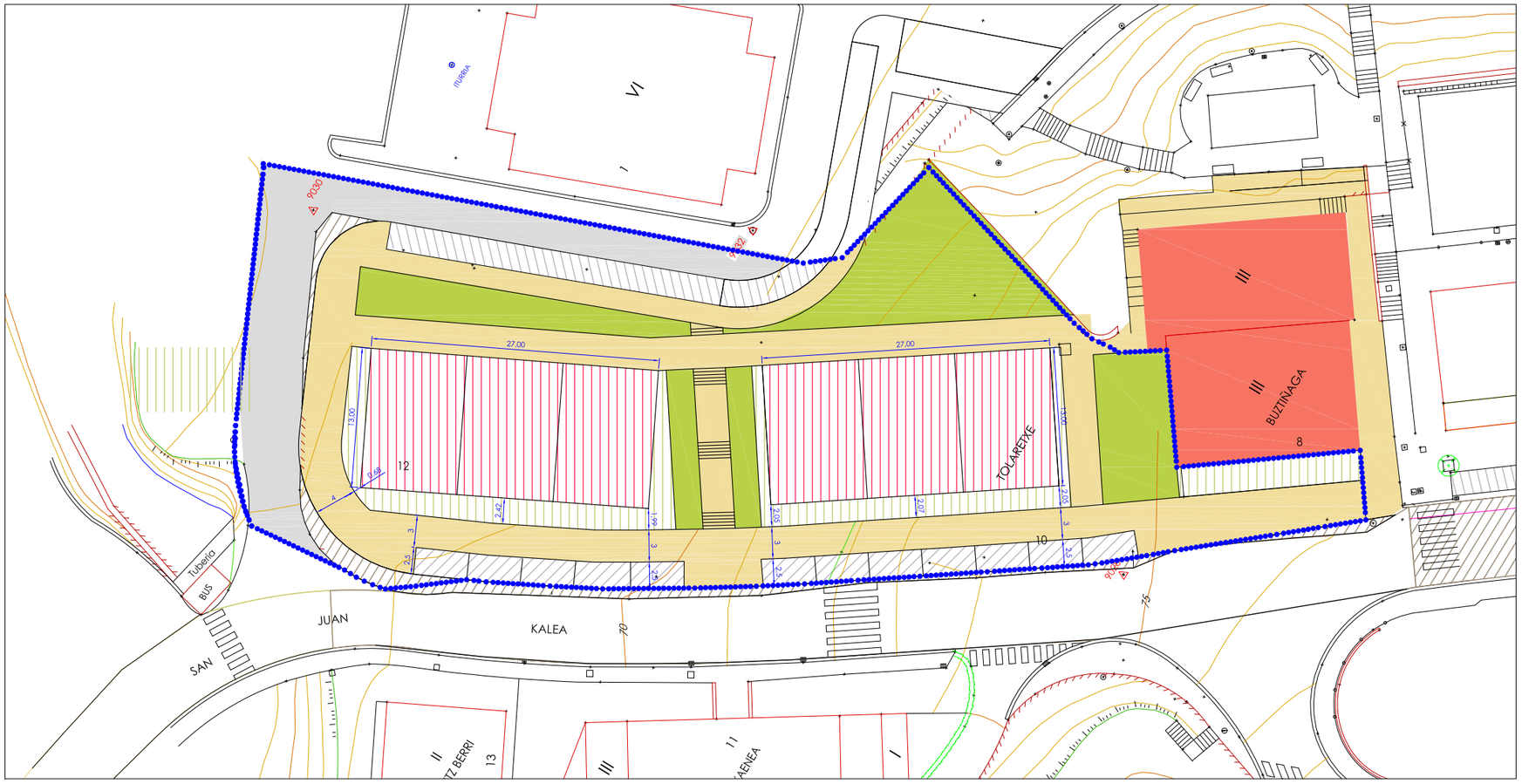
4. ERAIKIN EDO ELEMENTUEN KATALOGAZIO BALDINTZAK

Done Jakue bidea igarotzen da Areatik, San Adrianeko tunelaren adarra
Buztinaga etxeak, udalerri mailan, oinarrizko babesa du.

PGOU Anoeta

ANOETAKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA

aprobacion definitiva



JARDUN-UNITATEAREN MUGA
LIMITE DE UNIDAD DE ACTUACION

LORATEGIK ETA PARKEAK
JARDINES Y PARQUES

ESPALOIAK
ACERAS

APARKALEKUAK
APARCAMIENTOS

PARTZELA PRIBATUAERAIKI EZINA
PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE

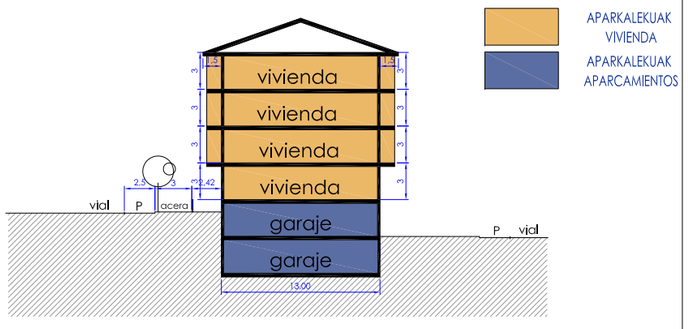
AURREIKUSTEN DEN BIZITEGI ERAIKUNTZA
EDIFICACION RESIDENCIAL PREVISTA

ATERPEAK
PORCHES

DAGOEN BIZITEGI ERAIKUNTZA
EDIFICACION RESIDENCIAL EXISTENTE

UE-5.1

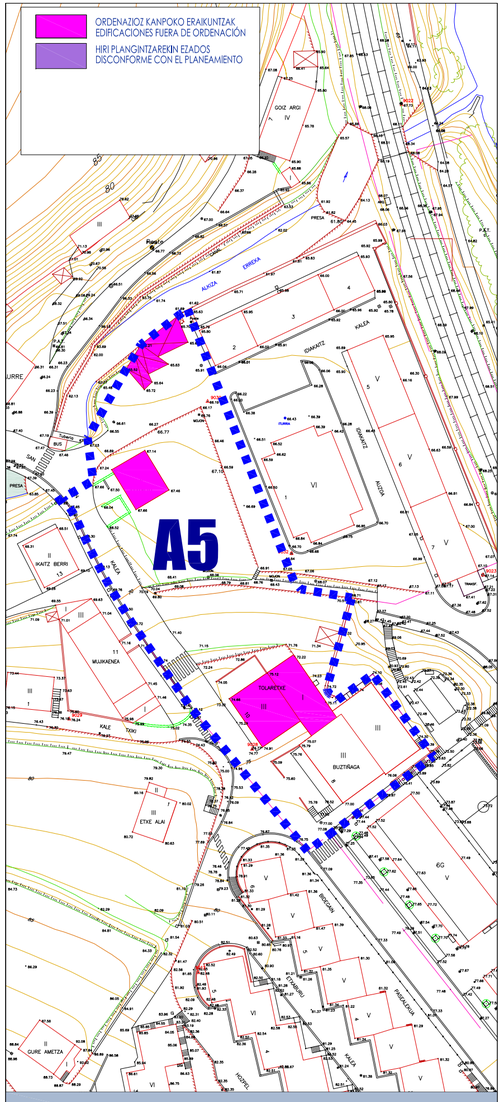
pendiente máxima 35 %



IÑAKI ECHEVERRIA IZAGUIRRE (ARQUITECTO) COLEGIADO Nº 88021 EN C.O.A.V.N.
MARIA ETXEBERRIA GOIKOETXEA (ARQUITECTO) COLEGIADO Nº 4215 EN C.O.A.V.N.
GUDARI KALEA 8, 1º - 20400 TOLOSA
Email: i.echeverria@coavn.org

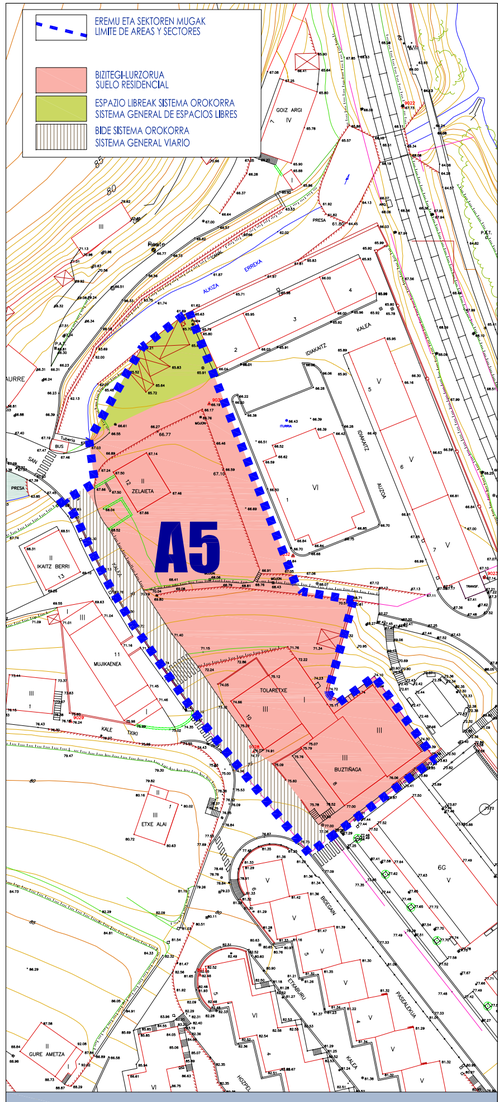
ESKALA: 1/500
ESCALA:
2016 AZAROA
NOVIEMBRE 2016

PLANO ZENBAKIA
AREA 5
PLANO Nº 2



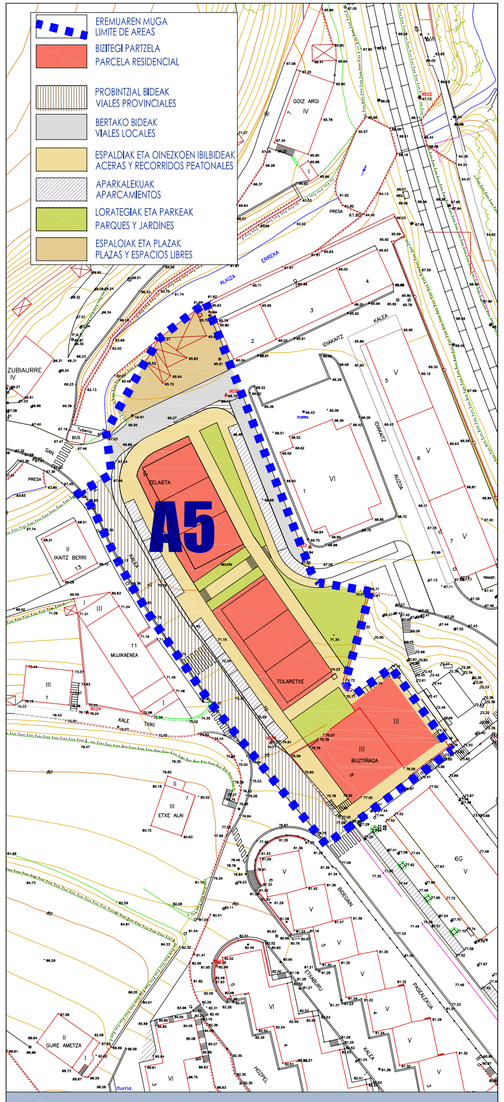
EGUNGO EGOERA
ORDENAZIOZ KANPONKO ERAIKUNTZAK

ESTADO ACTUAL
EDIFICACIÓNES FUERA DE ORDENACIÓN



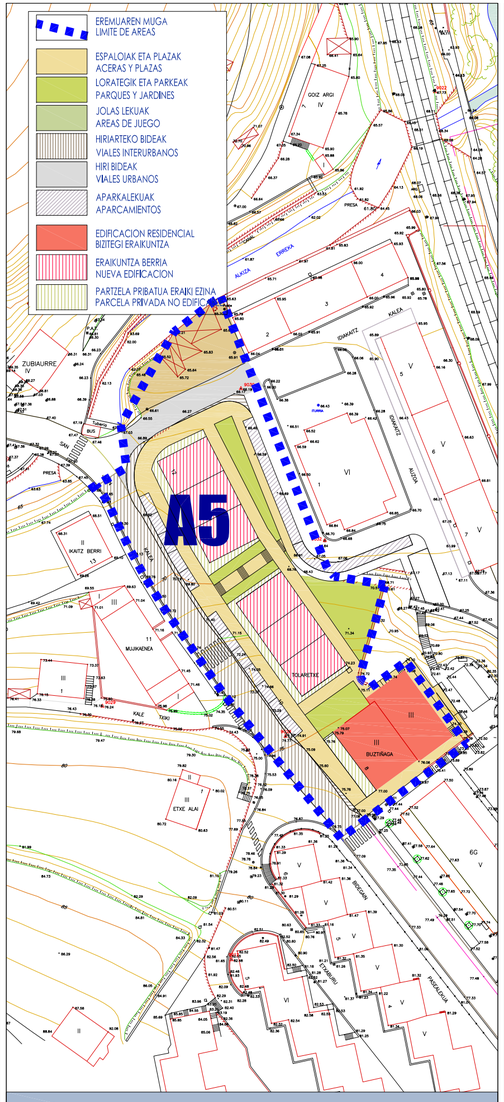
ZONIFIKAZIOA GLOBALA
HIRI-LUZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA

ZONIFICACION GLOBAL
SUELO URBANO Y URBANIZABLE



ZONIFIKAZIOA XEATUA
HIRI-LUZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA

ZONIFICACION PORMENORIZADA
SUELO URBANO Y URBANIZABLE



ANTOLAMENDU OROKORRA
HIRI-LUZORUA ETA LURZORU URBANIZAGARRIA

ORDENACION GENERAL
SUELO URBANO Y URBANIZABLE

PGOU Anoeta

ANOETAKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRA
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ANOETA

aprobacion provisional

IÑAKI ECHEVERRIA ELAGUIBIDE (ARQUITECTO) COLEGIADO Nº 8802-1 EN C.O.A.V.N.
MARIA ETXEBERRIA GOIKOETXEA (ARQUITECTO) COLEGIADO Nº 4215 EN C.O.A.V.N.
GUDARI KALEA 8, 1º - 20400 TOLOSA Email: i.echeverria@coavn.org

Aktor Taldeluna (Alkargunde)

EKOLUR ASESORIA AMBIENTAL

ESCALA: 1/1.000
ESCALA: 2014 EKAINA JUNIO 2014

PLANO ZENBAKIA
AREA 5
PLANO Nº 1