



Tokiaren desegokiak ez dezala inolako enpresa-ekimenik usteldu

INDUSTRIALDEAK PROGRAMA



Industrialdeak Programaren helburua lurzorua era erai-kuntzak eskaintzea da, SPRILUR S.A.-k garatzen du (Industria-lurzorua sustatzeko eta Industrigintzarako Elkartea), Eskubide Pribatuko Erakunde Publikoak hain zuzen, eta SPRI S.A.-ren mendeko elkarte da, horregatik, Eusko Jaurlaritzaren mendekoa.

Industrialdeak Programaren ekimena Eusko Jaurlaritzaren – SPRILUR S.A.ren bidez–, Foru Aldundien eta proiektuak jasotzen dituzten herri edota eskualdetako Udalen arteko elkar lankidetzaren ondorioa da, Euskadin dagoen industria-lurzorua espazioa eta prezioa arrazionalizatzeko, espekulazio-tentazioa saihesteko eta krisi ekonomikoaren aurka politika antiziklikoak garatzeko Eusko Jaurlaritzak ematen duen erantzuna da.

Ekimen lehiatsuei eta Euskadiko edozein hiru lurraldeetan handitzea behar duten enpresei kalitate eta prezio baldintza egokia duen lurzorua eskaintzea da helburua. Horrekin batera, enpresa horiei oso bereak ez diren gestio administratiboak errazten zaizkie, urbanizatutako lurzorua edota eraikin egokia eskainiz, osatua erabat eta bere ekimenerako prestatua.

Sprilur Taldearen ikuspuntua modu honetan konkretatzen da: “Euskadiko Enpresa-lehiakortasunerako Estrategian ezinbesteko bitarteko bezala, ekimen ekonomikoetara zuzendutako azpiegituren plangintzan eta gestioan buru izan nahi dugu, lur ondare publikoaren etengabeko existentzia ziurtatuz, eta gure herriko enpresen premiei aurrea hartuz”.

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

Sozietate publiko hau sortu zen, batez ere, lurzorua eta pabilioiak baldintzarik hoberenetan izateko Azkoitian eta Azpeitian, prezio lehiakorrek ahaztu gabe, bai bertako enpresentzat bai bertaratu nahiko luketen beste edozeinentzako.

Urola Erdiko Industrialdea S.A. sozietate publikoa da, enpresa publiko batek eratua %100ean, Eusko Jaurlaritzaren eta beste hiru erakundeek menpekoa, eskubideak eta betebeharrak haien artean modu honetara banatzen dituztenak: SPRILUR S.A.k %51, Gipuzkoako Foru Aldundiak %24,50, Azkoitiko Udalak %15,35 eta Azpeitiko Udalak %9,15.

Sozietatea, bere enpresa nagusia den Sprilur S.A.ren bidez, Spri Taldean integratzen da, Industria Sustapenerako eta Birmoldaketarako Sozietatea (Spri S.A.) bera buru duela.

Testuinguru horretan, taldeko sozietate guztientzako amankomuna den proiektu berri baten ezartze fasean parte hartzen du, “Carta de servicios única del Grupo Spri” izena duena, eta “euskal enpresariari Spri Taldeko zerbitzu guztiak eskaintzen saiatuko da, taldeko sozietateren bat jarria dagoen edozein tokitan”, edota beste modu batera esanda, taldeko zerbitzuentzat sozietateak adina “leihatila bakar” sortzea nahi da.

SPRILUR-ek ezartzen dituen postulatuak eta arauak kontutan hartuta, gure eginbeharra industria garapena sustatzea eta erraztea da, enplegu- eta aberastasun-iturri bezala. Horretarako, lurzorua, urbanizazioak eta erakinek jartzen ditugu bi herri hauen eta ingurune geografikoaren eskura, denak osatuak eta enpresa bakoitzak lantzen duen ekimenaren garapenerako prestatuak.

Lurzorua eskasiak, krisi ekonomikoak eta espekulaziozko mugimenduen gehikuntzak esku-hartze publikoa justifikatzen dute lurzorua gordetzearen mesedetan, gure enpresentzako onuragarriak diren baldintza ekonomikotatik betiere.

* Honako agiri hau informazio-orrria besterik ez da. Bertan, aipatutako lursailen eta pabilioen gutxi gorabeherako definizioa egiten da, pabilioi horien ezaugarriak eta neurriak Urola Erdiko Industrialdeak erabakiko baititu azkenean, industrialdearen eraikigarritasuna eta izan litezkeen bezeroen premiak areagotzearen mesedetan. Dena den, ez du kontratuzko izaerarik lortuko.

Bazkideak:



OINARTXO Industrialdea

Azkoitiko Udalak egin zuen lurzoruaurreikuspenak, euren produkzio-eremua handitzeko behar-rean zeuden Azkoitiko enpresei irtenbide arrakastatsua ekarri die, eta horri esker azken hogeita bost urtetan herrian sortu diren era askotariko ekimenak bertaratu dira eta inguruko zein kanpoko enpresei ere babesa eman zaie.

Azkoitia biztanle bakoitzeko herri industria-lurzoruko metro koadro gehien gorde duen herrietako

bat da. Lehenagoko lau faseak modu arrakastatsuan bete dira, eta Oinartxo industrialdeak programaren bosgarren fasea osatzen du.

Oinartxo industrialdeak 146.201 m² gordin ditu, eta haietatik 34.748 m² industria lursailentzako dira, 10.182 m² moduluzko pabiloientzako eta 1.740 m² eraikin komertzial administratibo batentzako, non "Loiola Berrikuntza Fundazioa" Berrikuntzarako Fundazioa kokatuko den.

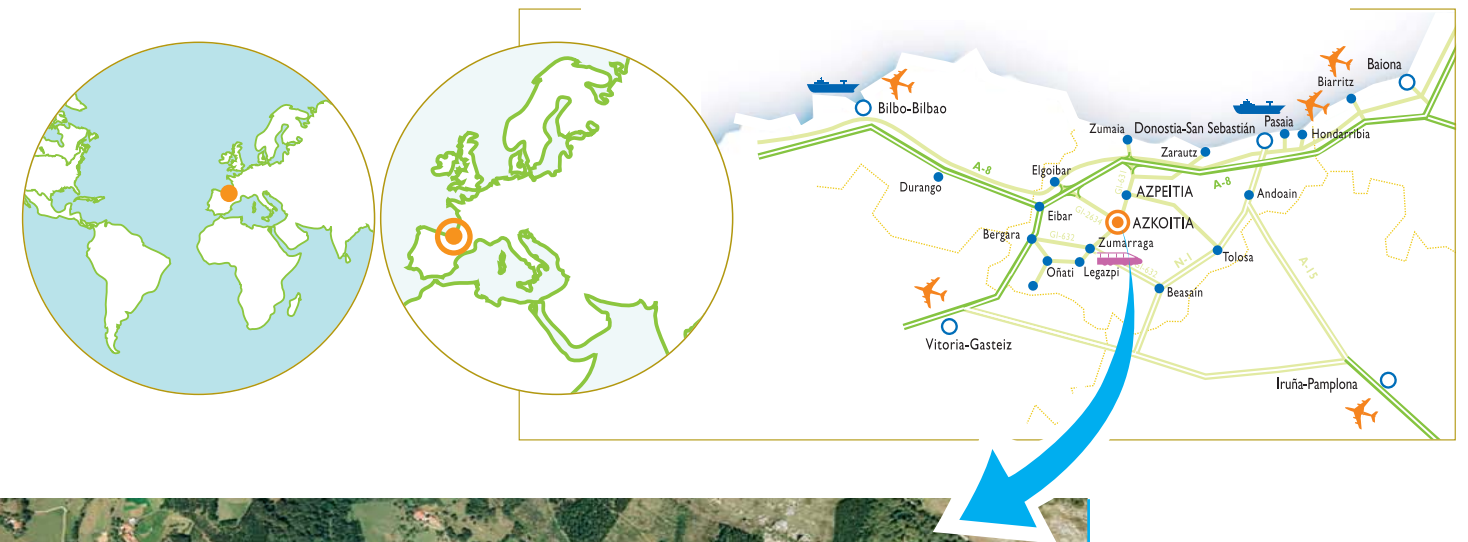


Kokapen hoberena

- 5 aireportu 70 minutura
- 2 superportu 60 minutura
- AHT-aren garraiobide anitzeko geltokia 30 minutura

Distantziak

Donostia/San Sebastián: 40 minutu
Bilbo: 50 minutu
Vitoria-Gasteiz: 50 minutu



Etorkizunari begira

Azkoitia Industrialdeak programak geroan hartuko dituen fase ezberdinetarako lurzorua aztertzen ari da:

- ▶ Izarre/Jandalo, egungo tiro zelaia, eta 2007ko apirilean onartu ziren Arau Ordezkatzaileek jasotzen dituzten beste gune batzuek Azkoitiko industria garapena bermatzen jarraituko dute.

Azkoitia

Industrialdeak Programaren garapena Azkoitian



1984. urteaz geroztik, Industrialdeak programako lau fase garatu ditu Azkoitiak. 25 urte-tako denbora epean, programa honek enpresa gehiago babestu ditu, Azkoitia eta Iraurgi bai-larako ekonomiaren eragileetako bat bihurtu den arte.

Sustatzailea:
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.



Proiektua eta zuzendaritza:
LKS Ingeniería, S.Coop.



Eraikitzailea:
Construcciones Amenabar, S.A.



OINARTXO

Ingurumen-gestioarekin konpromisoa eta iraunkortasuna

Urola Erdiko Industrialdea asko aldatu da bere ibilbidean zehar, zerbitzu hobea eskaini ahal izateko. Zentzu horretan, ingurunearen babeserako gizarteak agertu duen ardurarekin bat egin dugu, eta, gainera, gure jarduerak paisaian izan dezakeen eragina kontutan hartuta, gure ingurunea zaintzeko konpromiso sendoa hartu dugu. Konpromiso hauek, Urola Erdiko Industrialdeak, 2008an, EKOSCAN® 2004 Arauaren pean ezarri eta ziurtatu zuen Ingurunearen Hobekuntzarako Gestio Sisteman jasotzen dira.

Horrela, gaur egun, Urola Erdiko Industrialdeak eguneroko jarduera eta ingurunearen babesa batuz garatzen du bere lana, eta gure erakundearen eguneroko gestioan honako konpromiso hauek zainduz:

- garapen iraunkorra sustatu.
 - kutsadura saihestu.
 - ingurunearen etengabeko hobekuntza lortu, ingurumenari buruzko legediak eskatzen duena baino haratago.
- Oinartxo Promozio berriak ingurumenarekin gure konpromisoa azpimarratzen du. Zentzu horretan, andeatutako eremu bat berreskuratu da, honako puntu hauek nabarmentzeraino:
- Azkoitiko "Hierros Egino" zabortegeak industria-ekimenerako balio du, bere garaian Ihobe Sozietate Publi-

koak indargabetua eta itxia.

- Lursailen berreskurapenerako (eraikuntza-materialentzako zabortegeak), ingurumenaren ikuspuntutik urbanizazioaren mantentze-lan iraunkorrerako (gune berdeak, bideak...) eta mugikortasunerako (bideragarritasun-azterketa eskualdeko bide-azpiegiturekin lotuz, eta mugakide diren promozioekin bateragarria den bideragarritasunaren berrikerketa) irizpideak kontutan hartuz, urbanizazioa proiektatu egin da.
- Eraikuntza-lana zaindu da Ingurumenaren Zaintzarako Planaren eskutik.
- EEE (Energiaren Euskal Erakundea) erakunde publikoarekin hitzartutakoren bidez, ordezkio energia-iturriak sortzeko inbertsioak egiten ditu, eraikinen estalduretan instalazio fotovoltaikoak jarritz.
- Eraikin Komertzialeko CADEMak emandako Energia-eraginkortasuneko Agiriaren "B" kalifikazioa lortu da.
- Eta promozio hori hartu da eredutzat, "Eraikin Industrialak Ingurumenaren ikuspuntutik modu iraunkorrean Eraikitze Gida" prestatzeko. Ihobe Sozietate Publikoak kaleratua hain zuzen, Sprilur S.A.-ren eta Urola Erdiko Industrialdea S.A.-ren parte hartzearekin.

Oinartxo promozioiko Eraikin Komertziala Urola Erdiko Industrialdearen egoitza nagusia izango da, eta hasieratik bertatik kontuan izan dira iraunkortasunaren, energia-eraginkortasunaren eta energia-iturri berriztagarrien erabilaren irizpideak, hori guztia Eraikuntzaren Kode Teknikoaren arautegian kokatua. Hasierako oinarriek honako modu honetan bilatu dute aipatu helburuen gauzatzea:

- Eguzki Energia Termikoaren erabilera, eguzki-panel termikoen bidez, Osasun Ur Beroa berotzeko.
- Energia elektrikoa sortzea panel fotovoltaikoen bidez, inbertsioa Urola Erdiko Industrialdeak eginda.
- Eraikinaren estalpena isolamendu termikoaren hobekuntzaren bidez.
- Hegoaldeko fatxada aire-ganberarekin, aireztatzeko ekintza lortzeko, uda garaian gehiegizko beroketa saihesteko.
- Erdi lurperatutako eraikina, inertzia termikoaz baliatzeko udaran: berotasun galera urriagoak neguan, eta gehiegizko beroketa txikiagoa udaran.
- Zentralizatutako zerbitzu eta komunikazio guneak. Ondorioz, perimetro guztia lan eremu moduan geratzen da, eta argi naturalaren sarrera optimizatzen da.

Aurkibidea

- Eskaintza10
- Industria lursailak12
- Moduluzko Pabilioiak18
- Eraikin komertziala eta administratiboa26
- Esleipenaren funtzionamendua eta kontratuzko harremana30
- Argibide gehiago: erdiko orri bikoitza32

Bazkideak:



OINARTXO ESKAINITZA

Industria lursailak

- 12-13. orr. **V3**
- 14. or. **V4**
- 15. or. **V5**
- 16. or. **L1**
- 17. or. **L2**

Moduluzko pabilioiak

- 18-21. orr. **V1**
- 22-25. orr. **V2**

Eraikin komertziala eta administratiboa

- 26-29. orr. **EC**



Honako txosten honetan aipatutako pabilioien banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industrialdeak ikusten dituen behar konketuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntzarako fasean gerta litekeen aldaketak kontutan hartuta.

Industria lursailak

V3

V4

V5

L1

L2

Moduluzko pabilioiak

V1

V2

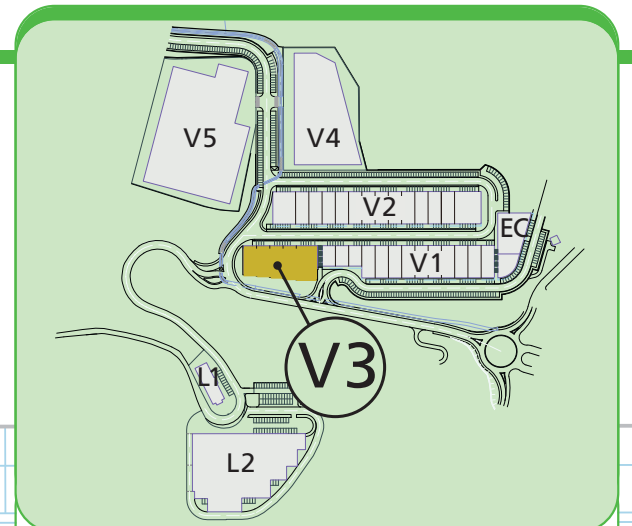
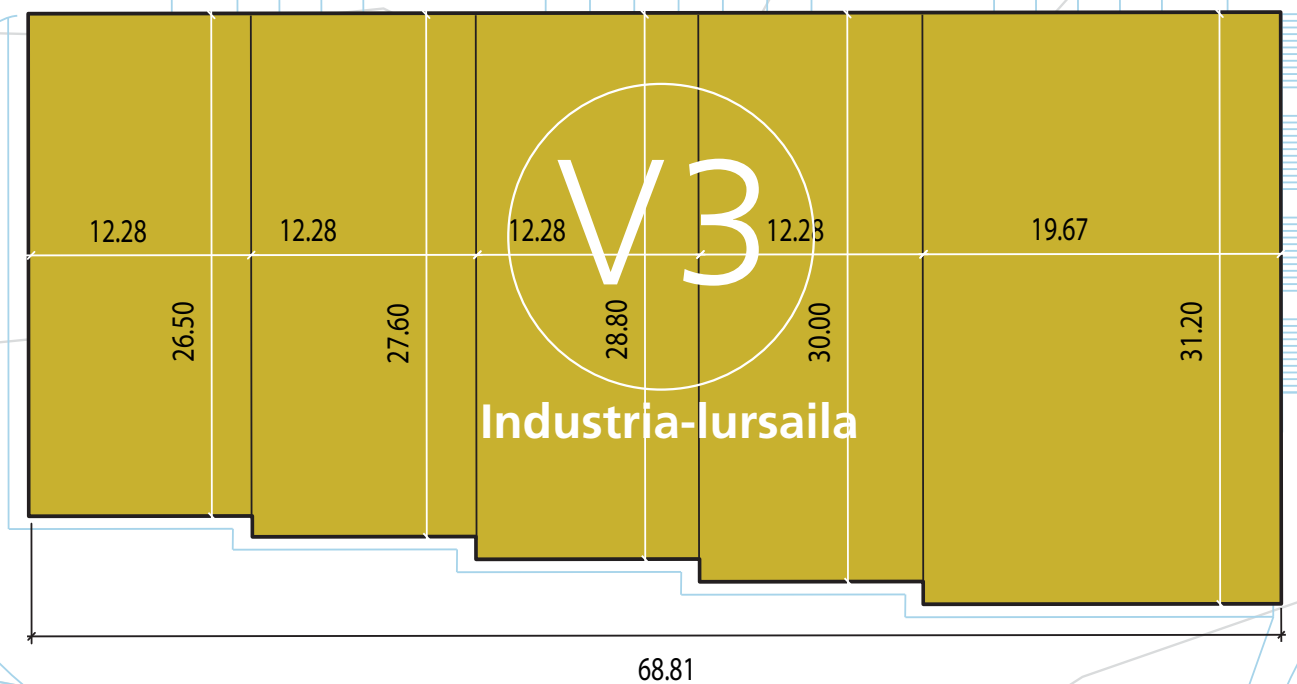
Eraikin komertziala eta administratiboa

EC

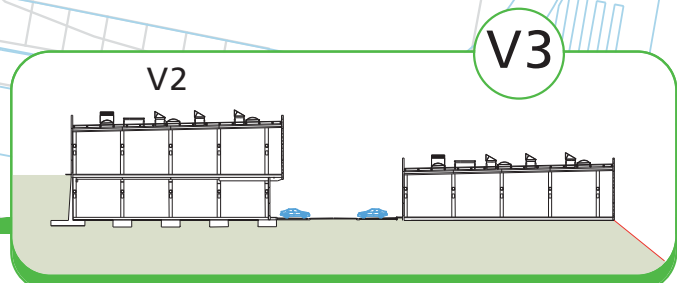
V3

V3 Industria-lursaila

- Moduluzko Pabilioiak: 5.
- Lursail pribatuaren azalera: 2.001 m².
- Gehieneko okupazioa: (%100) 102.001 m²
- Gehieneko eraikigarritasuna: (PB+EP) 2.401 m²
- Altuera: 6 m.



Honako txosten honetan aipatutako pabilioien banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industrialdeak ikusten dituen behar konkretuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntza-rako fasean gerta litezkeen aldatetarik kontutan hartuta.



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3

V4

V5

L1

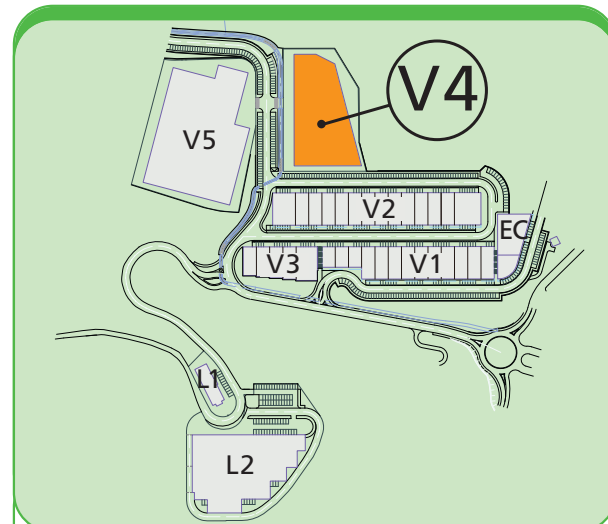
L2



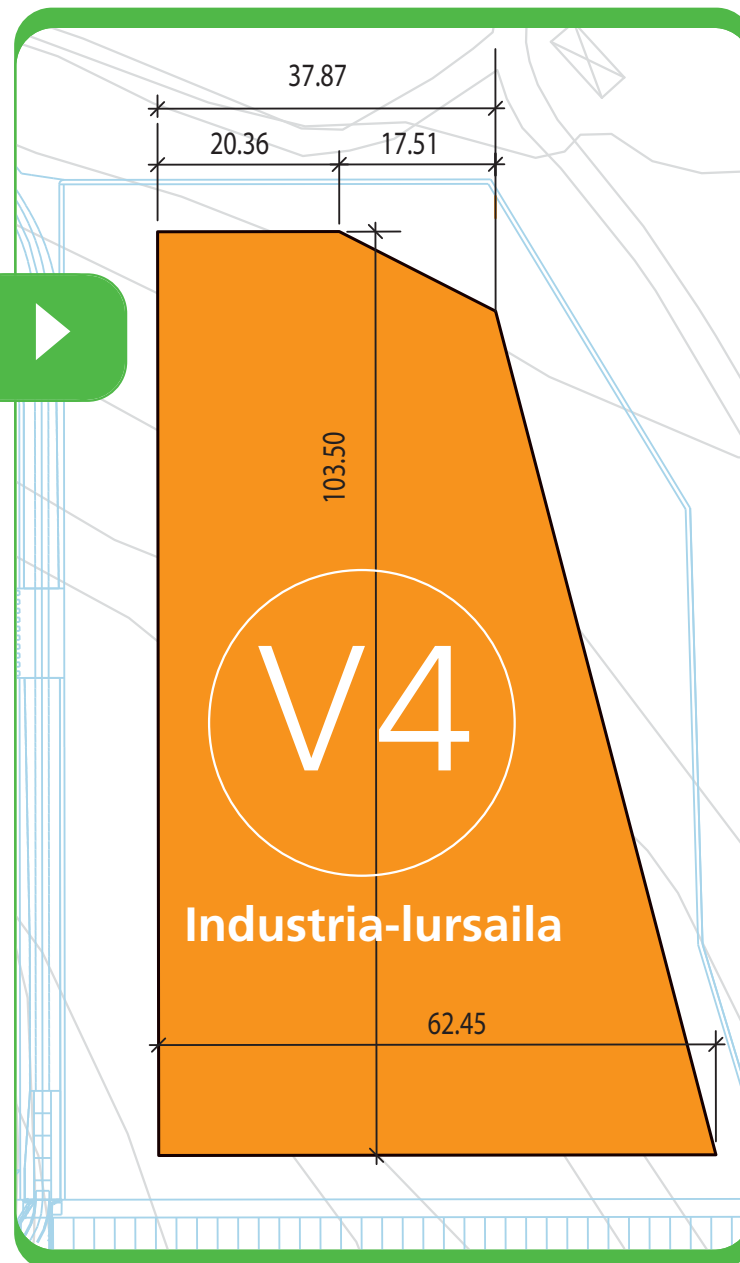
V4

V4 Industria-lursaila

- Lursail pribatuaren azalera: 6.960 m².
- Gehieneko okupazioa: (%72) 5.000 m².
- Gehieneko eraikigarritasuna: (PB+EP) 6.500 m².



Honako txosten honetan aipatutako pabilioien banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industrialdeak ikusten dituen behar konkretuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntza-rako fasean gerta litezkeen aldaketak kontutan hartuta.



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3

V4

V5

L1

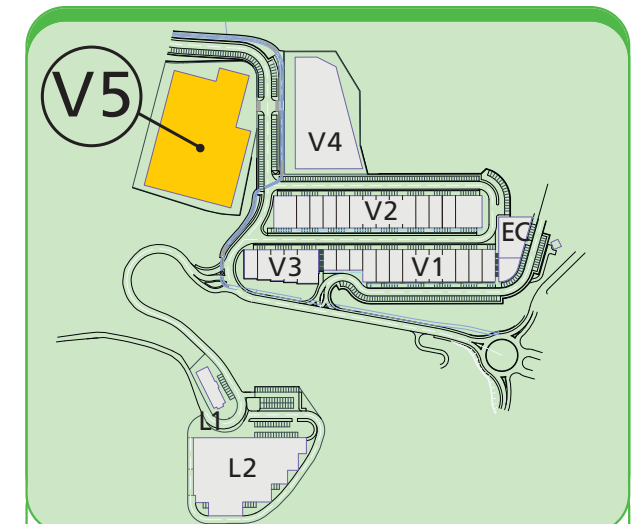
L2



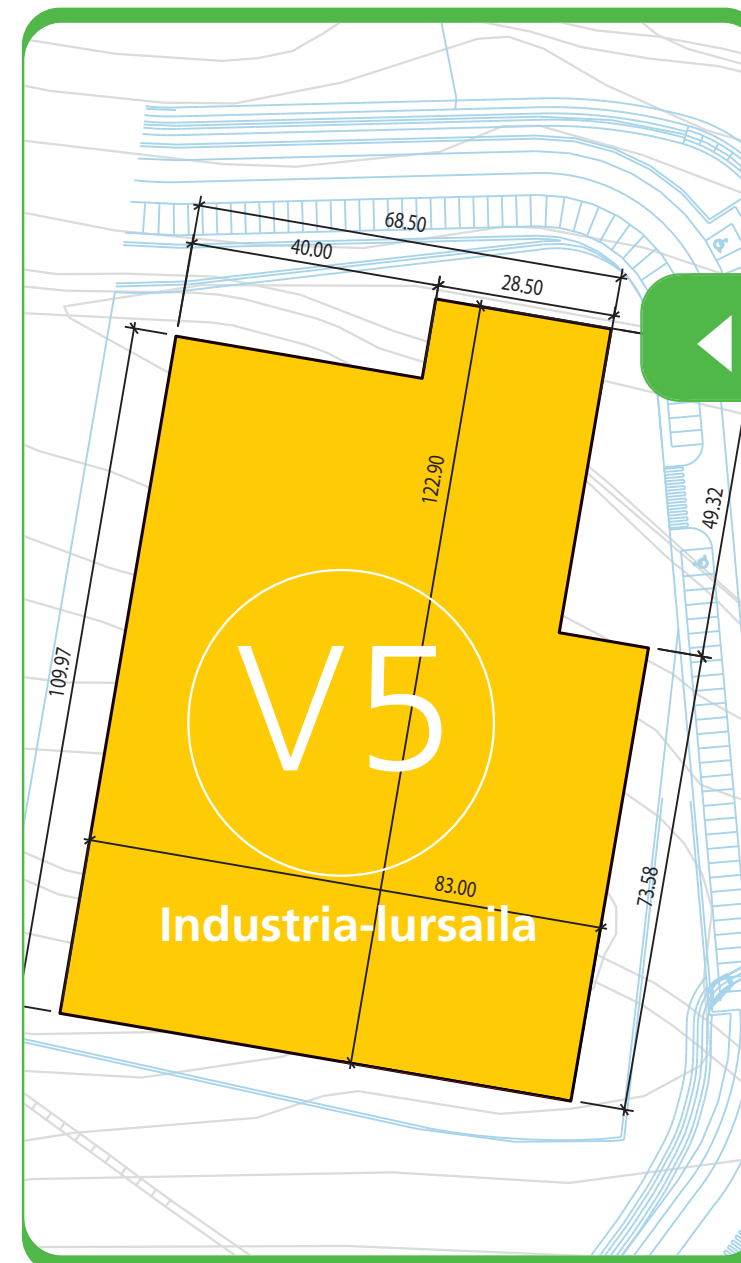
V5

V5 Industria-lursaila

- Lursail pribatuaren azalera: 12.812 m².
- Gehieneko okupazioa: (%70) 8.968 m².
- Gehieneko eraikigarritasuna: (PB+EP) 12.555 m².



Honako txosten honetan aipatutako pabilioien banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industrialdeak ikusten dituen behar konkretuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntza-rako fasean gerta litezkeen aldaketak kontutan hartuta.



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3

V4

V5

L1

L2

V1

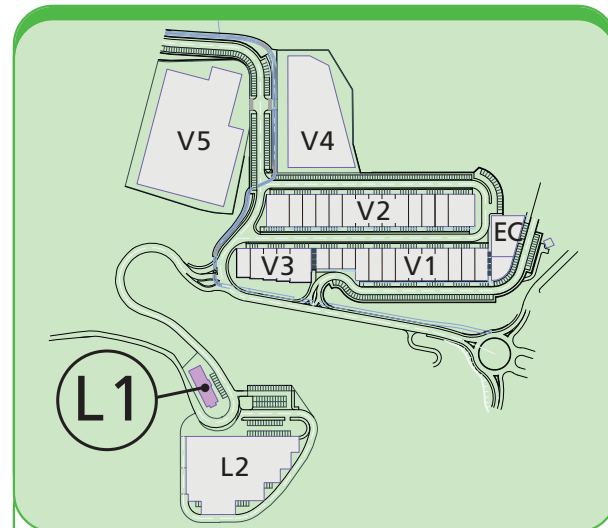
V2

EC

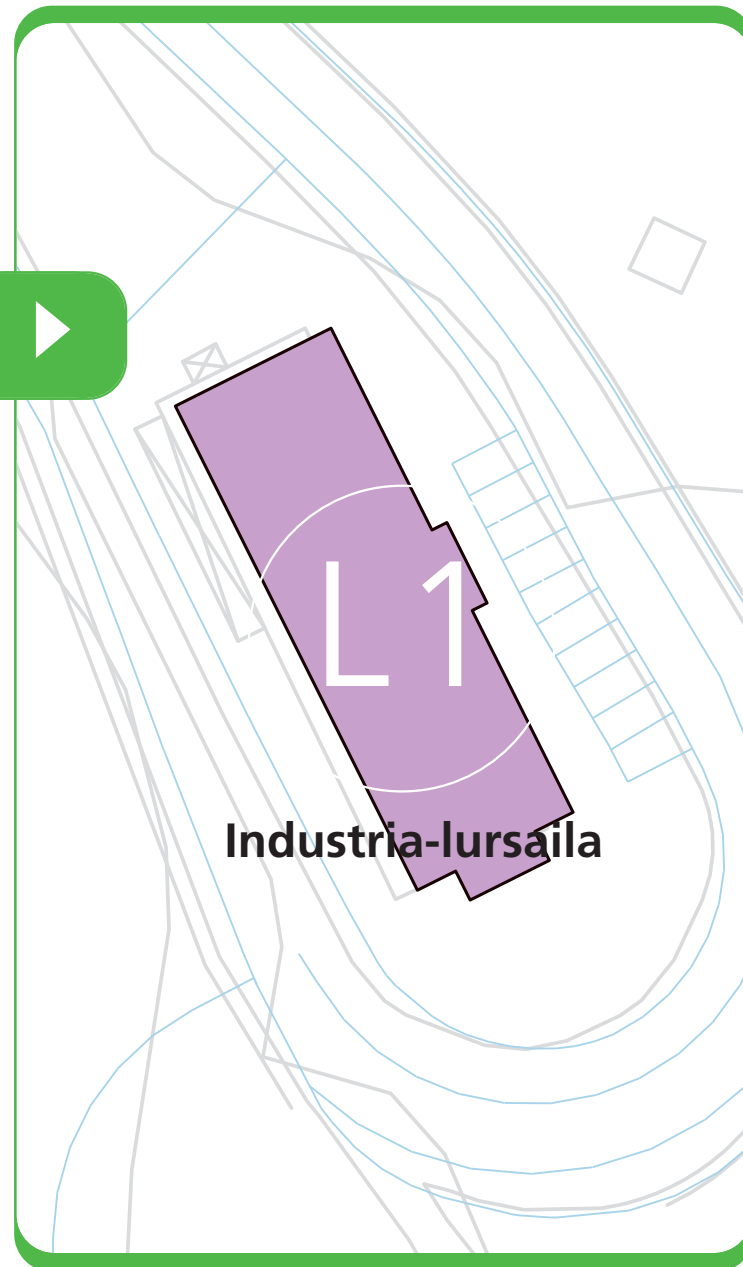
L1

L1 Industria-lursaila

- Lursail pribatuaren azalera: 1.436 m².
- Gehienezko okupazioa: (%55,78) 801 m².
- Gehienezko eraikigarritasuna: (PB+2): 2.403 m².



Honako txosten honetan aipatutako pabilioien banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industrialdeak ikusten dituen behar konkretuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntza-rako fasean gerta litezkeen aldaketak kontutan hartuta.



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3

V4

V5

L1

L2

V1

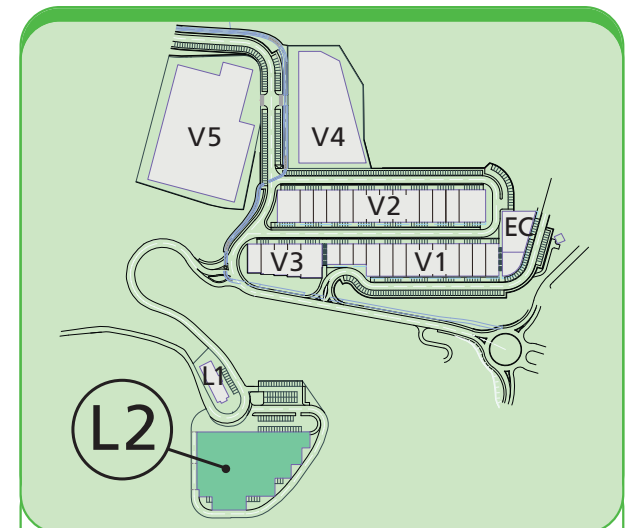
V2

EC

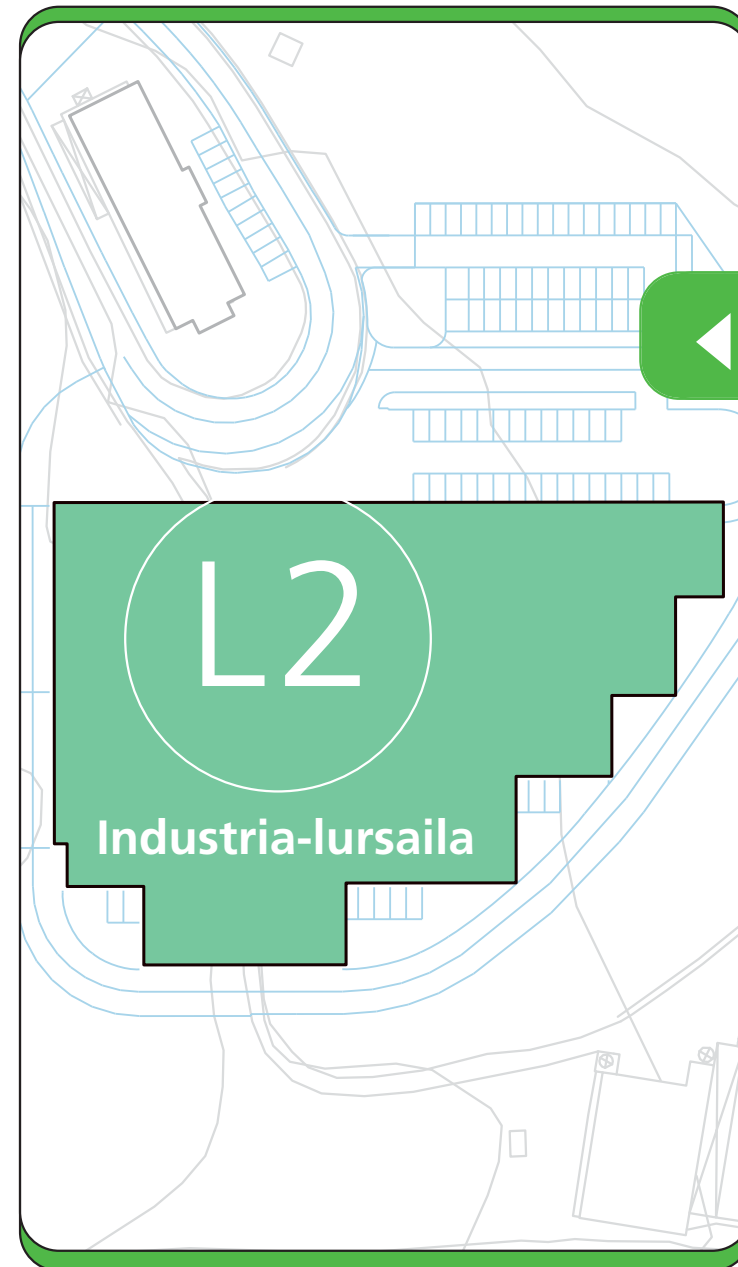
L2

L2 Industria-lursaila

- Lursail pribatuaren azalera: 11.539 m².
- Gehienezko okupazioa: (%50) 5.769 m².
- Gehienezko eraikigarritasuna: (PB+EP) 6.923 m².



Honako txosten honetan aipatutako pabilioien banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industrialdeak ikusten dituen behar konkretuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntza-rako fasean gerta litezkeen aldaketak kontutan hartuta.



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3

V4

V5

L1

L2

V1

V2

EC



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3
V4
V5
L1
L2

V1
V2

EC



V1

Moduluzko pabilioiak

Moduluzko lokalak: 26 (9.085 m²).

Lokalak Beheko solairuan: 13.

Lokalak Lehenengo solairuan: 13.

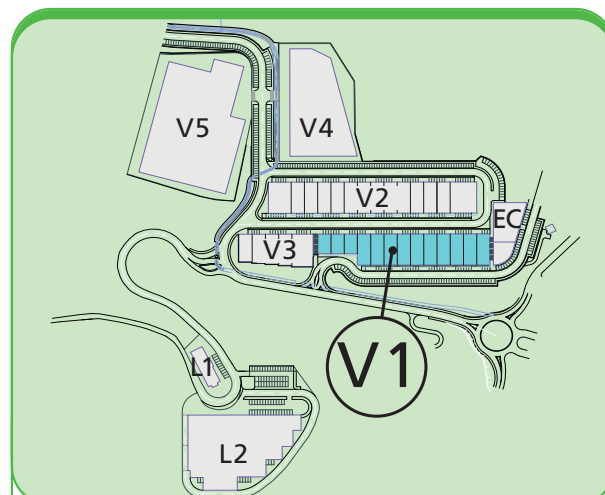
Pabilioen ezaugarriak:

- Eraikitako lur-azalera: 232,75 - 397,50 m.
- 4,50x4,50m-ko sarrera ibilgailuentzako, oinezkoentzako atea duena. Sekziozko atea handia. Erantsitako babesgarriak.
- 0,90x2,00m-ko pasabide independentea oinezkoentzako.
- Goiera libreak lokaletan:
 - Beheko solairuko lokalak, H=6m.
 - Lehenengo solairuko lokalak, H=7m.
- Aluminiozko arotzeria zubi termikoaren hausturarekin eta CLIMALIT beira bikoitzeekin.
- Fatxada: aurrefabrikatutako panela, 24 zm.ko

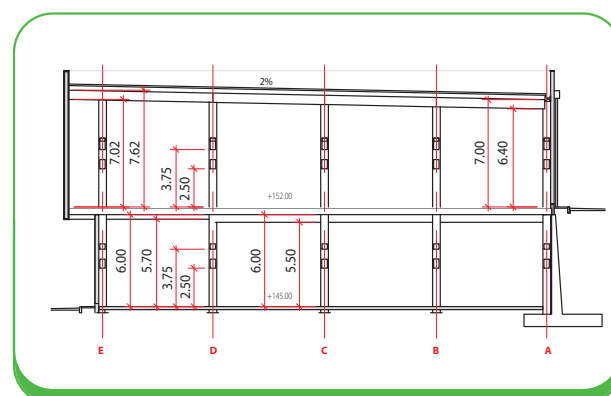
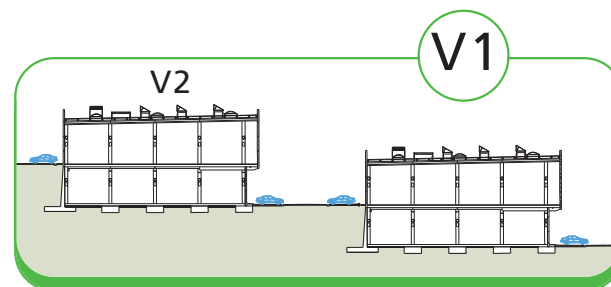
lodierarekin, isolamendu termikoarekin eta enpresaren logotipoarentzako gordetako espazioarekin.

- Instalazioen bankada estalduran, eguzki-plakak eta airea girotzeko tresneria kanpoan jartzeko.
- Aurreikusten diren instalazioak:
 - Argindar-hartunea, hornikuntza, suteak, telekomunikazioak eta gasa.
 - Lur azpiko saneamendu instalazioa, lokalaren sarreraren kutxatilarekin.
 - Instalazioentzako horma-hobia hodiak eramateko estalkiraino. Horma-hobiak pasabide-zorra du. Neurria: 22 x 63 zm. 160 mm-ko diametroa duen galvanizatutako altzairuzko tutua dauka.

- Estalkia: Arina, laua DECK klasekoen antzera, isolamendu termikoarekin. Estalkirako sarrera mugatzen da. Estalkiaren erabilera Industriadeari utziko zaio. Industriadeari estalkietan panel fotovoltaikoak jartzeko asmoa du.
- Sabaileiho bidezko argiztapen zentrala lehen solairuko pabilioian.
- Hormigoizko aurrefabrikatutako estruktura: habeak, uhalak eta hobikari xafalak.
- Egitura 10 tonako zubi garabiaren karga jasateko egina dago.
- Nabeen gainkarga:
 - Beheko solairuan: 5.000 kg/m².
 - Lehen solairuan: 1.500 kg/m².
- Tarteko-solairu baimenduak: azaleraren %20.



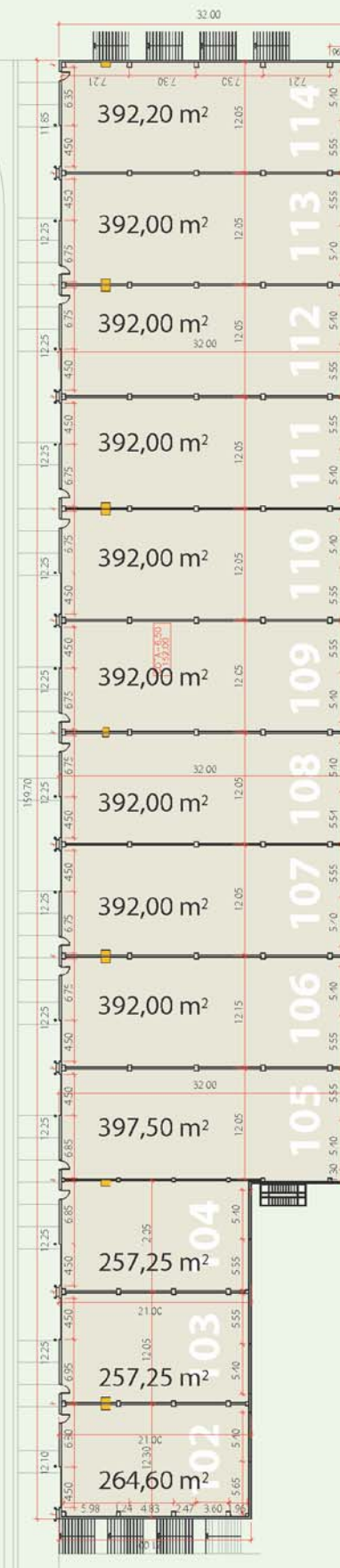
Honako txosten honetan aipatutako pabilioen banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industriadeari ikusten dituen behar konkrituen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntzarako fasean gerta litezkeen aldaketak kontutan hartuta.



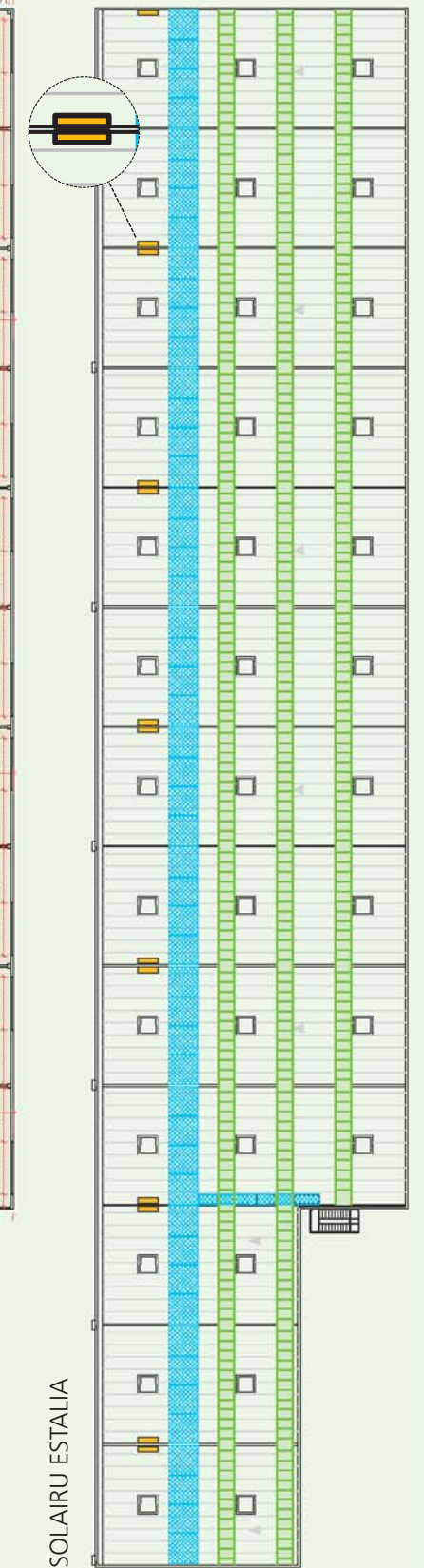
BEHEKO SOLAIRUA



LEHEN SOLAIRUA



SOLAIRU ESTALIA



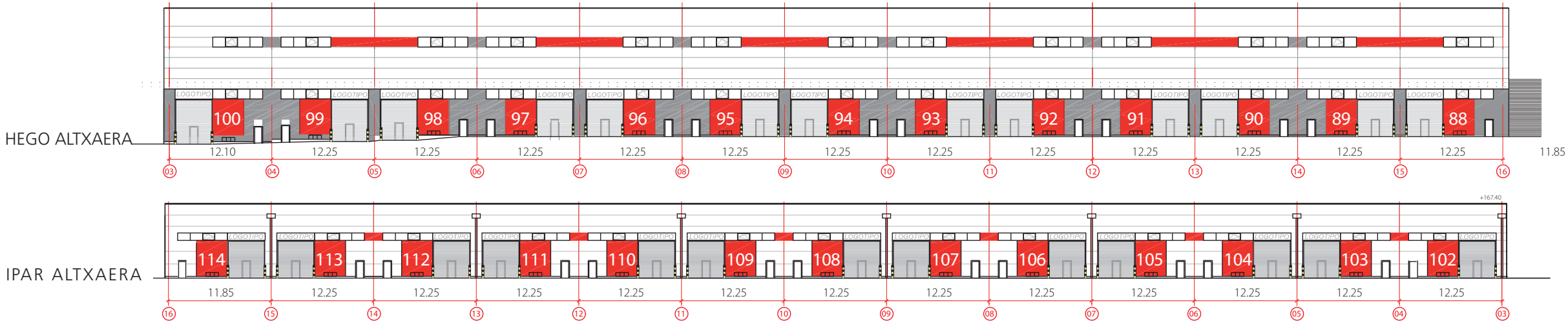
V1 Oharra

- Instalazioen bankada
- Panel fotovoltaikoak
- Instalazioentzako horma-hobia hodiak



V1

Moduluzko Pabilioiak



SUTEEN AURKAKO NEURRIAK



ARRISKU SEKTOREAK

Era guztiko sute sektoreak	Azalera
St-1	370,50 m ²
St-2	367,50 m ²
St-3	232,75 m ²
St-4	239,40 m ²
St-5	395,20 m ²
St-6	392,00 m ²
St-7	257,25 m ²
St-8	264,60 m ²

Urola Erdiko Industrialdeak ez du baime-nak ematearen ardura hartzen, eta Oi-nartxo Industrialdean kokatu nahiko luketen merkataritza-etxeei dagozkien lo-kalek gerora hartuko dituzten jarduerak garatzeko baimen administratiboen esku-ratzearen ardura ere ez.

Oharra: lokal bakoitzerako onar daitekeen gehiengo arriskua, jabeak ezartzen dituen PCI instalakuntzen araberakoa izango da. (2.1 Taula. II ed. Eranskina 2267/2004).

Oharra: A KLASeko establezimenduetan ezingo dira berez goi mailako arriskua duten ekintzak burutu.

SUARI AURRE EGITEKO TAULA	
Horma bitarteko zutabeak	REI-180
Kanpo eraikuntzetan zutabeak	REI -120
Horma bitarteko zama habeak	REI -180
Kanpo eraikuntzetan zama habeak	REI -120
Horma bitarteko panelak	REI -180
Kanpo eraikuntzetan panelak	REI -120
Xafla hobikariak	REI -180
Estalki uhalak	REI -30

Suteen aurkako sektoreen gehiengo azalera (m²)

Suteen aurkako sektorearen berezko arriskua		lokalaren egitura		
		A KLASA	B KLASA	C KLASA
BAXUA	1	2.000	6.000	mugarik gabe
	2	1.000	4.000	6.000
ERTAINA	3	500	3.500	5.000
	4	400	3.000	4.000
	5	300	2.500	3.500
ALTUA	6	EZ ONARTUA	2.000	3.000
	7	EZ ONARTUA	1.500	2.500
	8	EZ ONARTUA	EZ ONARTUA	2.000

OHARRA

ARAUDIA: abenduaren 3ko 2267/2004 E. D., industrialde-etako pabilioietan sutearen aurkako Segurtasun legedia onartzen duena.



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3
V4
V5
L1
L2

V1
V2

V2

Moduluzko pabilioiak

Moduluzko 28 lokal (11.976 m²):

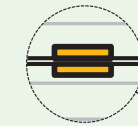
14 Lokal Behe Solairuan.
14 Lokal Lehen Solairuan.

Pabilioen ezaugarriak:

- Eraikitako azalera: 367,50 – 787,20 m.
- 4,50x4,50m-ko sarrera ibilgailuentzako, oinezkoentzako atea duena. Sekziozko atea handia. Erantsitako babesgarriak.
- 0,90x2,00m-ko pasabide independentea oinezkoentzako.
- Goiera libreak lokaletan:
Beheko solairuko lokalak, H=6m.
Lehenengo solairuko lokalak, H=7m.
- Aluminiozko arotzeria zubi termikoaren hausturarekin eta CLIMALIT beira bikoitzekin.

- Fatxada: aurrefabrikatutako panela, 24 zm-ko lodierarekin, isolamendu termikoarekin eta enpresaren logotipoarentzako gordetako espazioarekin.
- Instalazioen bankada estalduran, eguzki-plakak eta airea girotzeko tresneria kanpoan jartzeko.
- Aurreikusten diren instalazioak:
- Argindar-hartunea, hornikuntza, suteak, telekomunikazioak eta gasa.
- Lur azpiko saneamendu instalazioa, lokalaren sarreran kutxatilarekin.
- Instalazioentzako horma-hobia estalkiraino. Horma-hobia pasabide-zorra du. Neurria: 22 x 63 zm. 160 mm-ko diametroa duen galvanizatutako altzairuzko tutua dauka.

- Estalkia: Arina, lau DECK klasekoen antzera, isolamendu termikoarekin. Estalkirako sarrera mugatzen da. Estalkiaren erabilera Industrialdeari utziko zaio. Industrialdeak pabilioen estalkietan panel fotovoltaikoak jartzeko asmoa du.
- Sabaileiho bidezko argiztapen zentrala lehen solairuko pabilioian.
- Hormigoizko aurrefabrikatutako estruktura: habeak, uhalak eta hobikari xafak.
- Egitura 10 tonako zubi garabiaren karga jasateko egina dago.
- Nabeen gainkarga:
Beheko solairuan: 5.000kg/m².
Lehen solairuan: 1.500kg/m².
- Erabilera baimena duten tarteko-solairuak: azaleraren %20.



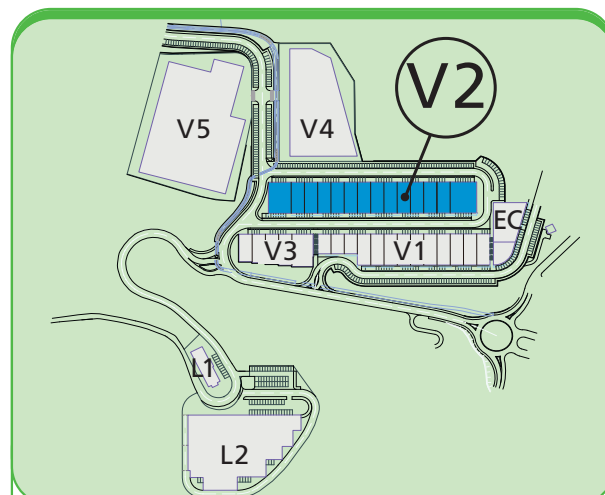
SOLAIRU ESTALIA

LEHEN SOLAIRUA

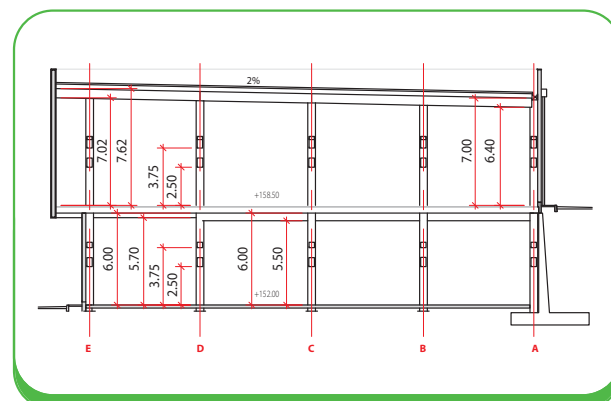
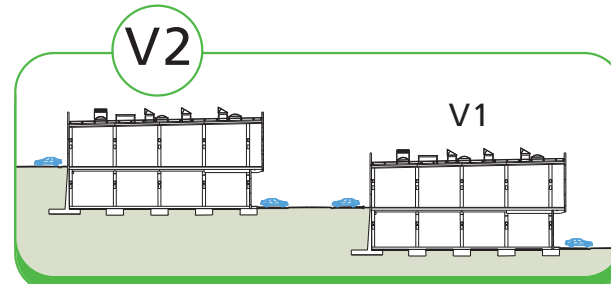
BEHEKO SOLAIRUA

V2 Oharra

- Instalazioen bankada
- Panel fotovoltaikoak
- Instalazioentzako horma-hobia hodiarentzat



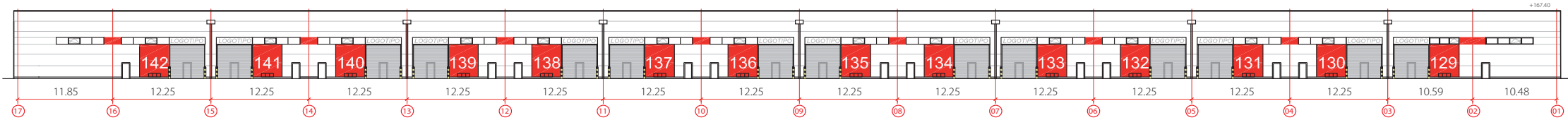
Honako txosten honetan aipatutako pabilioen banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoak dira. Azken eraketa Urola Erdiko Industrialdeak ikusten dituen behar konkretuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntzarako fasean gerta litezkeen aldaketak kontutan hartuta.



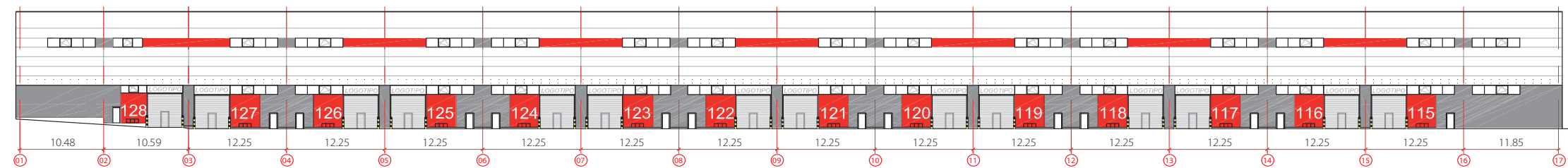
V2

Moduluzko Pabilioiak

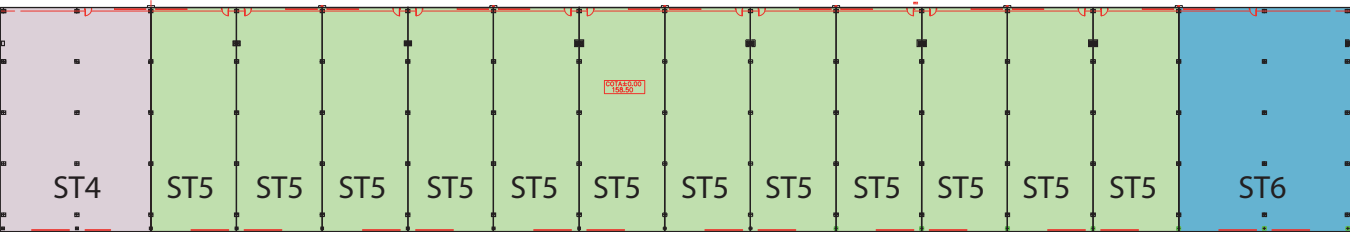
HEGO ALTXAERA



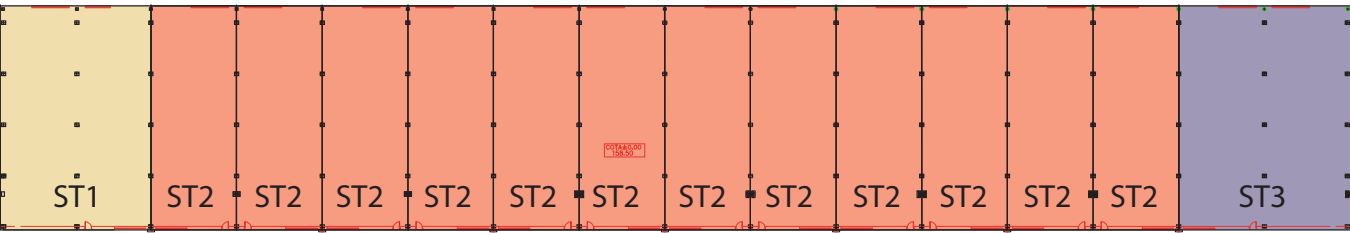
IPAR ALTXAERA



SUTEEN AURKAKO NEURRIAK



LEHEN SOLAIRUA



BEHEKO SOLAIRUA

Oharra: lokal bakoitzerako onar daitekeen gehiengo arriskua, jabeak ezartzen dituen PCI instalakuntzen araberakoa izango da. (2.1 Taula. II ed. Eranskina 2267/2004).

Oharra: A KLASEKO establezimenduetan ezingo dira berez goi mailako arriskua duten ekintzak burutu.

SUARI AURRE EGITEKO TAULA	
Horma bitarteko zutabeak	REI-180
Kanpo eraikuntzetan zutabeak	REI -120
Horma bitarteko zama habeak	REI -180
Kanpo eraikuntzetan zama habeak	REI -120
Horma bitarteko panelak	REI -180
Kanpo eraikuntzetan panelak	REI -120
Xafla hobikariak	REI -180
Estalki uhalak	REI -30

Suteen aurkako sektoreen gehiengo azalera (m²)				
Suteen aurkako sektorearen berezko arriskua		lokalaren egitura		
		A KLASEA	B KLASEA	C KLASEA
BAXUA	1	2.000	6.000	mugarik gabe
	2	1.000	4.000	6.000
ERTAINA	3	500	3.500	5.000
	4	400	3.000	4.000
	5	300	2.500	3.500
ALTUA	6	EZ ONARTUA	2.000	3.000
	7	EZ ONARTUA	1.500	2.500
	8	EZ ONARTUA	EZ ONARTUA	2.000

ARRISKU SEKTOREAK

Era guztiko sute sektoreak	Azalera
St-1	646,80 m²
St-2	367,50 m²
St-3	738,00 m²
St-4	689,92 m²
St-5	392,00 m²
St-6	787,20 m²

Urola Erdiko Industrialdeak ez du baime-nak ematearen ardura hartzen, eta Oi-nartxo Industrialdean kokatu nahiko luketen merkataritza-etxeei dagozkien lo-kalek gerora hartuko dituzten jarduerak garatzeko baimen administratiboen esku-ratzearen ardura ere ez.

OHARRA

ARAUDIA: abenduaren 3ko 2267/2004 E. D., industrial-deetako pabilioietan sutearen aurkako Segurtasun lege-dia onartzen duena.



Industria lursailak

Moduluzko pabilioiak

Eraikin komertziala eta administratiboa

V3

V4

V5

L1

L2

V1

V2

EC



Eraikin komertziala eta administratiboa

Antolaketa solairuka (5.580 m²):

- Sotoa: 31 leku dituen aparkaleku modura egokitua.
- Behe solairua: Eraikin berdinean dagoen zona komuna. 3 merkataritza-lokal, bakoitza bere sarrerarekin.
- Lehen solairua: 3 administrazio-lokal, guztiontzako komunikazio esparruak eta komunak.
- Bigarren solairua: 3 administrazio-lokal, eraikinerako sarrera bera eta guztiontzako komunak.
- Hirugarren solairua: 9 administrazio-lokal, guztiontzako komunikazio esparruak eta komunak.

Lokalen ezaugarriak:

- Guztionez egina dagoen pasabidearen bidez sarrera independentea.
- Aluminio arotzeria zubi termikoko hausturarekin, CLIMALIT beira bikoitzeko eguzki-kontrola duena.
- Bihurgune-zonaldeko fatxada: 40.20.20 hormigoizko blokea, mortero hidrofugoaz zarpiatua eta pladur trenkada-multzoaz trasdosatua. Barnealdea kolore leunez margotua dago. Kanpoaldea, mortero hidrofugoaz zarpiatua, proiektatutako isola-

mendu termikoarekin eta uhin txikiko xafla gorritz estalia, baita azpiegitura osagarri metalikoa ere.

- Zonalde zuzena: Hormigoizko panel aurrefabrikatua; akabera macael txuri garbian egina, 25 zm-ko lodieraz, pladur trenkada-multzoaz trasdosatua eta barnealdea kolore leunez margotua.
- Beste erabiltzaileekiko tartea: 40.20.20. hormigoizko blokea, kolore leunez margotua eta luzitua.
- Lokaletako albateak: Kolorezko ate fenolikoa, babes esmalteztadun altzairu herdoilgaitzez babestuz egina eta sarraila duena.
- Lur teknikoa ezarri ahal izateko lur beheratua.
- Lokal bakoitzeko sarrera bitartean dauden instalazioak:
 - Instalazio elektrikoa, intrusioa eta telekomunikazioa.
 - Iturgintza eta A.C.S Instalazioa.
 - Ur zikin eta euri saneamendu banatzailearen instalazioa.
 - Klimatizazio zentrala.
 - Derrigorrezko aireztatze instalazioa.

Eraikinaren zona komunak: Ezaugarriak.

- BS eta P2tik sarrerak.
- Komunikazio bi gune bereiztuak.
- Behe solairuan dauden banakako zerbitzuen postontzi eta kontagailu zentralizazioa.
- BS-rako sarbidean logoak ezarri ahal izateko lekua.
- Bulegoak dauden solairu bakoitzean komunak.
- Eguzki-energia eta fotovoltaiako zentralizazioa.

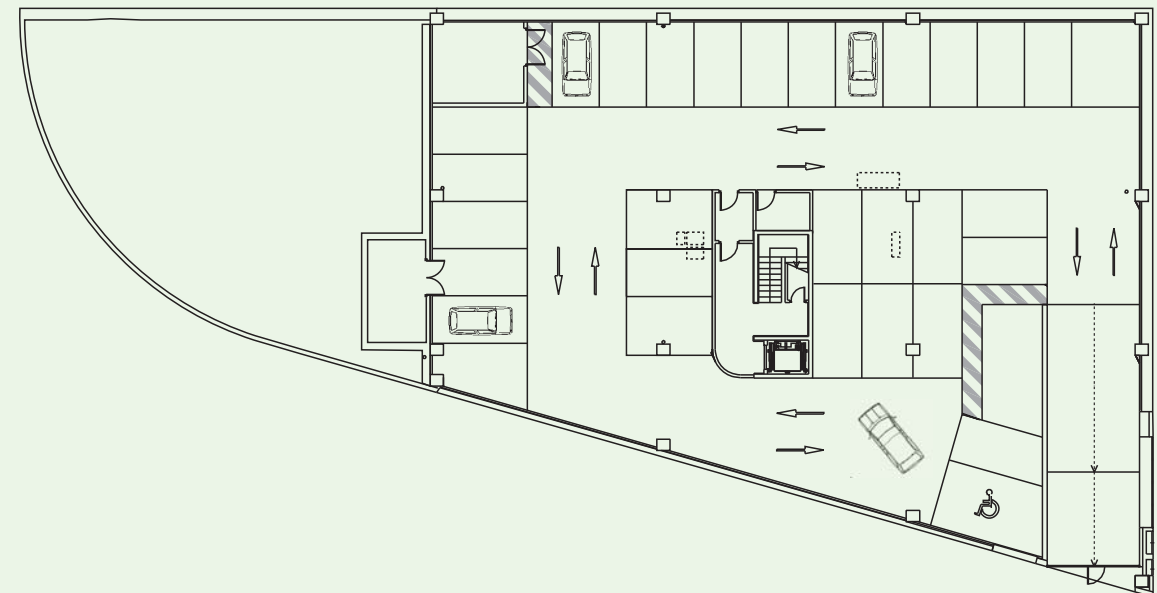
Zirkulazio leku amankomunak: Amaituak.

- Zola: BS eta P2 sarreran granitoa. PSot gres portzelanazkoa korridoreetan.
- BS sarrera hallean pareta: IPE eta TRESPA egur paneleztatua.
- Pareta orokorrak: kolore lisoazko pintura.
- Barne ateak: altzairu herdoilgaitzez babestuak dauden kolorezko fenolikak. Babesgarria daramaten altzairu herdoilgaitzezko esku-lekuak.
- Sabai aizuna: Sarrerako arkupean: aluminio moduluzkoa LUXALON. Hall eta korridoreetan: NAPOLES motako 60.60 modular zuria. Leku hezeetan: 60.60 modular zuria PLADUR xafla hidrofugoa.

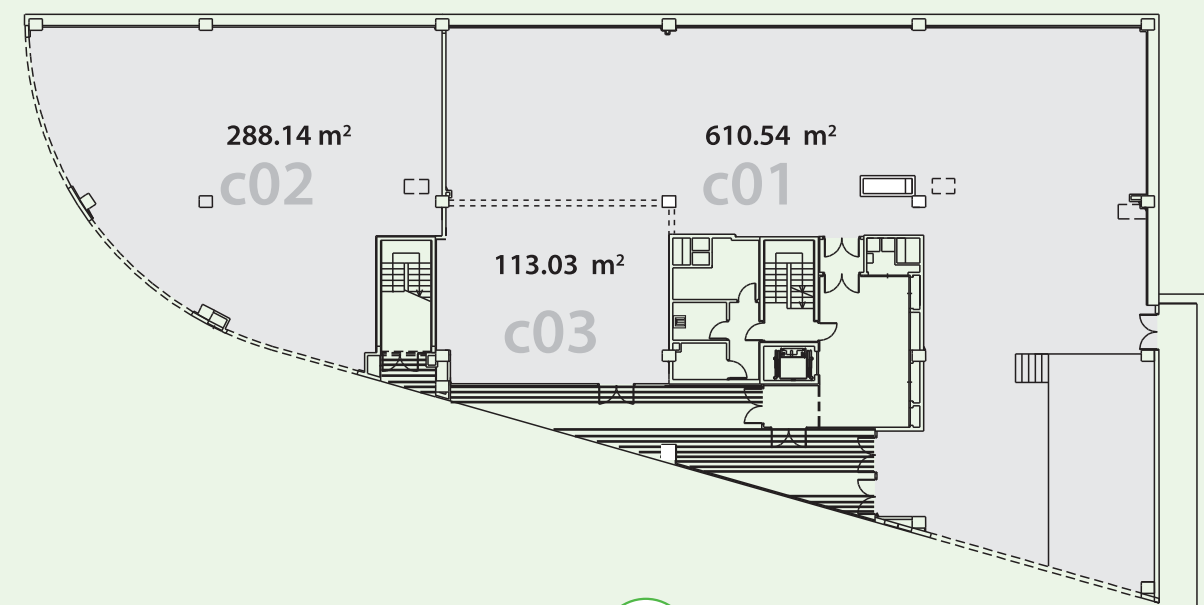


Lokalen banaketa gutxi gorabeherakoa da, eta aldaketak jasan ditzake

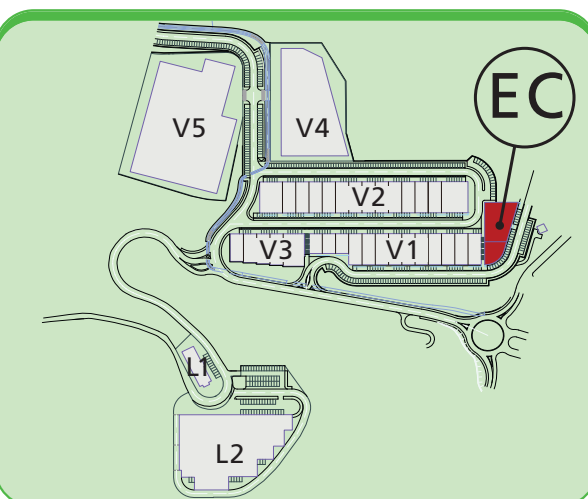
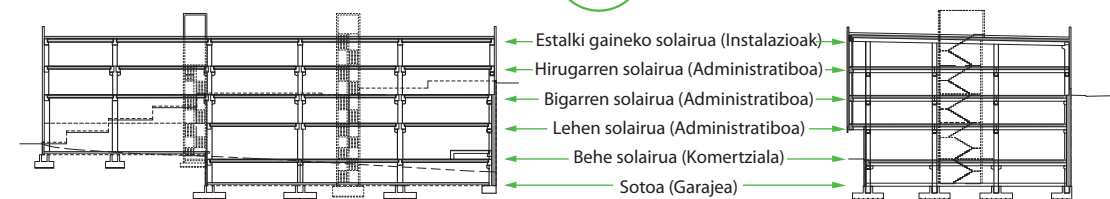
Sotoa (Garajea)



Behe solairua (Komertziala)



EC



Honako txosten honetan aipatutako pabilioien banaketa eta ezaugarri teknikoak gutxi gorabeherakoa dira. Azken eraiketa Urola Erdiko Industrialdea ikusten dituen behar konkretuen arabera izango da. Behar horiek guztiak modu egokian zehaztuko dira, lan proiektuaren eraikuntzarako fasean gerta litezkeen aldaketak kontutan hartuta.

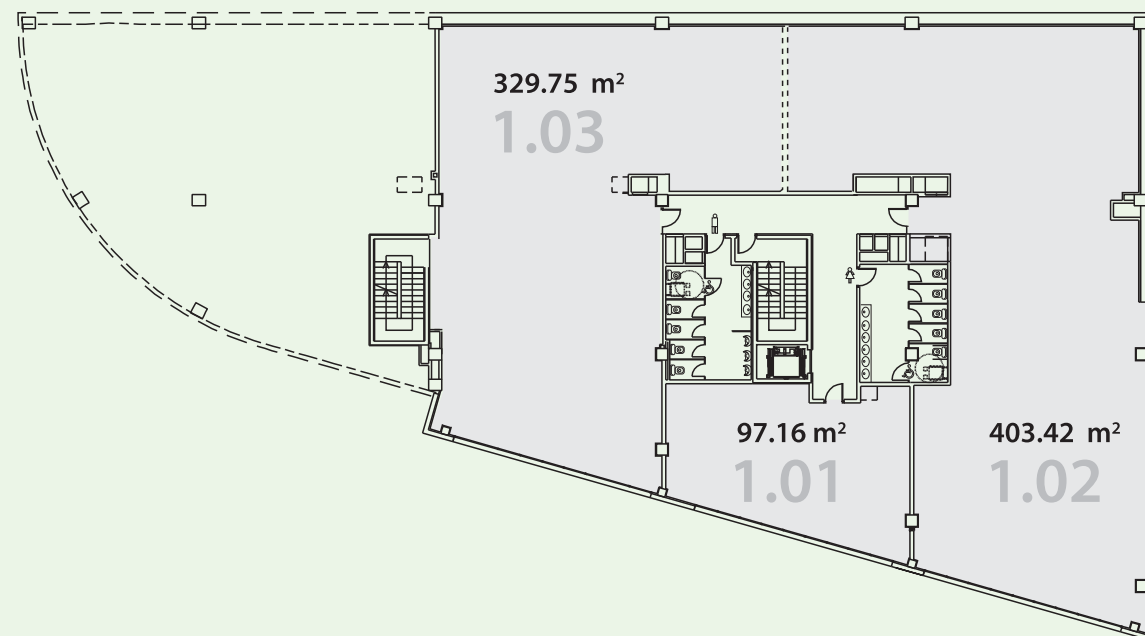


Eraikin komertziala eta administratiboa

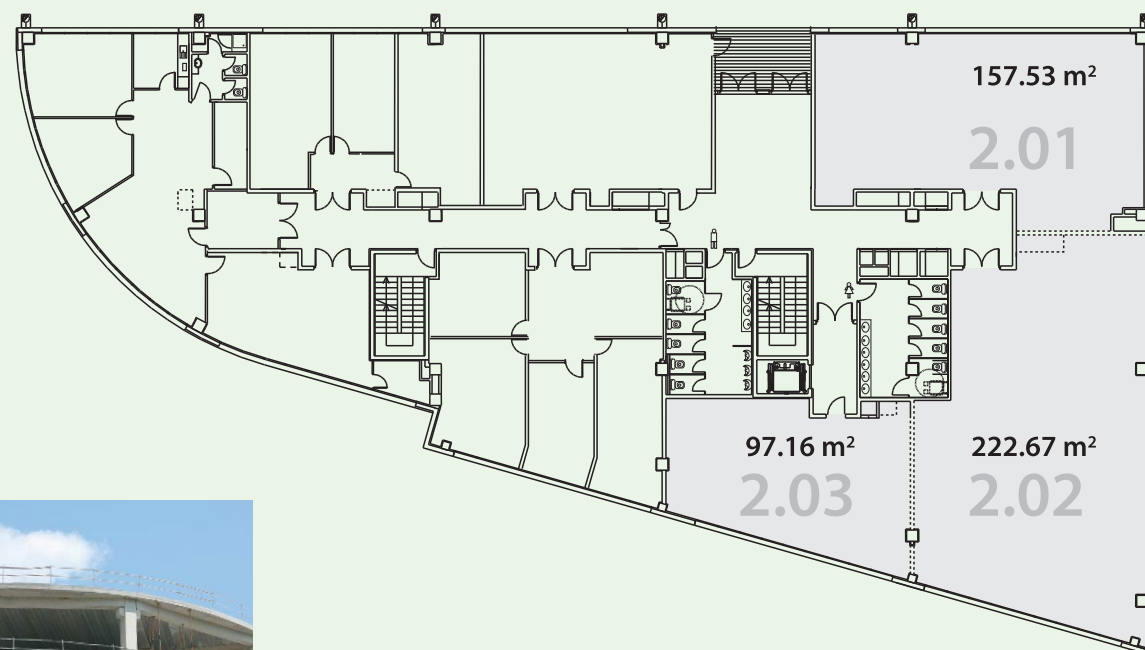


Lokalen banaketa gutxi gorabeherakoa da, eta aldaketak jasan ditzake

Lehen solairua (Administratiboa)

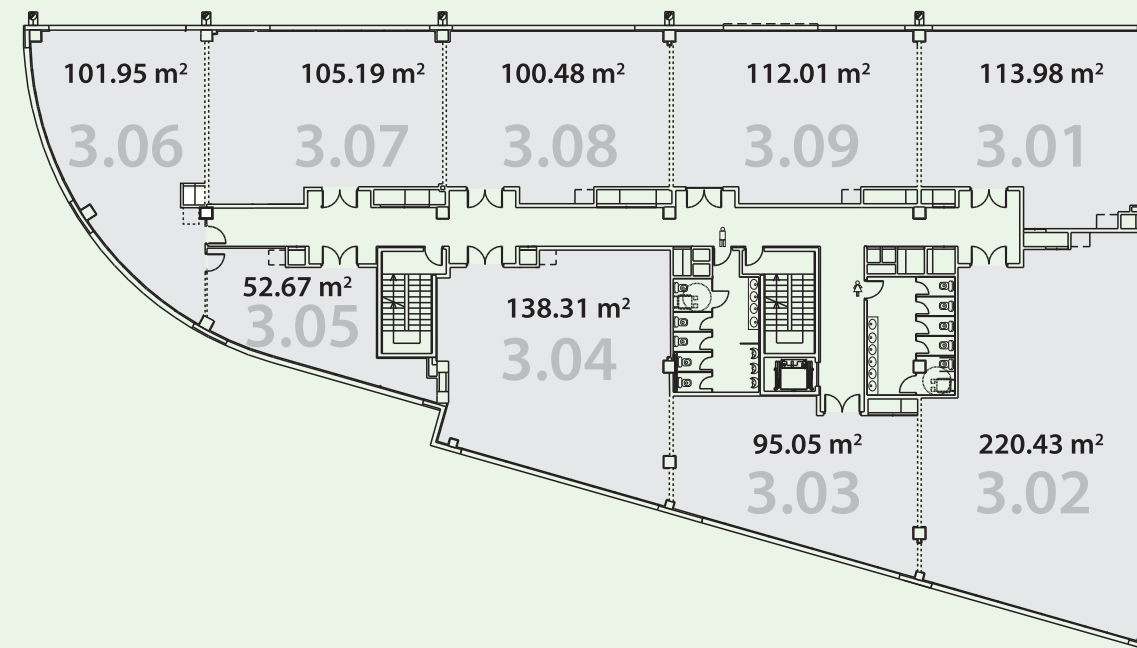


Bigarren solairua (Administratiboa)

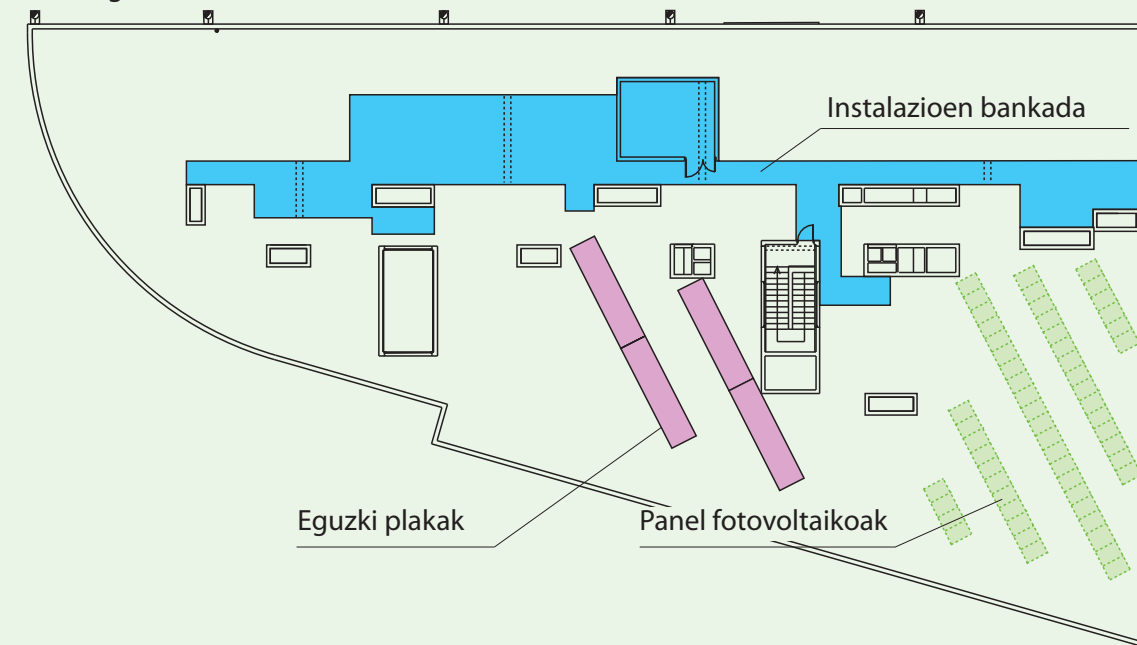


Lokalen banaketa gutxi gorabeherakoa da, eta aldaketak jasan ditzake

Hirugarren solairua (Administratiboa)



Estalki gaineko solairua (Instalazioak)



ESLEIPENERAKO FUNTZIONAMENDUA ETA KONTRATUZKO HARREMANA



1. Esleipen sistema

Esleipena Administrazio Kontseiluaren erabakiaren arabera burutuko da.

Prozesua “Onarpen Eskuera”ri hasiera emanez hasiko da; bertan, lekua hartu nahi eta eskatzen diren baldintza guztiak betetzen dituzten enpresek eskaera beteko dute, beharrezko dokumentuak aurkeztuz. Behin eskaera guztiak aztertuta, Administrazio Kontseiluak baiezkoa edo ezezkoa erabakiko du. Horretarako hainbat ezaugarri izango dituzte kontutan: egin beharreko inbertsioa, erabilera, burutu beharreko jarduera, jarduera berria den ala ez, eduki teknologikoa, eta abar; epe horretan dagoen eskaera maila ere kontuan izango da.

Esleipen erabakia hartu ondoren eta irabazlea jakinaraz gainean jarrita, kontratua aurrera eramateko epe bat ezarriko da, eta instalazio faseari hasiera emango zaio.

2. Kontratuazko harremana

Bizi dugun egoera ekonomikora egokitzeko asmoz, bi kontratu mota erabiltzen dira gaur egun: alokairu kontratua da lehenengoa, erosteko aukera uzten duena, eta, bigarrena, salerosketa kontratua. Bi kontratu horietan, promozioaren **jatorri publikoak** lursail eta eraikuntza-
ren **erabilera** zein **igorgarritasunari** dagokionez **mugak** dakartza. Muga horiek kontratu baten arabera ezartzen dira, eta helburu konkretu batzuk dituzte: onar-

turiko eskaera kontuan izanda, erabilera eraginkor eta aproposa izatea; baita ere, ekintza amaituz gero edo izaera espekulatiboa duten transmisioak emanez gero, berreskuratzea erraztuko duen eroslehetasun eta atzera-egite aukera bermatuko du. Esleipendunek argi izan behar dute, poligono edota eraikin berdinak erabiltzen dituztela beste enpresa batzuekin batera; hori dela eta, egoera horrek dakartzan zeregin eta gastuak beren gain hartu behar dituzte, hala nola urbanizazioaren zainketa, eraikinen mantenua (seguruak, garbiketa, lore-zaintza, errotuluak jartzea, ea.), horregatik, ezaugarri horiek ahalbideratuko dituzten erakunde eta komunitate ezberdinak sortuko dira lehenengo unetik.

3. Alokairu kontratua, erosteko aukera bermatzen duena

Mota honetako kontratuak jarduera filosofia eta ezaugarri ezberdinak jasotzen ditu:

Helburu nagusia, berriak diren edo jarduera areagotu nahi duten enpresei laguntza eskaintzea da. Horretarako, kontratu honen bidez adostuko den finantziazioaren bidez, pabilioia %100ean finantzatuko da bederatzirteko epe batean; bosgarren urtetik aurrera erosteko aukera ematen da.

Interes-tasa euriborraren indexazio aldakorra da, eta egoera normal batean, urtero aldatzen dena. Urteroko kuota urtero gehitzen doa, beraz, zailenak bihurtzen diren lehen urteetan ordainketak txikiagoak dira. Urtero gehitzeak helburu bat dauka: azken urteetan, hau da, enpresa handitu eta indartu denean, finantza zama handiagoa jasan ahal izatea.

Enpresari eskatuko zaion garantia bakarra, aurkeztu eta onartu den proiektua da. Adibide moduan jarri da hurrengo finantza taula, interes-tasa estimatua duena, 100 m²-rako eta 828,00€/m²-tako prezioarekin.

Jarraian, 100 m² eta 828 €/m²ko prezioa interes-tasa estimatua duen taula mota laburtua aurkezten da:

ENPRESA:		KONTRATU HASIERA:	
LOKALA:		KONTR. GAURKOTZEA:	
AZALERA:	100,00	URTE EPEA:	9,00
SALNEURRIA M ² :	828,00	GEHIKUNTZA:	1,10
KAPITALA:	82.800,00	DAGOEN KAPITALA:	82.800,00
INTERESA:	4,25%		

IRAUPENA	URTEROKOA	INTERESAK	AMORTIZAZIOA	BEREG AMORT. (BEREGANATURIKO AMORTIZAZIOA)	LORTZEKE DAGOEN KAPITALA
					82.800,00
AÑO 1	7.547,88	3.439,60	4.108,28	4.108,28	78.691,72
AÑO 2	8.302,68	3.246,67	5.056,01	9.164,29	73.635,71
AÑO 3	9.132,96	3.011,18	6.121,78	15.286,07	67.513,93
AÑO 4	10.046,28	2.727,87	7.318,41	22.604,48	60.195,52
AÑO 5	11.050,92	2.390,91	8.660,01	31.264,49	51.535,51
AÑO 6	12.156,00	1.993,83	10.162,17	41.426,66	41.373,34
AÑO 7	13.371,60	1.529,44	11.842,16	53.268,82	29.531,18
AÑO 8	14.708,76	989,88	13.718,88	66.987,70	15.812,30
AÑO 9	16.179,60	366,36	15.813,24	82.800,94	0,00
GUZTIRA	102.496,68	19.695,74	82.800,94		

ORDAINKETA MOTA			
1. URTEA	12 Hileko	628,99	7.547,88
2. URTEA	12 Hileko	691,89	8.302,68
3. URTEA	12 Hileko	761,08	9.132,96
4. URTEA	12 Hileko	837,19	10.046,2
5. URTEA	12 Hileko	920,91	11.050,92
6. URTEA	12 Hileko	1.013,00	12.156,00
7. URTEA	12 Hileko	1.114,30	13.371,60
8. URTEA	12 Hileko	1.225,73	14.708,76
9. URTEA	12 Hileko	1.348,30	16.179,60
		GUZTIRA	102.496,68

