

ALTZATEKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA PUNTUAL PARTZIALA (ERRENTERIA/LEZO)

HASIERAKO ONESPENERAKO AGIRIA

«1. ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA» AGIRIA
“1. MEMORIA” AGIRIA

I. eranskina.- Ezaugarrien koadroak.

II. eranskina.- «Irisgarritasuna Sustatzeko» Araudia Betetzearen Justifikazioa.

III. eranskina.- Suteen aurkako segurtasunerako SS-OD EKT Betetzearen Justifikazioa.

XIII. eranskina.- Generoaren araberako eraginari buruzko txostena (GT).

XIV. eranskina.- Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa (HIE).

«2. HIRIGINTZAKO ARAUAK» AGIRIA

«2.1 ALTZATEKO HIRIGINTZAKO ARAU PARTIKULARRAK» AGIRIA

«2.2 ORDENANTZA ARAUTZAILEAK» AGIRIA

«3. EXEKUZIOAREN KUDEAKETARAKO ETA ANTOLAMENDURAKO GIDALERROAK» AGIRIA

«4. AZTERKETA EKONOMIKOA» AGIRIA

«4.1 BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA» AGIRIA

«4.2 JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA» AGIRIA

«5. PLANOAK» AGIRIA

«5.1 INFORMAZIO-PLANOAK» AGIRIA

«5.2 ANTOLAMENDU-PLANOAK» AGIRIA

«6. LABURPEN EXEKUTIBOA» AGIRIA

(2020KO OTSAILA)

SUSTATZAILEA:

ALTZATEKO ITUNTZE-BATZARRA

ERREDAKTOREA:

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

ENDARA INGENIEROS SL

PÉREZ-SASIA FALCES SL

Erredaktorea

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea, arkitektoa

Federico Franchès, arkitektoa

Josu Iriondo, arkitektoa

ENDARA INGENIEROS SL

Igor Martin, BUPI

PÉREZ-SASIA FALCES SL

Antón Pérez-Sasia, hirigintza-abokatua

Sustatzailea

ALTZATEKO ITUNTZE-BATZARRA

AURKIBIDE OROKORRA

HASIERAKO ONESPENERAKO AGIRIA

«1. ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA» AGIRIA

«2. HIRIGINTZAKO ARAUAK» AGIRIA

«2.1 ALTZATEKO HIRIGINTZAKO ARAU PARTIKULARRAK» AGIRIA

«2.2 ORDENANTZA ARAUTZAILEAK» AGIRIA

«3. EXEKUZIOAREN KUDEAKETARAKO ETA ANTOLAMENDURAKO GIDALERROAK»
AGIRIA

«4. AZTERKETA EKONOMIKOA» AGIRIA

«4.1 BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERKETA» AGIRIA

«4.2 JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA» AGIRIA

«5. PLANOAK» AGIRIA

«5.1 INFORMAZIO-PLANOAK» AGIRIA

«5.2 ANTOLAMENDU-PLANOAK» AGIRIA

«6. LABURPEN EXEKUTIBOA» AGIRIA

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- XEDEA. IZAPIDETZEA	1
II.- HIRIGINTZAKO AURREKARIAK	
1.- Errenteriako 2004ko HAPO	4
2.- Lezoko 2007ko ASAP	6
3.- 2007ko HAPB.....	7
4.- Lezoko 2011ko HAPO	11
III.- EREMUA	
1.- Lurraldearen mugapena eta ezaugarriak.....	11
2.- Dauden eraikinak, erabilerak eta azpiegiturak.....	13
3.- Lurzoruaren jabetza-egitura.....	14
IV.- EGITEKO ESPARRU OROKORRA	16
V.- EDUKI FORMALA	
1.- Osatzen duten agiriak	18
2.- Agirien izaera arauemailea	19
3.- Agiri grafikoen bat ez etortzeak eta/edo kontraesanak.....	19
VI.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA	
1.- Mugaketa eta azalera	20
2.- Antolamenduaren helburu orokorrak eta oinarrizko irizpideak	20
3.- Egiturazko hirigintza-araubidea	21
4.- Hirigintzako Antolamendu Xehatuaren Araubidea.....	22
VII.- ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK, ALTERNATIBAK ETA PROPOSAMENA. JUSTIFIKAZIOA	
1.- Helburuak.....	24
2.- Alternatibak	25
3.- Antolamendu-proposamena.....	28
4.- Hiru alternatiben konparazio-koadroa.....	31
VIII.- ALTZATEKO LURSAILEN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA.....	31
IX.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ETA PROGRAMATZEKO BALDINTZAK	32
X- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA	
1.- Deskribapen orokorra	32
2.- Hirigintzako Egiturazko Antolamenduaren eta Antolamendu Xehatuaren Araubidea	35
3.- Eraikigarritasuna eta erabilerak	37
4.- Komunikazio-sarea	40
5.- Espazio Libreak.....	45
6.- Komunitate-ekipamendua	45
7.- Azpiegiturak	46
XI.- ALTZATEKO HAPB-REN APP INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEEI EGOKITZEN ZAIELAKO JUSTIFIKAZIOA	50
XII.- ALTZATEKO HAPB-REN APP INDARREAN DAGOEN EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUDIARI EGOKITZEN ZAIOLAKO JUSTIFIKAZIOA	53
XIII.- ALTZATEKO HAPB-REN APP-REN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA	54
XIV.- INGURUMEN-, SOINU- ETA HIZKUNTZA-AFEKZIOAK	55

1. AGIRIA. INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

ERANSKINAK:

- I. eranskina.- Ezaugarrien koadroak.
- II. eranskina.- «Irisgarritasuna Sustatzeko» Araudia Betetzearen Justifikazioa.
- III. eranskina.- Suteen aurkako segurtasunerako SS-OD EKT Betetzearen Justifikazioa.
- IV. eranskina.- 2007ko HAPBren «16. Altzate» eremuaren arau partikularra.
- V. eranskina.- Lezoko 2011ko HAPOk «30. Altzate» HAEren arau partikularra.
- VI. eranskina.- Lezoko Udalarekin indarrean dagoen Hirigintzako Hitzarmena.
- VII. eranskina.- Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko Hasierako Azterlanaren irismenari buruzko agiriaren ebazpena.
- VIII. eranskina.- Azterketa Geoteknikoa (AG).
- IX. eranskina.- Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa (2020ko Otsaila).
- IX. eranskina bis.- Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa (2019ko Azaroa).
- X. eranskina.- Lurzoruen deskontaminazioa (LD).
- XI. eranskina.- Zirkulazioari buruzko azterketa (ZA).
- XII. eranskina.- Uholde-arriskuari buruzko azterketa (UAA).
- XIII. eranskina.- Generoaren araberako eraginari buruzko txostena (GT).
- XIV. eranskina.- Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa (HIE).

«1. INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA» AGIRIA

I.- XEDEA. IZAPIDETZEA

Altzate eremuari dagokionez (Erreneria eta Lezo udalerrietan kokatuta) hirigintza arloko hainbat izapide egin dira azken urteotan bi udalerrietan.

Indarrean dagoen hirigintzako araubidea hirigintza-plangintzako honako agiri hauei dagokie:

- Erreneriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, zeinaren testu bategina 2004ko uztailaren 27an behin betiko onetsi zen (aurrerantzean, Erreneriako 2004ko HAPO).
- Lezoko Arau Subsidiarioen Altzateri buruzko Aldaketa Puntuala, 2007ko martxoan behin betiko onetsita (aurrerantzean, Lezoko 2007ko ASAP).
- «16. Altzate» eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Erreneriako Udalak 2007ko uztailan eta Lezoko Udalak 2007ko azaroan behin betiko onetsita (aurrerantzean, 2007ko HAPB).

2007ko HAPB garatzeko, hirigintzaren kudeaketako honako agiri hauek izapidetu eta onetsi ziren:

- «16. Altzate» eremuko Hirigintza Jarduketako Programa, 2008ko apirilaren 28an behin betiko onetsita (2008ko uztailaren 8ko GAO, 130. zk.). Aurrerantzean, 2008ko HJP.
- «16. Altzate» eremuaren Urbanizazio Proiektua, 2008ko abenduaren 19an behin betiko onetsita (2009ko urtarrilaren 8ko GAO, 4. zk.). Aurrerantzean, 2009ko UP.
- «16. Altzate» eremuaren Birpartzelazio Proiektua, 2009ko ekainaren 19an behin betiko onetsita (2009ko abuztuaren 31ko GAO, 163. zk.), eta txosten sektorial batzuk. Aurrerantzean, 2009ko BP.
- Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Lezoko Udalak 2011ko ekainean behin betiko onetsita (aurrerantzean, Lezoko 2011ko HAPO).

Agiri honek Altzateko HAPBren Aldaketa Puntual Partziala egitea du xedetzat. Puntuala da hirigintza-antolamenduaren alderdi jakin batzuei eragiten dielako, hala nola antolamenduaren beraren doikuntzari, Erreneriako udal-mugartean hirugarren sektoreko – hotela– lurzati bat sartzeari edo Altzateretik bide-loturaren irtenbide berriari. Eta partziala, berriz, «30. Larrañaga» HAE alde batera uzten baitu, Lezoko 2011ko HAPOn berariaz horrela xedatuta.

Hori horrela, Altzateko HAPBren APP honen helburua hau da: indarrean dagoen antolamendu xehatua aldatzea, memoria honetan azaldutako arrazoiei jarraikiz eta bertan adierazitako moduan eta irismenarekin.

Altzateko Ituntze Batzarrak sustatu du lan hau, 2018ko apirilaren 17an berariaz hartutako erabakiaren bidez; lan hori lantalde honi esleitu zitzaion orduan.

2018ko urrian, Altzateko HAPBren APPren hasierako dokumentua idatzi zen; Hasierako Agiri Estrategikoa egiteko oinarritzat balio izan zuen agiri horrek.

Bi udalerriei igorritako agiri horren bitartez, Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntari ekin zitzaion 2019ko otsailan.

2019ko martxoaren 26an, behar ziren kontsulten izapidea egin zitzaizen honako administrazio publiko eta pertsona interesdun hauei:

- * Kultura Ondarearen Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza.
- * Osasun Publikoaren eta Adikzioen Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza.
- * URA-Uraren Euskal Agentzia. Egoitza nagusia. Eusko Jaurlaritza.
- * IHOBE. Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa. Eusko Jaurlaritza.
- * Errepide Zuzendaritza Nagusia. Gipuzkoako Foru Aldundia.
- * EAeko Itsasertz Demarkazioa.
- * Trenbide Azpiegituren Administrazioa, ADIF.
- * Gipuzkoako Ekologistak Martxan elkarte.
- * Eguzkizaleak Aisialdirako Elkarte.

Bestalde, data horretan bertan, eraginpeko administrazio publikoen eta pertsona interesdunen eskura jarri ziren –Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren webgunean– planaren zirriborroa, legeria sektorialak eskatutako dokumentuak eta hasierako dokumentu estrategikoa, Altzateko HAPBren APPren gainean interesa duten pertsonak identifikatzeko.

Jasotako txostenak eta espedienteko dokumentazioa aztertuta, egiaztatu zen ingurumen-organoko badituela behar adina judizio-elementu ingurumen-azterlan estrategikoaren irismen-dokumentua egiteko, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 19. artikulua arabera.

Altzateko HAPBren APPren ingurumen-azterlan estrategikoaren irismenari buruzko dokumentua garatu da, ingurumenerako soilik eta bertan jasotako baldintzen arabera.

Memoria honen VII. eranskinean (Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko Hasierako Azterlanaren irismenari buruzko agiriaren ebazpena) ebazpen horren testu osoa erantsi da.

Halaber, VII. eranskin horretan ere sartu dira erakunde publiko batzuek igorritako idatziak, Altzateko HAPBren APPren testua idazteko orduan kontuan har daitezkeen hasierako onepenari begira.

Jarraian, eta laburpen gisa, idatzi horien ondorio nagusiak azalduko ditugu:

A. KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA. Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritza.

Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategikoa aztertu ondoren, ondareari ez diola eragiten jakinarazi behar dugu.

B. OSASUN SAILA. Eusko Jaurlaritzaren Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza.

Ondorioztatu dugu (aurrerantzean, Altzateko HAPBren APP) gauzatzeak ez duela eragin nabarmenik osasun publikoaren gainean; ingurumen-azterketa estrategikoa egiteko orduan kontuan hartu beharreko eraginik ez du, alegia.

C. Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko URA Uraren Euskal Agentziaren Plangintza eta Lanen Zuzendaritza.

Agentziak honako ohar hauek egin zituen:

a. Itsasadarraren ertzeko bidea oraingo harri-lubetaren gainean hegala modura zabalduz ILJB okupatzea ez dago behar bezala justifikaturik eta ez dator bat Kostei buruzko araudiak onartzen dituen okupazioekin.

Hori dela eta, Altzateko HAPBren APPk erabaki du oinezkoentzako ibilbidea ibai/itsasadarraren barnealderantz aldatzea, eta uko egin dio oraingo harri-lubetaren gaineko hegala proiektatzeari.

b. ILJBren babes-zortasunaren eremuan jasotako jarduketek Uraren Euskal Agentziaren beharrezko administrazio-baimena eskuratu beharko dute.

Horrela egingo da.

c. Aurkeztutako agirietan justifikazio hidraulikoa jasota badago ere, jakinarazi behar dugu, nahitaezko baimenaren esparruan, xehetasun-azterketa hidrauliko bat eskatu ahal izango dela, jarduketa bideragarria izan dadin behar diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta justifikatzeko. Neurri horiek, edozelan ere, onartzeko modukoak izan beharko dira ingurumenari dagokionez, eta ez dute handitu beharko ingurune horretan aurretik dagoen uholde-arriskua.

Aurkeztutako uholde-arriskuari buruzko azterketan ez dago jada justifikazio hidraulikorik. Nolanahi ere, eskaera eginez gero, berriz ere egingo da azterketa hidraulikoa, eta xehetasunez zehaztu eta justifikatuko dira beharrezko diren alderdiak, ingurumenari buruzko neurriak betez eta ingurunean aurretik dagoen uholde-arriskua handitu gabe.

d. Plan Hidrologikoaren 44.1 artikularekin bat etorriz, drainatze-sistema jasangarriak gehitu beharko dira, proposatutako hirigintza-garapenek eragindako arroko drainadura gehiegi ez aldatzearren.

Horrela egingo da.

e. Hirigintzako izapideetan zehar, proposatutako garapenek sortutako ur-baliabide eskari berrien kuantifikazioa erantsi beharko da agirietan. Era berean, erakunde kudeatzailearen txostena ere gehitu beharko da, dauden hornidura- eta saneamendu-azpiegiturak eskari horiek eta karga berriak bermatzeko aski direla azaltzen duena, bai eta etorkizuneko hornidura- eta saneamendu-sareei buruzko informazio kartografikoa ere.

Altzaten sortutako ur-baliabideen kuantifikazioa gehituko da, eta erakunde kudeatzailearen – Añarbeko Urak sozietatearen– txostena, dauden hornidura- eta saneamendu-azpiegituren nahikotasunari eta eskari horiek bermatzen dituzten kargei buruzkoa, bai eta etorkizuneko sareen informazio kartografikoa ere.

D. IHOBE Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.

Idatziak lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena izapidetzeko eskatzen du. CLH-LEZO-ERRENTERIA izeneko espedientearen barruan jarduketa batzuk egin direla jakinarazi du, eta 2006an lurzoru-kalitateari buruzko zenbait ziurtagiri egin zirela hor.

Altzateko HAPBren APPk agiri horiek jasotzen ditu (X. eranskina). Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Lege «berriaren» 25.3 artikuluari jarraikiz, agiri horiek emateko zeuden baldintzak BALIOZKOTU behar dira; hala bada, eskaera aurkeztu behar da, azterketa historikoa barne hartuta, ziurtagiriak egin zirenean zeuden baldintza

horiek oraindik ere badaudela egiaztatzeko (aurreikusitako erabilerak eta lurzoruaren egoera, egin zirenetik orain arte).

Eskaera horri erantzunez, arrazoietan oinarritutako ebazpena eman beharko du Ingurumeneko sailburuordeak, ziurtagiriak baliozkotzeko eta, beharrezko izanez gero, baliozkotzeko baldintzak ezartzeko. Hondeatzea beharrezkoa bada, hondeatzeko planak ere aurkeztu beharko dira, eta sailburuordeak onetsi beharko ditu plan horiek.

E. Gipuzkoako Kostaldean Zerbitzu Probintziala. Ingurumeneko Estatu Idazkaritzaren Kostaldearen eta Itsasoaren Jasangarritasuneko Zuzendaritza Nagusia.

Idatziak adierazten du 2019ko apirilaren 16an Kostaldearen eta Itsasoaren Zuzendaritza Nagusira igorri dela Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren behin-behineko txostena.

Plan hau idazteko unean ez dakigu hori egin duten, ezta, hala bada, haren edukia zein den ere.

Uztaileko 28ko 22/1998 kostaldeko legeko 117 artikulua zehazten duenez:

“1. En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente, para su aprobación inicial, deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que ésta emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime convenientes.

2. Concluida la tramitación del plan o normas de que se trate e inmediatamente antes de la aprobación definitiva, la Administración competente dará traslado a la del Estado del contenido de aquél para que en el plazo de dos meses se pronuncie sobre el mismo...

Azkenik, VII. eranskin horretan bertan sartu da Erreterriako eta Lezoko Udalek eskatuta Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategikorako hasitako prozedurak batzeko erabakia.

II.- HIRIGINTZAKO AURREKARIAK

1.- ERRENTERIAKO 2004ko HAPO

Erreterriako 2004ko HAPOk Erreterriako eta Lezoko udal-mugarteetako hirigintza-eremu bat mugatzen du; 43.261 m² Erreterriako udal-mugapean daude (% 75,24), eta 14.233 m² Lezoko udal-mugapean (% 24,76). Guztira, 57.494 m².

Barne-eraberritzeko plan berezi bat beharrezkoa zen hori garatzeko. Halaber, Erreterriako eta Lezoko hirigintza-plangintza orokorrak koordinaturik egokitu behar zirela adierazten zuen. Zehazki, Lezoko arau subsidiarioen aldaketa puntuala egin behar da 12. eta 28. poligonoei dagokienez.

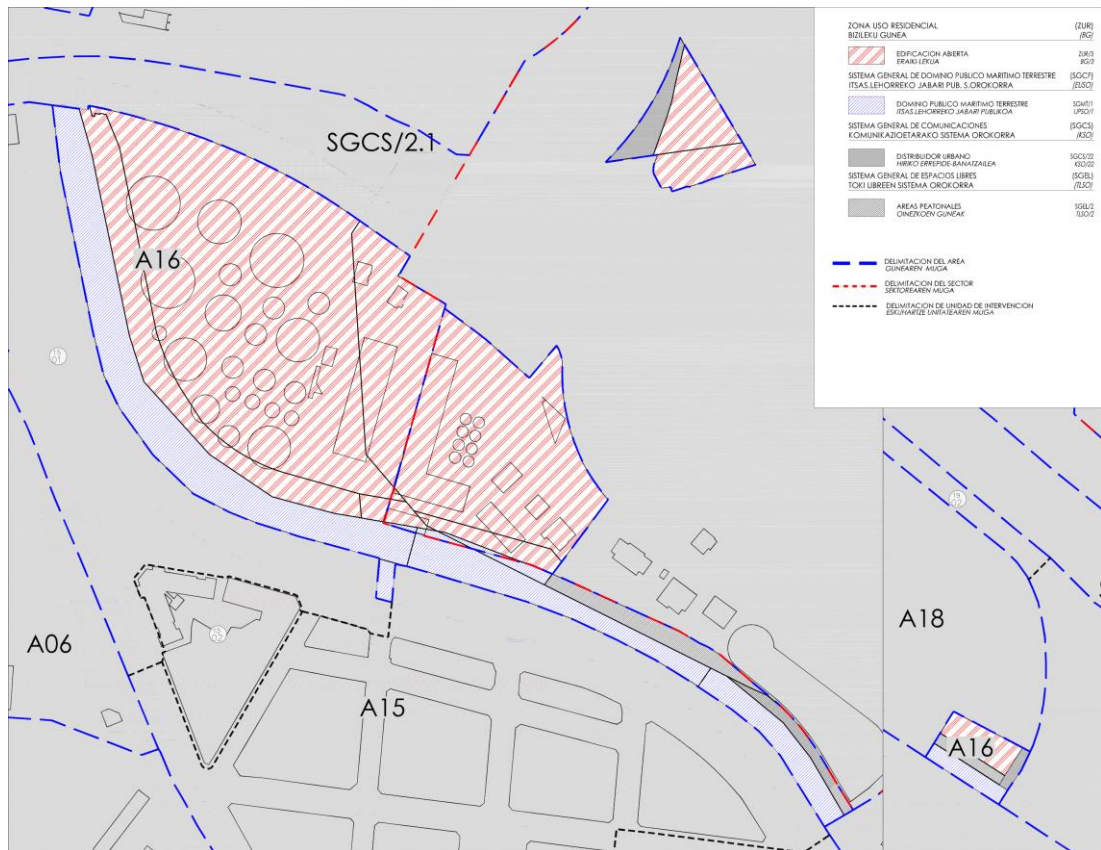
«16. Altzate» eremuko lursail gehienak lehengo Campsa 16. eremuaz (Erreterrian) eta 12. poligonoaz (Lezon) osatuta zeuden. Bi udalerrietako eremu jarraitu horri bi azalera ez-jarraitu gehitzen zaizkio, «28. Larrañaga» poligonoa (Lezo) eta Panier Fleuri 18/01 EU (Erreterria); ondorioz, hiru azpieremuko unitate ez-jarraitu batez dago osaturik.

Erreterriako 2004ko HAPO horrek eraikigarritasun jakin bat zehazten zuen bi udalerrietarako, besteak beste, baina horietako bakoitzari zein zegokion adierazi gabe.

Jarraian, Erreterriako 2004ko HAPOn ezaugarri nagusiak, kalifikazio orokorra eta eraikigarritasuna zehaztuko ditugu:

*	Azalera:.....	57.494 m ²
	Erreterriako udal-mugarteko azalera (% 75,24):	43.261 m ²
	Lezoko udal-mugarteko azalera (% 24,76):	14.233 m ²
*	Kalifikazio orokorra:	
	Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/3.....	43.327 m ²
	Komunikabide-sistema orokorra: Hiri Banatzailea.....KSO/2.2.....	889 m ²
	Espazio Libreen S. Orokorra: Oinezkoentzako eremuak	ELSO/2..... 1.965 m ²
	Itsas Lehorreko Jabari Publikoko S. Orokorra.....ILSO/1	11.313 m ²
*	Hirigintza-eraikigarritasuna	
	Bizitegi-eremua, BOE:	5.220 m ² s
	Bizitegi-eremua, sustapen librea:	21.401 m ² s
	Garajea, BOE:.....	1.560 m ² s
	Eranskinak, BOE:.....	0 m ² s
	Garajea, sustapen librea:.....	7.367 m ² s
	Bizitegi-eremua, sustapen librea:	0 m ² s
	Komertziala	600 m ² s
	Tertziarioa	2.654 m ² s
	Guztira	38.803 m ² s
*	Zuzkidurak	
	Zuzkidura-azalera	2.000 m ² s
*	Etxebizitzak	
	Babes ofizialeko etxebizitzak (% 20)	52 etxeb.
	Sustapen libreko etxebizitzak (% 80).....	210 etxeb.
	Guztira	262 etxeb.

Irudi honetan Erreterriako 2004ko HAPOn zonakatze orokorraren planoa dugu:



2.- LEZOKO 2007KO ASAP

Geroago, eta Erreterriako 2004ko HAPOn ondotioz, Lezoko 2007ko ASAP egin zen, Erreterrian bi udalerrietako eremu osorako aurreikusitako garapena Lezoko udal-mugartean ahalbidetu eta egokitzeko.

Agiri horrek, gainera, Erreterriako 2004ko HAPOn jasota ez zegoen alderdi bat gehitu zuen; hau da, eraikigarritasuna udalerrien arabera banakatuta zehaztu zuen, bai eta kalifikazio orokorra ere, eta horri esker bi udalerrietan batera eta koordinaturik aplikatu beharreko araudia erregulatu ahal izan zen.

Horren ondotioz, azalaren doikuntza arin batzuk egin ziren, baina horrek ez zuen, ordea, garapenaren xede nagusia indargabetu.

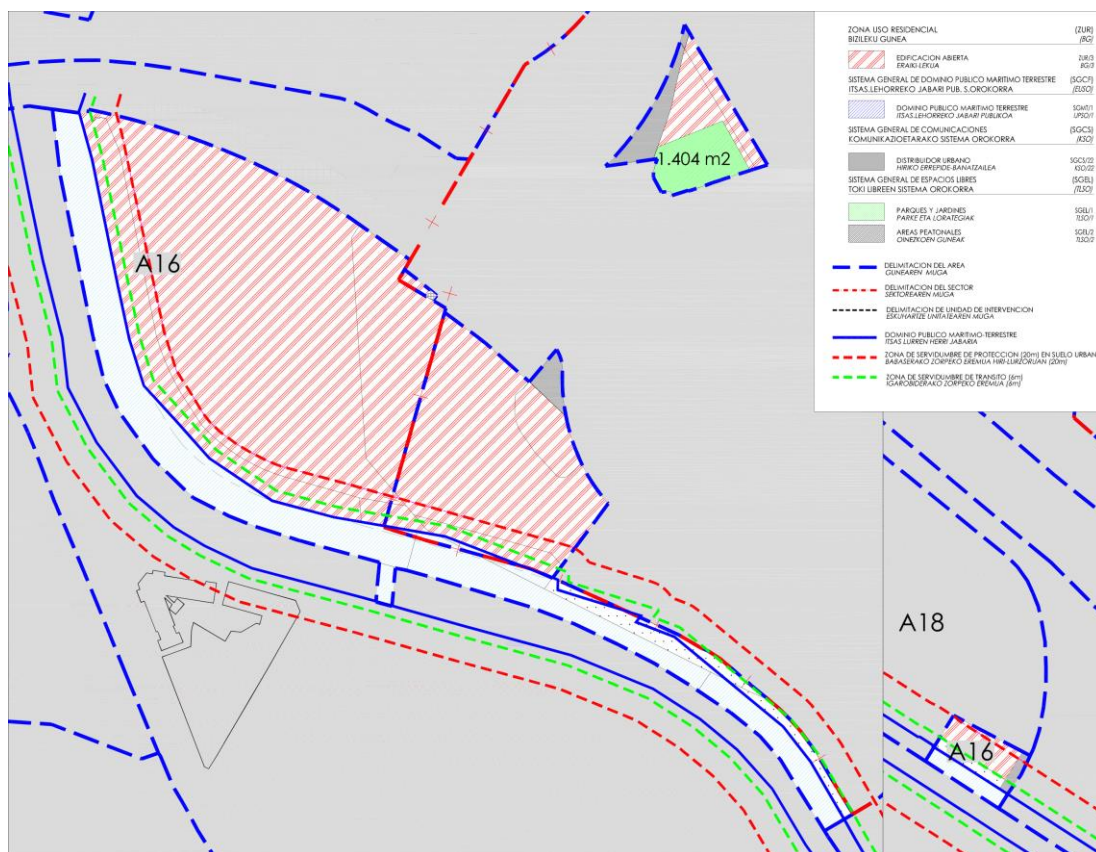
Jarraian, Altzateren ezaugarri nagusiak erantsita daude, non, Lezoko udal-mugartekoak bakarrik erregulaturik, udalerrri bakoitzari zein dagokion zehaztuko da.

Halaber, Lezoko kalifikazio orokorra aldatu egin zen Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko aurreko Legearen ondotioz, lege horrek gutxienez 1.402 m² eskatzen baitzituen parke publiko eta berdeguneetarako; azalera hori bizitegi-zonatik atera zen.

* Azalera:	58.170 m ²
Erreterriako udal-mugarteko azalera (% 74,37):	43.261 m ²
Lezoko udal-mugarteko azalera (% 25,63):	14.909 m ²

*	Kalifikazio orokorra:	
	Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekia.....	BEZ/3 43.661 m ²
	Errenteria: 30.670 m ² /Lezo: 12.991 m ²	
	Komunikabide-sistema orokorra: Hiri Banatzailea.....	KSO/2.2 702 m ²
	Errenteria: 411 m ² /Lezo: 291 m ²	
	Espazio Libreen S. Orokorra: Parke eta lorategiak	ELSO/1 1.404 m ²
	Errenteria: 0 m ² /Lezo: 1.404 m ²	
	Espazio Libreen S. Orokorra: Oinezkoentzako eremuak	ELSO/2. 867 m ²
	Errenteria: 867 m ² /Lezo: 0 m ²	
	Itsas Lehorreko Jabari Publikoko S. Orokorra.....	ILSO/1 11.536 m ²
	Errenteria: 11.313 m ² /Lezo: 223 m ²	
*	Hirigintza-eraikigarritasuna	
	Bizitegi-eremua, BOE	
	Errenteria 3.714 m ² s /Lezo 1.506 m ² s	5.220 m ² s
	Bizitegi-eremua, sustapen librea	
	Errenteria 14.981 m ² s /Lezo 6.420 m ² s	21.401 m ² s
	BOE garajea	
	Errenteria 1.110 m ² s /Lezo 450 m ² s	1.560 m ² s
	Eranskinak, BOE	
	Errenteria 0 m ² s /Lezo 0 m ² s	0 m ² s
	Garajea, sustapen librea	
	Errenteria 5.157 m ² s /Lezo 2.210 m ² s	7.367 m ² s
	Eranskinak, sustapen librea	
	Errenteria 0 m ² s /Lezo 0 m ² s	0 m ² s
	Komertziala	
	Errenteria 481 m ² s /Lezo 119 m ² s	600 m ² s
	Tertziarioa	
	Errenteria 2.127 m ² s /Lezo 527 m ² s	2.654 m ² s
	Guztira	38.803 m ² s
*	Zuzkidurak	
	Zuzkidura-azalera	2.000 m ² s
	Errenteria 1.400 m ² s /Lezo 600 m ² s	
*	Etxebizitzak	
	Babes ofizialeko etxebizitzak (% 20)	
	Errenteria 37 etxeb./ Lezo 15 etxeb.....	52 etxeb.
	Sustapen libreko etxebizitzak (% 80)	
	Errenteria 147 etxeb./ Lezo 63 etxeb.....	210 etxeb.
	Guztira	262 etxeb.

Irudi honetan Lezoko 2007ko ASAPren zonakatze orokorraren plano dugu, informazio modura bakarrik. Zonakatze horretan, Kostaldean Zerbitzuaren alegazio baietsi baten bidez, onartu zen itsas-lehorreko jabari publikoa Errenteriako udal-mugartean aldatzea.



3.- 2007ko HAPB

Aldi berean, baina Lezoko 2007ko ASAPren behin betiko onespeneraren baldintzapean beti, 2007ko HAPB garatzen eta izapidetzen joan zen.

Laburbilduz, 2007ko HAPBren hirigintza-antolamenduak honako hau ebatzi zuen Erreterria eta Lezoko udalerritan indarrean zegoen plangintzaren gidalerroei jarraikiz:

- Eremua hiri-bilbean urbanistikoki integratzea: etxebizitza libreen eta babestuen blokeen bizitegi-garapen zuzen eta neurrikoa eginez; etxebizitza horiek ibaiertzeko oinezkoen pasealekuan zehar eta horren paraleloko lurzatietan zein eremuko erdiko eratzunean zeuden kokatuta.

- Ibaiertzeko oraingo pasealekua handitzea: pasealeku zabal eginez, oinezkoen ibilbideez gain, bidegorria eta berdeguneak ere egiteko pasealekuaren beraren eta bizitegi-lurzatien artean.

- Bide-lotura osoa egitea (ibilgailu, txirrindulari eta oinezkoena) Altzateko eremuaren eta Iztia eta Ondartxo auzoen artean: zubi berri bat egitea, Irun kalearen luzapen modura, eta horri bide berri batekin jarraipena ematea Jaizkibel hiribideraino; eremu berrirako zuzeneko sarbideak eta irteerak gauzatzea hiriarteko igarobide horretatik, eta, aipatutako zubiaren bitartez, zuzeneko lotura egitea auzo berriaren eta Erreterriako erdialdearen artean.

- Zuzkidura-azalera lortzea, etorkizun hurbilean udalaren ekipamenduak edo instalazio publikoak zehaztu ahal izateko: bi zuzkidura-lurzatiren antolamenduaren bidez, bi udalerriri horietako bakoitzak lurzati bat bere lurretan eduki dezan.

Lezoko 2007ko ASAPk esleitzen zituen azalera batzuen aldaketa puntuala egiten du 2007ko HAPBk. Indarrean zegoen udal-plangintzaren Hirigintza Araudian oinarrituta, erabilera tertziario-hoteleko 2.654 m²s salmenta libreko bizitegi bihurtu zituen, eta teilatupeko 2.900 m²s gehiago ezarri zituen, salmenta libreko bizitegira ere zuzentzeko. Gainera, etxebizitzan aparkaleku eta eranskinetara zuzendutako sestra azpiko azalera handitu zen.

Horren guztiaren ondorioz, azalera-doikuntza jakin batzuk egin ziren eratuta zeuden lurzatiei zegokienez (Errenteria zein Lezoko udal-mugartean). Hona hemen haien eremu- eta eraikuntza-ezaugarriak:

*	Azalera:.....	58.152 m ²
	Errenteriako udal-mugarteko azalera (% 74,39):.....	43.261 m ²
	Lezoko udal-mugarteko azalera (% 25,61):.....	14.891 m ²
*	Kalifikazio Orokorra (neurketa takimetroaren arabera ⁽¹⁾⁽²⁾):	
	Bizitegi-erabilera zona: Eraikuntza irekia.....BEZ/3	41.645 m ²
	Errenteria: 29.521 m ² /Lezo: 12.124 m ²	
	Komunikabide-sistema orokorra: Hiri Banatzailea.....KSO/2.2	1.282 m ²
	Errenteria: 140 m ² /Lezo: 1.142 m ²	
	Espazio Libreen S. Orokorra: Oinezkoentzako eremuakELSO/1.	1.402 m ²
	Errenteria: 0 m ² /Lezo: 1.402 m ²	
	Espazio Libreen S. Orokorra: Parke eta lorategiakELSO/2	1.261 m ²
	Errenteria: 1.261 m ² /Lezo: 0 m ²	
	Itsas Lehorreko Jabari Publikoko S. Orokorra.....ILSO/1	12.562 m ²
	Errenteria: 12.339 m ² /Lezo: 223 m ²	
*	Hirigintza-eraikigarritasuna	
	Bizitegi-eremua, BOE	
	Errenteria 3.660 m ² s /Lezo 1.560 m ² s	5.220 m ² s
	Bizitegi-eremua, sustapen librea	
	Errenteria 18.970 m ² s /Lezo 7.985 m ² s	26.955 m ² s
	BOE garajea	
	Errenteria 2.040 m ² s /Lezo 1.080 m ² s	3.120 m ² s
	Eranskinak, BOE	
	Errenteria 0 m ² s /Lezo 0 m ² s	0 m ² s
	Garajea, sustapen librea	
	Errenteria 10.840 m ² s /Lezo 3.894 m ² s	14.734 m ² s
	Komertziala	
	Errenteria 420 m ² s /Lezo 180 m ² s	600 m ² s
	Tertziarioa	
	Errenteria 0 m ² s /Lezo 0 m ² s	0 m ² s
	Guztira	50.629 m ² s
*	Zuzkidurak	
	Zuzkidura-azalera	2.000 m ² s
	Errenteria 1.400 m ² s /Lezo 600 m ² s	

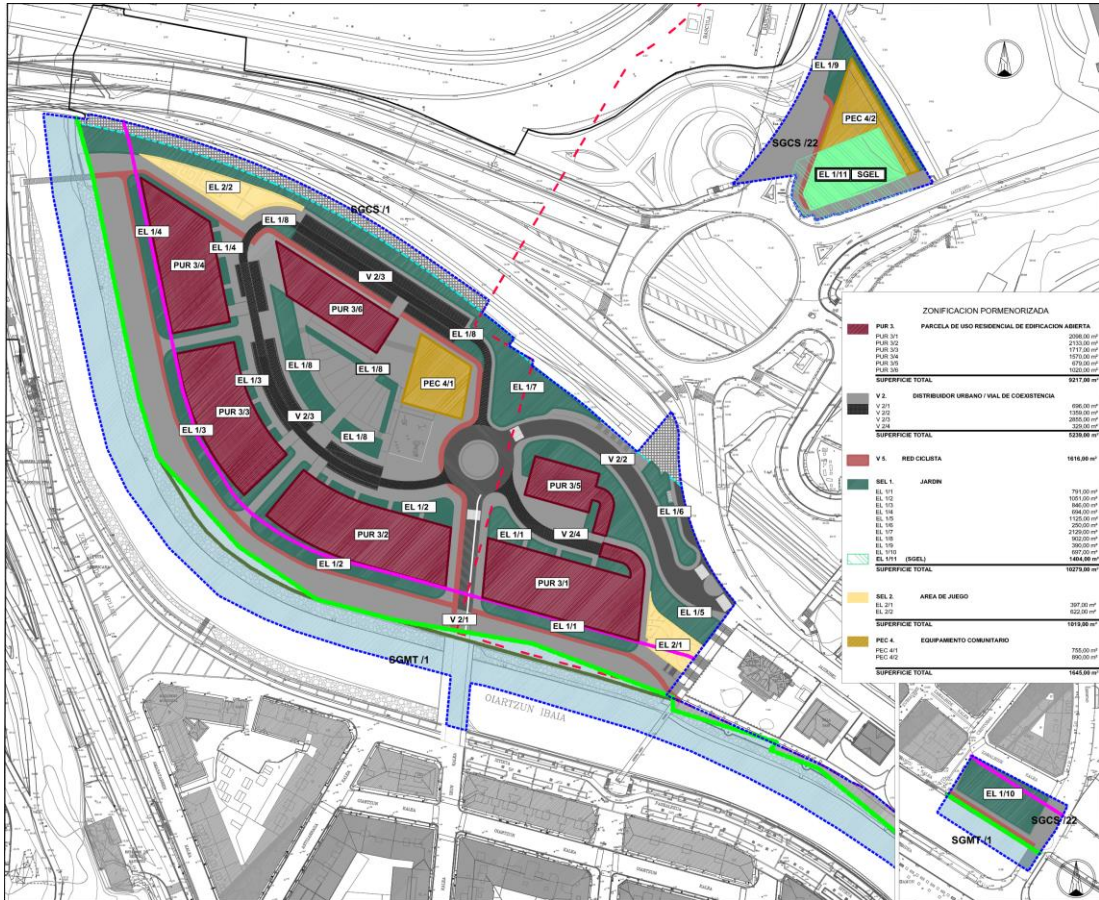
⁽¹⁾ 2007ko HAPBk adierazten du kartografia egiteaz gain, **doikuntzak** egin direla **eremuaren mugaketan**, Errenteria eta Lezoko udal-teknikarien irizpideei jarraikiz, eta horien ondorioz azalera pixka bat aldatzen da Errenteriako 2004ko HAPOn eta Lezoko 2007ko ASAPn Altzaterako zehaztutakoarekin alderatuta; lur-zatien eta Ituntze Batzarraren ondorioetarako adierazi da hori guztia.

⁽²⁾ Adierazitako zonen azalera zuzendu egin dira Kostaldean Zerbitzuaren alegazioa egokitu ondoren.

* Etxebizitzak

Babes ofizialeko etxebizitzak (% 20)	
Erreterria 37 etxeb./ Lezo 15 etxeb.....	52 etxeb.
Sustapen libreko etxebizitzak (% 80)	
Erreterria 147 etxeb./ Lezo 63 etxeb.....	210 etxeb.
Guztira	262 etxeb.

Irudi honetan indarrean dagoen 2007ko HAPBren antolamendu xehatua bakarrik adierazten da, informazio gisa bakarrik; bi udal-mugarteen arteko aurreko eraikigarritasunak antolatuta daude bertan.



2007ko HAPBko Altzateko zonakatzeko xehatua indarrean dago oraindik lurralde osoan, Lezoko udal-mugarteko Larrañaga 27. HAE izan ezik.

ZONAKATZE XEHATUA	AZALERA	EREMU%
<u>3 BEL. ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ERABILERA KO LURZATIA</u>		
3/1 BEL		2.098 m2
3/2 BEL		2.133 m2
3/3 BEL		1.717 m2
3/4 BEL		1.570 m2
3/5 BEL		679 m2
3/6 BEL		1.020 m2
AZALERA OSOA	9.217 m2	% 15,85
<u>2 B. HIRI-BANATZAILEA / IBILGAILU ZEIN OINEZKOENTZAKO BIDEA</u>		
2/1 B		696 m2
2/2 B		1.359 m2
2/3 B		2.855 m2
2/4 B		329 m2
AZALERA OSOA	5.239 m2	% 9,01
<u>5 B. BIZIKLETA-SAREA</u>		
AZALERA OSOA	1.616 m2	% 2,78
<u>3 B. OINEZKOEN SAREA / ESPALOIA</u>		
AZALERA OSOA	12.119 m2	% 20,84
<u>1 ELA. LORATEGIA</u>		
1/1 EL		791 m2
1/2 EL		1.051 m2
1/3 EL		846 m2
1/4 EL		694 m2
1/5 EL		1.125 m2
1/6 EL		250 m2
1/7 EL		2.129 m2
1/8 EL		902 m2
1/9 EL		390 m2
1/10 EL		697 m2
1/11 EL		1.404 m2
AZALERA OSOA	10.279 m2	% 17,68
<u>2 ELA. JOLAS-EREMUA</u>		
2/1 EL		397 m2
2/2 EL		622 m2
AZALERA OSOA	1.019 m2	% 1,75
<u>4 KEL. KOMUNITATE-EKIPAMENDUA</u>		
4/1 KEL		755 m2
4/2 PEC		890 m2
AZALERA OSOA	1.645 m2	% 2,83
ESPAZIO EZ-MUGATUAK	17.018 m2	% 29,26
AZALERA OSOA	58.152 m2	% 100

Adierazi bezala, 2007ko HAPB behin betiko onetsi ondoren, 2008ko HJP, 2009ko UP eta 2009ko BP izapidetu eta behin betiko onetsi ziren. Horrenbestez, aipatutako lurzoru horren oraingo egoera, ondasunen eta kargen titulartasunaren ondorioetarako, azken agiri horretan jasotakoa da (2009ko BP), baina, denok dakigunez, krisi ekonomikoak Altzate garatzea eragotzi zuen. Lurzoruak deskutsatu baino ez zen egin, baina alderdi horri memoria honen beste atal batean helduko zaio.

4.- Lezoko 2011ko HAPO

Lezoko Udalak bere Arau Subsidiarioak Hiri Antolamenduko Plan Orokor bihurtzeari ekin zion, eta lan hori 2011ko ekainean amaitu zuen Lezoko 2011ko HAPOrakin.

Plan horretan, eta Altzateko HAPBren APP honetan interesa duenari dagokionez, Hiri Antolamendurako bi eremu mugatzen dira, Larrañaga 27. HAE eta Alzate 30. HAE.

Lehena, Larrañaga 27. HAE guztiz aldatu da Lezoko 2007ko ASAPren aurreko aurreikuspenekin alderatuta; hala bada, haren mugapena zatitzen da, zuzkidura-lurzatiak udalerriko beste toki batzuetara eramaten dira, erabilera tertziario gisa birkalifikatzen da eta eraikigarritasun jakin batzuk esleitzen zaizkio. Alzatek hiru azpieroemu ez-jarraitu dituzten, azpieroemu hori berariaz uzten da Altzateko HAPBren APP honetatik kanpo.

Bigarrenari dagokionez (Alzate 30. HAE), Lezoko 2011ko HAPOran zehaztutako guztiek 2007ko HAPOran igortzen dute; horregatik, kasu honetan, guztiz sartzen da Alzateko HAPBren APPn.

Hori dela eta, 2007ko HAPB erreferentzia-agiritzat hartu da, eta horren gainean doitu beharko dira Alzateko HAPBren APP honen xede diren alderdiak.

III.- EREMUA

1.- Lurraldearen mugapena eta ezaugarriak

1.1. Mugaketa eta azalera

Altzateko 2007ko HAPBk jada esleitzen dio 58.152 m²-ko azalera estimatua, Erreterriako 2004ko HAPOn eta Lezoko 2007ko ASAPn egindako mugapena oinarri hartuta. Azalera horren barruan honako hauek jasotzen dira: «16. CAMPSA» eremua; «17. Larrañaga» eremua eta «18. Panier Fleuri» eremuko 18/01 EU.

58.152 m² horietatik, Larrañaga 27. HAEren azalera kendu behar da. Horrenbestez, HAPBren APP honen xede den azalera osoa 54.447 m² da. Bi udalerriek helarazitako agiri grafikoen neurketa errealaaren arabera, egiturazko plangintza izapidetzearen ondoriozko eraikigarritasun orokorraren eraldaketaz eginiko iruzkinen ondoren, kalifikazio orokor bakoitzari honako azalera hau esleitu zaio planoan:

Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekiaBEZ/3 40.123 m²
Erreterria: 29.521 m²/Lezo: 10.602 m²

Komunikabide-sistema orokorra: Hiri BanatzaileaKSO/2.2 501 m²
Erreterria: 140 m²/Lezo: 361 m²

Espazio Libreen S. Orokorra: Parke eta lorategiak ELSO/2 1.261 m²
Erreterria: 1.261 m²/Lezo: 0 m²

Itsas Lehorreko Jabari Publikoko S. Orokorra ILSO/1 12.562 m²
Erreterria: 12.339 m²/Lezo: 223 m²

Altzateren mugapenari begiratuta, ondorioztatzen da Altzateko HAPBren APP honen xedea bi azpierzemuz osatutako eremu ez-jarraitu bat antolatzerara mugatzen dela:

Azpierzemu nagusia, Erreterriako eta Lezoko udalerrien artean kokatutako zona handi bat barnean hartuta (gutxi gorabehera % 75 eta % 25, hurrenez hurren) eta Panier Fleuri izeneko azpierzemua, gainerakoa baino azalera askoz txikiagokoa eta urbanizatuta gaur egun.

Azpierzemu nagusia CAMPSAren gordailuak deitutakoak kokatuta zeuden Compañía Logística de Hidrocarburos enpresaren lehengo lursailaz osatuta dago funtsean, eta muga hauek ditu: Oiarzun itsasadarraren Pasaia badiako bokalea, hegoalde eta mendebaldean; trenbidea, iparraldean; eta itsasadarraren ertzeko pasealekua eta Jaizkibel hiribidea lotzen dituzten eskailerak, ekialdean. Azpierzemu horrek jasoko du Altzateko ia hirigintza-garapen guztia, eta erreferentziako eremua da. Horren barruan daude etxebizitza-erakin bakarrak dituzten bi finak: villa Victoria izenekoak, eta Lobato finka; lehena Erreterriako udal-mugartearen dago, eta Lezokoan bigarrena.

Bigarren azpierzemua lehenaren ekialdean dago (baina urruti), Panier Fleuri izena du eta errektangeluarra da; eremu arboladun txiki bat da, aparkaleku publikora bideratua, ibaiertzeko pasealekuaren ondoan, Zamalbide kalearen hasieran. Azpierzemu horrek (Erreterriako udalerrian) antolamendu eta egokitzapenerako proposamena du, OLIBET-etxe berriak deitutako aldameneko eremu osoa barne hartzen duen Urbanizazio Proiektuaren barruan jasota baitago; gauzatuta dago jada proiektu hori.

Halaber, Altzateren antolamendu eta garapenerako oso kontuan hartu beharreko bi alderdi dira, batetik, itsasadarraren ondoko zonaren itsaso eta lehorren arteko muga, eta bestetik, trenbiderako mugapena eta zortasuna.

1.2.- Topografia

Azpierzemu nagusiak topografia aski erraza du, desnibel handirik gabe oro har. Lezoko udal-mugartearen baino ez dago 12,50 metroko desnibela iparraldeko bidearen eta hegoaldeko itsasadarraren artean.

Hau da, CLHren lehengo lurrek antzeko sestra dute azaleraren zati handi batean (+4,50/+4,60 inguru), baina gordailuetan sartzeko bidearen aldean, Lezorekin komunikatzen duen Jaizkibel hiribidea izenekoarekin etorkizunean egongo den loturatik gertu, desnibel handia dago, eta +17,00 kotara iristen da gutxi gorabehera errepide horrekiko loturan. Zona hori Lezoko udal-mugartearen barruan dago, eta itsasadarreraino iristen da. Itsasadarraren eskuinaldean Lezoko udal-mugarteko lur horiek daudenez, ez-jarraitutasuna dago eskuinalde horretan, Erreterria, Lezo eta Erreterriako lurak tartekatuta, baina geografikoki askoz lotuago dago Erreterriago herrigunearekin Lezokoarekin baino.

Itsasadarraren ondoko Panier Fleuri azpierzemua, +4,70 inguruko sestrarekin, ia horizontala da, eta bertan, adierazi bezala, gauzatuta daude jada hirigintzako aurreikuspenak.

1.3.- Ezaugarri geoteknikoak

Hasierako edo aurretiko ezaugarri geoteknikoak interpretatu ahal dira azpiero nagusian lurzorua deskutsatzeko jada egin diren lanak garatzeko bildutako datuen bitartez. IKERLUR geoteknia-enpresak Azterketa Geotekniko oso bat egin zuen, Altzateko HAPBren APP honen VIII. eranskin gisa gehituta.

Azpiero nagusi horretan (bertan aurreikusita dago etorkizuneko bizitegi-garapena), lursail horretan, Erreteriako lurren aldean, hasierako padura guztiz bete zen aspaldi. Aurreikusitako zubi berriaren eta Jaizkibel hiribidea eta ibaiertzeko pasealekua lotzen dituen eskaileraren arteko zonan, Lezoko udal-mugarteko lurretan, ordea, arroka sakonera txikian dago, eta goraxeago dago zona hau eskuinaldea baino.

Hala eta guztiz ere, etorkizuneko urbanizazio-proiektua garatzeko, Azterketa Geologikoa berriz egin beharko da, ondoriozko hirigintza-antolamenduaren ezaugarri berrietara egokiturik.

1.4.- Dagoen landaredia

Panier Fleuri azpiero jada urbanizatuta dago eta bertako arboladia eta landaredia finkatu eta osorik mantenduko da, baina hori alde batera utzita, azpiero nagusian ez dago intereseko espezie isolatu edo landare-komunitaterik. Azkenaldian, eta lur horietan jarduerarik egon ez denez, landaredia berez sortu da, eta behar bezala kontrolatu beharko da.

Panier Fleuri azpieroan gauzatutako urbanizazioan jatorrizko finkaren inguruan zegoen zuhaitzari eutsi zaio, eta hiri-parke txiki bat sortu da, adierazitako zuhaitz horiekin –platanu arruntekin funtsean– ongi egokitzen dena.

Azpiero nagusian proposatutako antolamendu berrian jasotako zuhaitz guztiak, hala ibaiertzeko pasealekuaren ondoan nola espazio libreen sistemetan, ezarri berriak izango dira.

2.- Dauden eraikinak, erabilerak eta azpiegiturak

2.1.- Dauden eraikinak

Altzateko eraikin bakarrak CLH enpresaren lehengo lursailen azpiero nagusiaren inguruan daude. Horietako batzuk CAMPSAren jabetza izan zen finkaren beraren barruan daude, eta zutik eta eraitsi gabe zeuden eraikin osagarri gisa erabili zituztelako lursailak deskutsatzeko lanetan. Deskutsatzeko lanak amaituta, eraitsi egin zituzten.

CLHren finkaren barruan honako eraikin hauek zeuden: Pabiloi bat (lubrifikatzaileen eta ontziratzeko nabea izan zena), «L» formako oinarekin, deskutsatzeko prozesuaren zati bat egiteko erabili zena; etxe bat, instalazioko nagusiaren lehengo etxebizitza, finkaren ekialdeko muga, ibaiertzeko oinezkoen pasealekura daramaten eskaileraren ondoan; beste etxe bat, aurrekoaren ondoan, instalazioko arduradunaren etxebizitza zena; eta azkenik, instalazioko transformazio-zentroa barne hartzen zuen eraikina (zentro hori desmuntatu eta lekualdatu da CLHren azken eraikinak eraitsi ondoren). Gaur egun ez dago eraikinik finka horretan.

Finkan eraikin nagusi bat ere badago, Villa Victoria izenekoa, hiru solairukoa, eta neurri txikiagoko beste eraikuntza batzuk hari atxikita; ia eroria dago gaur egun.

Lobato finka deitutakoan eraikin bat dago (beheko solairua, hiru goiko solairu eta atxikitako teilapea). Gaur egun okupaturik dago.

2.2.- Dauden erabilerak

CLHren lehengo lurren azpiero nagusiaren barruan aurretik adierazitako bi finkak daude. «Villa Victoria» deitutakoa, etxebizitza-erabilerarekin eta okupatuta gaur egun, eta Lobato finkan dagoen eraikina, aurrekoaren erabilera berarekin. CLHren instalazioei zegozkien lursailetan bi etxebizitza-eraikin zeuden (hutsik eta erabilerarik gabe), eta nabe bat, azpiero horretan jada egin den lurzorua deskutsatzeko tratamendu-eragiketen zentro gisa erabili zena. Azken finka horretako eraikin guztiak eraitsi egin dira.

Panier Fleuri azpieroan honako hauek daude: batetik, itsasadarraren ondoko oinezkoen zonak, bide multzoaren eta hiri banatzailearen zati bat, zubiaren eta itsas-lehorreko jabari publikoaren sistema orokorreko zonaren ondoan; eta bestetik, finka eraitsi ondoren urbanizatu zen platanero arrunten zuhaiztiaren ondoko aparkalekua.

2.3.- Dauden azpiegiturak

Hiri-zerbitzuen sareei dagokienez, dagoen azpiegitura informazio-planoetan ageri dena da, eta bi udalerrietako udal-zerbitzu teknikoek emandakoen isla da. Panier Fleuri azpieroan alde batera utzita (guztiz urbanizatuta dago, eta bertan, zeharkatzen duten sareez gain, oraingo aparkalekuan argi-sare egokia dago), azpiero nagusian zer azpiegitura dauden azalduko dugu orain:

Lurzatian ez dago azpiegiturarik, itsasadarretik gertuen dagoen zonan izan ezik, alde horretatik bi eroanbide igarotzen baitira:

- Añarbeko Urak sozietatearen ur beltzen biltodia, 500 mm-koa.
- Papresaren poliester indartuzko biltodi industriala.

Printzipioz, ez dago biltodi horietarako eraginik, itsasadarraren ondoan daudelako, eraiki ezin den zerrendan. Hala ere, aztertu beharko da Papresaren biltodi zer sestratan dagoen ontziralekua egingo den aldean, balitekeelako irtenbideak lursailaren sestrari toki horretan eragitea.

Añarbeko Urak sozietatea, halaber, alternatiba batzuk aztertzen ari da biltodi bat sakonera handian ezartzeko. Biltodi horren alternatibak aztertzeko orduan, Altzateko antolamendua hartzen ari dira kontuan, eta ez da, ondorioz, eraginik egongo.

3.- Lurzoruaren jabetza-egitura

Azpiero nagusiko urbanizaziorik eza alde batera utzita, oraingo jabetza bat dator Altzateko 2008ko BPn dagoenarekin Altzateko HAPBren APP honen esku-hartzearen eremuari dagokion guztian.

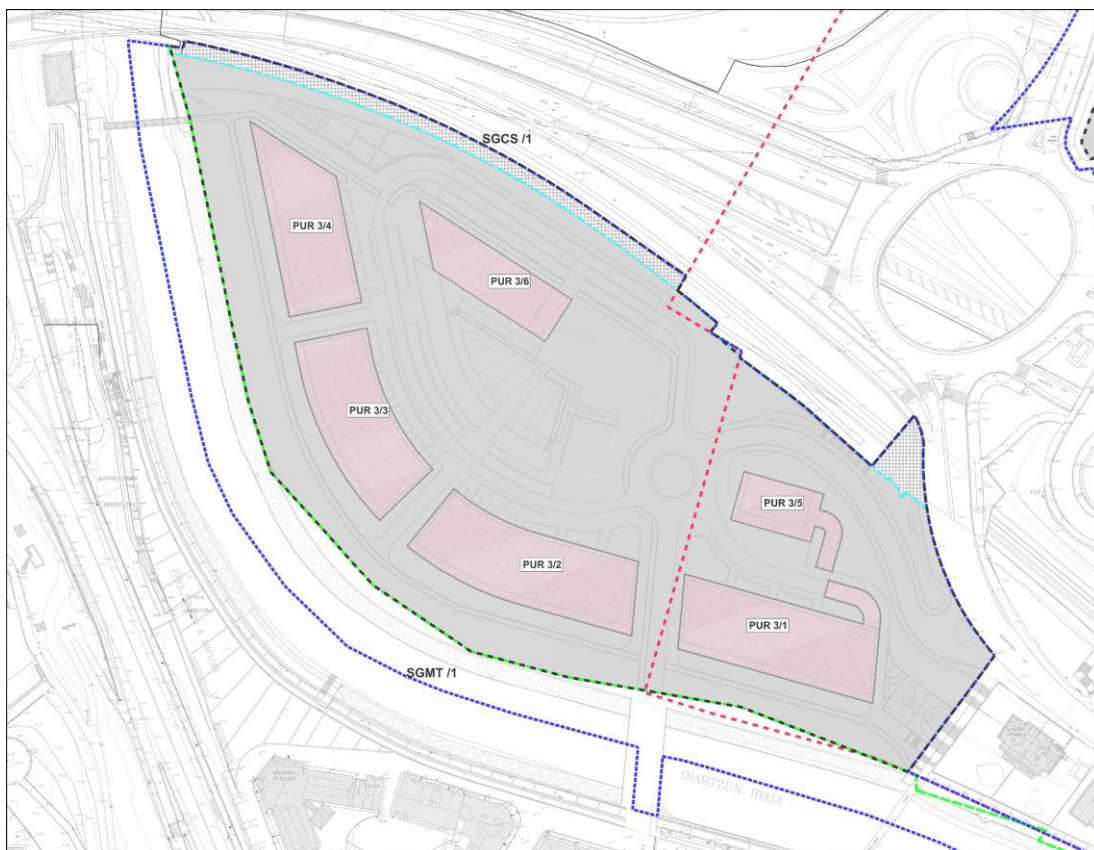
2008ko BPren bidez 8 eraikin-lurzati atera dira, eta Altzateko gainerako lurzorua jabari-erabilera publikoetara bideratu zen, hala nola Oizun itsasadarra bera (itsas-lehorreko jabari publikoa), sistema orokorrak eta lokalak, ibilgailuen eta oinezkoen bideak (Errenteriako eta Lezoko Udalei dagokien jabari publikoa), berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorrak eta tokikoak (Errenteriako eta Lezoko Udalei dagokien jabari publikoa) eta trenbideko sistema lokala (ADIFen jabari publikoa).

Lurzatietak bi komunitate-ekipamendukoak dira: 4/1 KEL (Erreterriako Udalaren jabaria) eta 4/2 KEL (Lezoko Udalaren jabari publikoa); azken hori Larrañaga azpierenuan dago, baina Lezoko 2011ko HAPOk inguruko beste zona batera bideratu du gero, eta, ondorioz, Altzateko HAPBren APP honetatik kanpo gelditu da.

Oraingo bizitegi-lurzatiei dagokienez, honako ezaugarri eta titular hauek dituzte:

- * 3/1 lurzattia (Lezoko udal-mugartean):
Jabetza osoa: BRITAC PROYECTOS SL
- * 3/2 lurzattia (Erreterriako udal-mugartean):
Jabetza osoa: BRITAC PROYECTOS SL
- * 3/3 lurzattia (Erreterriako udal-mugartean):
Jabetza osoa: BRITAC PROYECTOS SL
- * 3/4 lurzattia (Erreterriako udal-mugartean):
Jabetza indibisioa:
 - % 58,79 BRITAC PROYECTOS SL
 - % 6,978 Hnos Vassart
 - % 10,776 P.Ibaialde SL
 - % 23,456 Erreterriako Udala
- * 3/5 lurzattia (Lezoko udal-mugartean):
 - % 100 Lezoko Udala
- * 3/6 lurzattia (Erreterriako udal-mugartean):
 - % 100 Erreterriako Udala

Irudi honetan 2009ko BPren ondoriozko lurzati eraikigarrien kokapena adierazita dago.



IV.- EGITEKO ESPARRU OROKORRA

Plan hau egin da eragindako gaitan aplikatu beharreko legezko xedapenetan eta indarrean dauden agiritan ezarritako irizpideei jarraituz eta, bereziki, honako hauetakoei:

- * Lurralde, hirigintza eta/edo lurzoruko xedapenak:
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatuta eta bertan indarrean:
 - . Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (LHL, 2006).
 - . Presako Neurrien Dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, aurreko Legea garatzeko sustatuta (105/2008 Dekretua), eta ondoren aipatuko den 123/2012 Dekretuak partzialki indargabetuta.
 - . Hirigintzako Estandarrei buruzko Dekretua, 2012ko uztailaren 3koa (123/2012 Dekretua).
 - . Etxebizitzari buruzko Legea, 2015eko ekainaren 18koa (EL, 2015).
 - Administrazio nagusiak sustatuak eta Autonomia Erkidego honetan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren (LHBL, 2015) bidez onartuta.
 - . Lurzoruari buruzko Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren (1492/2011 Errege Dekretua) bidez onartua.

- * Beste arlo batzuetan indarrean dauden xedapenak.
 - Uztailaren 28ko 22/1988 Legea, Kostaldei buruzkoa (22/1988 KOSTALDEENL).

- Uztailaren 20ko 1/2001 Errege Lege Dekretua, Uren Legearen testu bategina onartzen duena (1/2001 URENL).
- Errepideen arloan indarrean dauden xedapenak, barne hartuta, besteak beste, 1989ko maiatzaren 30eko Legea, EAeko Errepideen Plan Orokorra arautzeko, ondoren zenbait aldiz aldatua eta/edo osatua, eta Gipuzkoako Errepideen Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa (ERREPIDEENL).
- Irisgarritasuna Sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta berori garatzeko sustatutako xedapenak (IRISGARRITASUNARENL).
- 3/1998 Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurugiroa Babesten duena, eta 211/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, planen eta programen ingurumen-eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.
- Aurreko xedapenei Ingurumen Ebaluazioaren Legea, 2013ko abenduaren 9koa, gehitu behar zaio (INGURUMENARENL).
- Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, berori garatzekoak, giroko zarata ebaluatu eta kudeatzeari dagokionez lehenengoa, eta zonakatzeko akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei dagokienez, bigarrena (ZARATARENL).
- Aurreko xedapenez gain, 213/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa dago.
- Lurzorua Kutsatzea Saihestu eta Kutsatutakoa Garbitzeko Legea, 2015eko ekainaren 25koa (KUTSADURARENL).
- Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (BERDINTASUNARENL).
- Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legea, 2016ko apirilaren 7koa (2/2016 Legea).
- Eraikuntzaren arloan indarrean dauden xedapenak, Etxegintza Antolatzeko Legea, 1999ko azaroaren 5koa (EAL), eta Eraikuntzako Kode Teknikoa (EKT) barne.
- * Indarrean dauden lurralde-antolamendurako tresnak, honako hauek barne:
 - Lurraldearen Antolamendurako Gidalerroak, behin betiko onespina: 1997ko otsailaren 11 (LAG).
 - Donostiako Area Funtzionaleko Lurralde Plan Partziala, 2016ko uztailaren 27an behin betiko onartuta (2016ko LPP).
 - Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala, behin betiko onarpena: 2004ko abenduaren 21 (2004ko JELPS).
 - Euskal Autonomia Erkidegoko ibaiertzak eta errekaertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala (Kantauriko Isurialdea), 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez onartuta (1998ko IBAIEN LPS).
 - Errenteriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, zeinaren testu bategina Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak onartu zuen 2004ko uztailaren 27ko bilkuran (Errenteriako 2004ko HAPO).
 - Lezoko 2007ko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala, 2007ko martxoan behin betiko onetsita (Lezoko 2007ko ASAP).
 - 2007ko Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Errenteriako Udalak 2007ko uztailan eta Lezoko Udalak 2007ko azaroan behin betiko onetsita (2007ko HAPB).
 - Lezoko 2011ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Diputatuen Kontseiluak 2011ko ekainaren 19an behin betiko onartuta (Lezoko 2011ko HAPO).

Atal honetan berariaz aipatutako legezko xedapenek ez dute indarrean dagoen lege-esparrua agortzen. Hori horrela, aplikatu beharrezkotzat hartu beharko dira garapeneko plangintzaren eremuan zuzenean edo zeharka eragiten duten indarreko legezko xedapen guztiak.

Altzateko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa Puntual Partzial hau, aurretik adierazi bezala, 2007ko HAPBn oinarrituta idatzi da. Lezoko 2011ko HAPOk Larrañaga azpieroaren zehaztapenak aldatu zituen, eta «27. Larrañaga» HAE izena eman zion; hori dela eta, azalera hori ez da jaso Altzateko HAPBren APP honetan.

V.- EDUKI FORMALA

1.- Osatzen duten agiriak

Honako dokumentu hauek osatuko dute proiektu hau:

- 1. agiria. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria
- 2. agiria. Hirigintza Arauak
 - 2.1 agiria. Altzateko Hirigintza Arau Partikularrak
 - 2.2 agiria. Ordenantza Arautzaileak
- 3 agiria. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako jarraibideak
- 4 agiria. Azterketa ekonomikoa
 - 4.1 agiria. Ekonomia- eta finantza-arloetako bideragarritasunaren azterketa
 - 4.2 agiria. Jasagarritasun ekonomikoaren memoria
- 5. agiria. Planoak.
 - 5.1 agiria. Informazio Planoak
 - 5.2 agiria. Antolamendu Planoak
- 6. agiria. Laburpen exekutiboa

1. agiria. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria, proposatutako antolamendua azaltzen eta justifikatzen duena; honako eranskin hauek jasotzen ditu:

- | | |
|---------------------|---|
| I. eranskina.- | Ezaugarrien koadroak. |
| II. eranskina.- | «Irisgarritasuna Sustatzeko» Araudia Betetzearen Justifikazioa. |
| III. eranskina.- | Suteen aurkako segurtasunerako SS-OD EKT Betetzearen Justifikazioa. |
| IV. eranskina.- | 2007ko HAPBren «16. Altzate» eremuaren arau partikularra. |
| V. eranskina.- | Lezoko 2011ko HAPOko «30. Altzate» HAEren arau partikularra. |
| VI. eranskina.- | Lezoko Udalarekin indarrean dagoen Hirigintzako Hitzarmena. |
| VII. eranskina.- | Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko Hasierako Azterketaren irismenari buruzko agiriaren ebazpena. |
| VIII. eranskina.- | Azterketa Geoteknikoa (AG). |
| IX. eranskina.- | Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa (2020ko Otsaila). |
| IX. eranskina bis.- | Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa (2019ko Azaroa). |
| X. eranskina.- | Lurzoruen deskontaminazioa (LD). |
| XI. eranskina.- | Zirkulazioari buruzko azterketa (ZA). |
| XII. eranskina.- | Uholde-arriskuari buruzko azterketa (UAA). |
| XIII. eranskina.- | Generoaren araberako eraginari buruzko txostena (GT). |
| XIV. eranskina.- | Hizkuntza Inpaktuen Ebaluazioa (HIE). |

Lehenengo hiru eranskinak indarreko legeriak berariaz eskatuta jaso dira; laugarrena, bosgarrena eta seigarrena informatiboak dira, eta 2007ko HAPBk, Lezoko 2011ko HAPOko «30. Altzate» HAEk eta Lezoko Udalarekiko Hirigintza Hitzarmenak bereziki ezarritako baldintzak jasoko dituzte. Gainerako zazpi eranskinak nahitaezko agiri sektorial eta osagarriak dira, eta indarreko araudiak eskatzen ditu Altzateko HAPBren APP honen dokumentazioaren gaineko erabakiak har daitezen.

2. agiriak (Hirigintza Arauak), egitura kontzeptualari eta terminologiari dagokienez, Erretereriako 2004ko HAPOren (haren C agiria) eta Lezoko 2012ko HAPOren (haren 2. agiria) Hirigintza Arauen arau-egiturari jarraituko dio, eta, horri esker, xedapenak eraginkortasunez aplikatu ahal izango dira; agiriaren barruan eragindako lurzatiei –pribatuei zein publikoei– eta espazio libre eta bide publikoei buruzko proposamen espezifiko arauemaileak jasota daude, eta Altzaten aldatutako Arau Partikularrak jasotzen ditu.

3. agiriak (Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako jarraibideak) programazio- eta kudeaketa-baldintzak planteatzen ditu.

4. agiriak (Ekonomia-azterketa) esku-hartzea bideragarria den justifikatzen du, eta esku-hartze horren jasangarritasun ekonomikoaren txostena ere osatzen du.

«5. Planoak» agiriak «5.1 Informazio-planoak» agiriaren zehaztapen grafikoak eta «5.2 Antolamendu-planoak» agiriaren proposamen-zehaztapenak jasotzen ditu; horiek indarrean dagoen hirigintzako araubidea aldatzen eta berregokitzen dute, Altzateko HAPBren APP honetan azaldutakoaren arabera.

Gainerakoan, Altzateko HAPBren APP honen eta haren agirien edukiak indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako irizpideei jarraitzen die, eta behar besteko zehaztasunez definitzen du eragindako eremurako proposatutako hirigintzako araubidea; era berean, gaur egun indarrean dagoen araubideari dakartzkion aldaketan berri ere jasotzen du.

Altzateko HAPBren APP hau garatzeko ondoz ondoko agiriei –Altzateko hirigintzako proiektuaren aldagetari eta Eraikuntza Proiektuei dagozkienek barne– garatu egingo dituzte ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketan jasotako babesteko eta zuzentzeko neurriak. Halaber, Altzateko HAPBren APP eta aurretik aipatutako proiektuak garatzeko ondoz ondoko agiriei neurri horiek aplikatzen direla ere bermatuko dute dagozkien zaintza-planak ezarri.

2.- Agirien izaera arauemailea

Altzateko HAPBren APPren eduki arauemailea barnean dituen agiri guztiek osatzen badute ere, «2. Hirigintzako arauak» agiriak, «3. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak» agiriak eta «5.2 Antolamendu-planoak» agiriak daukate hirigintzako jarduera arautzeko eta erregulatzeko izaera hori bereziki, eta, horrenbestez, horien zehaztapenei nahitaez jarraitu beharko die hirigintzako jarduerak.

Gainerako dokumentuak adierazleak, erreferentzialak edo justifikatzekoak dira funtsean; hortaz, edukian kontraesanik badago arestian aipatutakoekin, azken horiek nagusituko dira.

3.- Agiri grafikoan bat ez etortzeak eta/edo kontraesanak

Plan Berezi honen agiri arauemaileen zehaztapenen artean egon litezkeen desadostasunak indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei jarraikiz ebatziko dira⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Ildo horretan, besteak beste, kontuan izan behar dira 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan ezarritako irizpideak, baita berau garatzeko sustatu daitezkeen balizko xedapenak ere.

Adostasun faltarik ikusiko balitz zenbait eskalatan egindako izaera arauemaileko planoen artean, eskala handieneko planoetan zehaztutakoa gailenduko da, baldin eta akatsa ez bada azken horietan agerian den akats material baten ondorio.

Nolanahi ere, eremuen, lurzatieen eta abarren neurketari, ondoriozko lurzatieen eta eraikinen lerrokadura eta sestra-lerroen zehaztapenari eta/edo plano arauemaile digitalizatuen gainean egindakoak gailenduko zaizkie papereko edizioetan egiten diren eta/edo eginda daudenei.

Horrekin bat etorriz, irizpide ezberdinak badaude izaera eta/edo oinarri, funtsean, grafikoaren arloan, plan honetako plano arauemaile digitalizatuen ondorio direnak nagusituko zaizkie haren gainerako agirietan dauden edo horien ondorio direnei, baita haien papereko edizioei ere.

VI.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZAKO ARAUBIDEA.

Aurretik ere adierazi dugunez, Altzateko hirigintza-araubideak, Erreterriako «16. Alzate» eremuari eta Lezoko «30. Alzate» hiri-antolamenduko eremuari dagokiona, bat egiten du bertan biltzen diren hiri-antolamenduko tresna ezberdinekin, jarraian zerrendatzen ditugunak:

- Erreterriako 2004ko hiri-antolamenduko plan orokorra.
- Lezoko 2007ko arau subsidiarioen aldaketa puntuala.
- Alzateko 2007ko hiri-antolamenduko plan berezia.
- Lezoko 2011ko hiri-antolamenduko plan orokorra.

Aipatu lau agiriotan oinarrituta, jarraian Alzateko HAPBren APP honetan espresuki mugatutako eremuan lau agiriok aplikatzearen ondoriozko ezaugarriak laburbiltzen dira.

1.- Mugaketa eta azalera

Alzateko HAPBren MPP honen xede den eremua Oiartzun ibaiaren eskuineko ertzean kokatuta dago, Pasaia badiako bere bokalean. Iparraldean trenbidearekin (ADIF) egiten du muga, eta, ekialdean, Lezoko udal-mugarteko dentsitate ertaineko bizitegi-erabilerrako eraikuntzekin. Eremu eten gisa Panier Fleuriko esku-hartze unitatea ere barnebiltzen du, egun dagoeneko urbanizatuta dagoena. Espresuki kanpo uzten da 2011ko Lezoko hiri-antolamenduko plan orokorreko «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremua.

Azalera: 54.447 m²
Erreterriako udal-mugarteko azalera: 43.261 m²
Lezoko udal-mugarteko azalera: 11.186 m²

2.- Helburu orokorrak eta hiri-antolamenduko oinarritzko irizpideak

Hala eta guztiz ere, zuzkidura estandarrek betetzeko helburuz, zehaztu beharra dago bere egunean «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremuan 890 m² kalifikatu zirela komunitate-ekipamendura bideratzeko –zehazki, 600 m²s eraikigarritasun fisikora eta 290 m² espazio libreen sistema lokalera–, eta, horrenbestez, kontuan izan beharko dira Hirigintzako zuzkidura estandarren 123/2012 Dekretua betetzen dela justifikatzerako orduan.

Hori guztia kontuan izan gabe Lezoko 2011ko hiri-antolamenduko plan orokorrak udal-mugarteko beste kokaleku batzuetara lekualdatu zituela, oinarri hartuta erabilera eta gozamen publikorako kokapen hobea zutela.

3.- Egiturazko hirigintza-araubidea

3.1.- Kalifikazio orokorra (neurketa takimetrokoaren arabera)

Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekiaBEZ/3 40.123 m²
Erreteria: 29.521 m²/Lezo: 10.602 m²

Komunikabide-sistema orokorra: Hiri Banatzailea KSO/2.2 501 m²
Erreteria: 140 m²/Lezo: 361 m²

Espazio Libreen S. Orokorra: Parke eta lorategiak ELSO/2 1.261 m²
Erreteria: 1.261 m²/Lezo: 0 m²

Itsas Lehorreko Jabari Publikoko S. Orokorra ILSO/1 12.562 m²
Erreteria: 12.339 m²/Lezo: 223 m²

Altzateko zonakatze orokorrak bat egiten du aurreko agirien interpretazioarekin Altzateko hiri-antolamenduko plan bereziaren aldaketa puntual partzial honetako I.2.4 planoan.

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak

A.1.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Altzateko eraikigarritasuna finkatzen da 2007ko HAPBn ezarritakoari jarraikiz.

Hirigintzako eta zuzkidurako eraikigarritasunak 2007ko HAPBn ezarritakoak dira, honako balio hauekin:

* Hirigintza-eraikigarritasuna	
Bizitegi-eremua, BOE	
Erreteria 3.660 m ² s /Lezo 1.560 m ² s	5.220 m ² s
Bizitegi-eremua, sustapen librea	
Erreteria 18.970 m ² s /Lezo 7.985 m ² s	26.955 m ² s
BOE garajea	
Erreteria 2.040 m ² s /Lezo 1.080 m ² s	3.120 m ² s
Eranskinak, BOE	
Erreteria 0 m ² s /Lezo 0 m ² s	0 m ² s
Garajea, sustapen librea	
Erreteria 10.840 m ² s /Lezo 3.894 m ² s	14.734 m ² s
Komertziala	
Erreteria 420 m ² s /Lezo 180 m ² s	600 m ² s
Tertziarioa	
Erreteria 0 m ² s /Lezo 0 m ² s	0 m ² s
Guztira	50.629 m ² s
Erreteria 35.930 m ² s /Lezo 14.699 m ² s	
* Zuzkidura-eraikigarritasun fisikoa	
Erreteria 1.400 m ² s /Lezo 0 m ² s ⁽¹⁾	1.400 m ² s

A.2.- Gehieneko solairu kopurua:

Eraikin bakoitzaren profila eta altuera finkatzen dira 2007ko HAPBn ezarritako baldintzei jarraikiz.

⁽¹⁾ 2007ko hiri-antolamenduko plan bereziak Lezon gordetako eraikigarritasuna (600 m²s), Altzateko HAPBren APP honetan sartuta ez dagoen «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremua geldiarazten dute.

B.- Erabilera-baldintzak.

B.1.- Orokorrak: Eraikuntza irekiko bizitegi-eremuari dagozkionak, bi herrietako hiri-antolamenduko plan orokorretan ezarrita daudenak.

B.2.- Partikularrak: 2007ko HAPBn ezarritakoa beteko da.

Erabilera-baldintzak ere badira 2007ko HAPBn ezarritakoak.

Jarraian ezarritako etxebizitza-unitateak zehazten dira.

*	Etxebizitzak	
	Babes ofizialeko etxebizitzak (% 20)	
	Erreterian 37/ Lezon 15	52 etxebizitza
	Sustapen libreko etxebizitzak (% 80)	
	Erreterian 147/ Lezon 63	210 etxebizitza
	Guztira	262 etxeb.

3.2.- Hirigintza-sailkapena

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuta daude.

3.3.- Antolamendu xehatuaren zehaztapena

2007ko HAPBn ezarritakoa da antolamendu xehatuaren araubidea.

3.4.- Exekuzio eta programazioko araubide orokorra

Altzate garatzea aurreikusten da bi udalerrien HAPOn ezarritako programazio-epean.

3.5.- Tokiko sistemen sarearen eta hirigintzako baldintzak

Ez daude egiturazko izaerarekin ezarrita.

3.6.- Ingurumena eta kultura babeseko neurriak

Inpaktu akustikoa egin eta etxebizitza berriei dagozkien kalitate akustikoko helburuak betetzeko beharrezko neurriak hartzea proposatu da, bai etxebizitza eta urbanizazioak behar bezala diseinatuta bai zarata fokuetan ezarri beharreko jarduketan bitartez (IX. eranskin gisa atxiki da azterketa).

Kutsatuta egon daitekeen lurzorua deskutsatu da jada (X. eranskin gisa atxiki da).

Altzateko eremuan ez dago eraikin katalogaturik.

4.- Hirigintza-antolamendu xehatuko araubidea

4.1.- Kalifikazio xehatua

Altzateko indarreko zonakatze xehatuak bat egingo du izaera arauemailearekin agiri honetako l.2.3 planoan ezarritakoarekin.

Jarraian, proposatutako zonakatze xehatuko koadroa jasotzen da, «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremuko azalera kanpoan utzita.

2.- ZONAKATZE XEHATUA

ZONAKATZE XEHATUA	AZALERA	EREMU%
<u>3 BEL. ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ERABILERAKO LURZATIA</u>		
3/1 BEL		2.098 m2
3/2 BEL		2.133 m2
3/3 BEL		1.717 m2
3/4 BEL		1.570 m2
3/5 BEL		679 m2
3/6 BEL		1.020 m2
AZALERA OSOA		9.217 m2 % 15,85
<u>2 B. HIRI-BANATZAILEA / IBILGAILU ZEIN OINEZKOENTZAKO BIDEA</u>		
2/1 B		696 m2
2/2 B		1.359 m2
2/3 B		2.855 m2
2/4 B		329 m2
AZALERA OSOA		5.239 m2 % 9,01
<u>5 B. BIZIKLETA-SAREA</u>		
AZALERA OSOA		1.616 m2 % 2,78
<u>3 B. OINEZKOEN SAREA / ESPALLOIA</u>		
AZALERA OSOA		12.119 m2 % 20,84
<u>1 ELA. LORATEGIA</u>		
1/1 EL		791 m2
1/2 EL		1.051 m2
1/3 EL		846 m2
1/4 EL		694 m2
1/5 EL		1.125 m2
1/6 EL		250 m2
1/7 EL		2.129 m2
1/8 EL		902 m2
1/9 EL		390 m2
1/10 EL		697 m2
1/11 EL		1.404 m2
AZALERA OSOA		10.279 m2 % 17,68
<u>2 ELA. JOLAS-EREMUA</u>		
2/1 EL		397 m2
2/2 EL		622 m2
AZALERA OSOA		1.019 m2 % 1,75
<u>4 KEL. KOMUNITATE-EKIPAMENDUA</u>		
4/1 KEL		755 m2
4/2 PEC		890 m2
AZALERA OSOA		1.645 m2 % 2,83
ESPazio EZ-MUGATUAK		17.018 m2 % 29,26
AZALERA OSOA		58.152 m2 % 100

4.2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Altzateko lursail guztiek urbanizazioak finkatu gabeko hiri-lurzoruko kategoria dute.

4.3.- Exekuzio-araubidea

a.- Exekuzio-baldintzak:

Exekuzio-baldintzak 2008ko HJPn ezarritakoak dira.

b.- Partzelazio-baldintzak

Finkatu egiten dira 2009ko BPn zehaztutako partzelazio-baldintzak.

c.- Urbanizazio-baldintzak

Urbanizazioa gauzatuko da 2009ko UPekin bat etorritz.

VII.- ANTOLAMENDUAREN HELBURUAK, ALTERNATIBAK ETA PROPOSAMENA

1.- Helburuak

Indarrean dagoen Altzateko HAPBren APP honek zuzendu beharreko alderdi jakin batzuk konpontzen dituen hiri-antolamendu berri bat du helburu nagusizat. Haren proposamenek hirigintzako araubide xehatua aldatzea baino ez dakarte, eta ez diote eragiten, jakina, egiturazko antolamenduaren parametro bakar bati.

Altzateko HAPBren APP honek bat egin behar du indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin eta, bereziki, besteak beste, 2006ko LHLren 78. artikuluekin, eta zehazki 123/2012 Dekretuaren 6. eta 7. artikuluekin.

Hala ere, ez da aplikatuko haren 10. artikulua (Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzei dagokienez), laugarren xedapen iragankorraren 3. puntua betetz, honako hau adierazten baitu: «Betebehar hori ez da nahitaezkoa izango tramitatzeko dagoen antolamendu xehatuko plangintzaren kasuan, baldin eta plangintza horrek egiturazko antolamendua 17/1994 Legeko babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeko egokituta garatzen badu,...», hori baita 2007ko HAPBren kasua.

2007ko HAPBren alderdi hauek zuzendu behar dira:

- Ingurune gertuenetik Altzaterako bide-irigarritasun hobea lortzea, Lezoko udal-mugartean; indarrean dagoen antolamendukoaren antzekoa, baina hobeto neurtuta aurreikusitako trafikoaren arabera.

- Altzateko irigarritasuna konpontzea, itsasadarraren ezkeraldetik, Errenteriako «15. Iztia» eremuarekin lotzen duen ibilgailu eta oinezkoetarako zubi berri bat eraikiz.

- Itsasadarraren eskuinaldeko ertzeko oinezkoen pasealekua Altzaterekin integratzea, eta haren barnealdearen eta ertzeko pasealekuaren beraren arteko lotura handiagoa lortzea.

- Errenteriako udal-mugartean hotelera bideratutako erabilera tertziarioko lurzattia berreskuratzea. Lezoko Udalak udal-mugartean dagokion eraikigarritasunari eutsi dio 2007ko HAPBren ezaugarri bereberekin.

- Tokiko bide-sarea minimizatzea, bizitegi-erabilerako eraikuntzen ingurunean; hala, behar diren eta 2006ko LHLK eskatutako aparkalekuetarako sarbide gisa bakarrik erabiliko da, eta Erreneriako Udalak eskatutako zuzkidurarako.
- Oinezkoen pasealekuak bultzatzea; itsasadarraren ertzekoaz gain, baita bizitegi-erabilerako eraikinen artean daudenak ere, eta Erreneria eta Lezoko udalerrien arteko zeharkako komunikazioa.
- Hondartza berde bat lortzea, itsasadarraren ibilgura zabalik, Altzateko urbanizazioarekin ibai-parkearen diseinuaren funtzioari laguntzeko.
- Eraikin-blokeen antolaera aldatzea, itsasadarraren ezkerrealdetik ikuspegiaren iragazkortasuna lortzeko, herritarrei dagokienez. Eraikinek eraikin-aurrealde handiegiak saihesten dituzte eskuinaldean, eta integrazioa ahalbidetzen dute itsasadarraren eskuinaldeko oinezkoen ibaiertzeko paseo arboladunaren eta Altzateko barnealdearen artean.
- Bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna egokitzea; hala, 2007ko HAPBko haren zati bat (2.000 m²s inguru) erabilera tertziarioko eraikin batera (hotela) bideratzen baita Errenerian.
- Gehieneko etxebizitza kopurua egokitzea; hala, 2007ko HAPBn aurreikusita dauden oraingo 262 etxebizitzak 278 izango dira, bizitegi-erabilerako tipologia guztien etorkizuneko beharrei erantzuteko.

Eraikinen antolaera berriaren ondorioz, gutxiago izango dira 2007ko HAPBn aurreikusitako teilatupeko 2.900 m²s horiek, eraikuntzaren hormartea eta tamaina murriztuko baitira.

- Erreneriako udal-mugarreko zuzkidurak tokiz aldatuko dira, eta erabilera eta gozamen publikorako kokapen pribilegiatua izango dute. Lezoko udal-mugarreari zegokion zuzkidura, gogora dezagun, Larrañaga azpieren kokatuta zegoen, eta Lezoko 2011ko HAPOk handik Euskal Herria komunitate-ekipamenduko sistema orokorraren ondora eraman zuen.

2.- Alternatibak

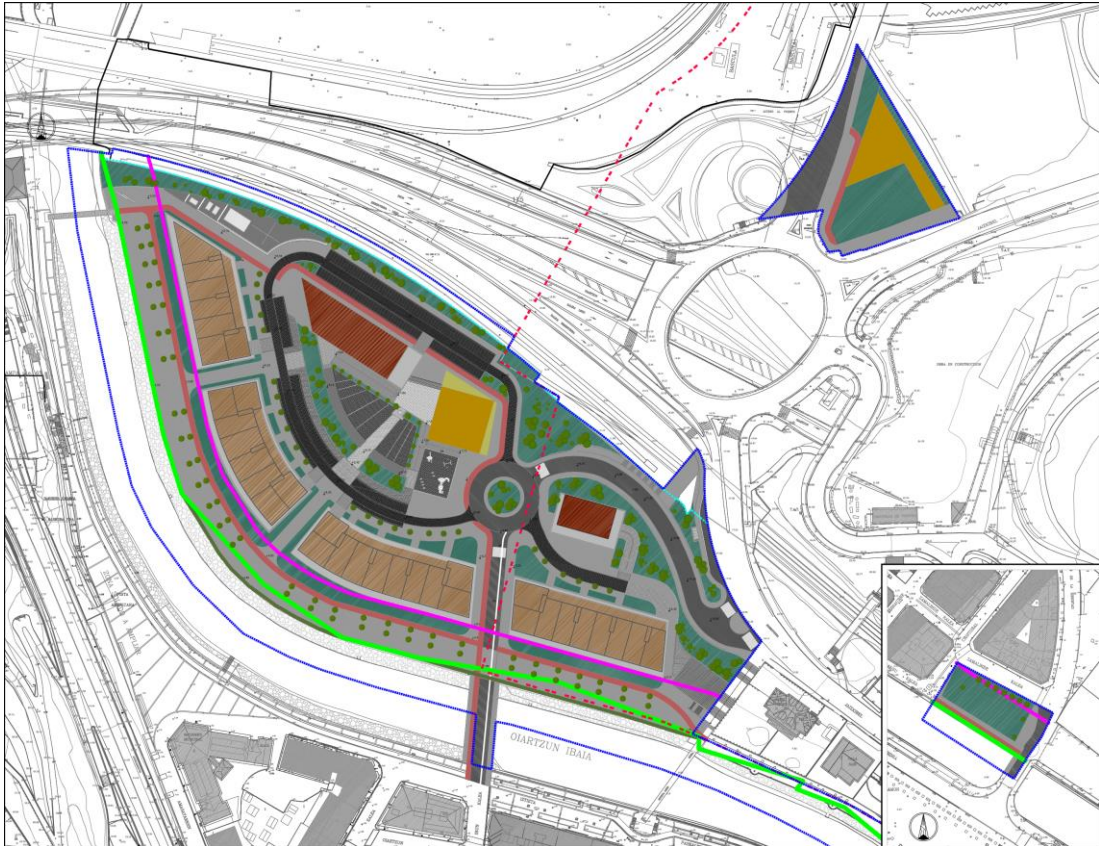
2007ko HAPBk 10 urtetik gora daramatza garatu ezinik. Gure udalerrietako hirigintza-jarduerari denbora luzean eragin zion krisi ekonomikorik ezean, jadanik gauzatuta egongo zen seguru asko. 2007ko HAPB, hortaz, A ALTERNATIBATzat har daiteke.

Honako hauek dira ezaugarri nagusiak, laburbilduta eta 2007ko HAPBtik bertatik aterata:

- **Eremua hiri-bilbean urbanistikoki integratzea:** etxebizitza libreen eta babestuen blokeen bizitegi-garapen zuzen eta neurrikoa eginez; etxebizitza horiek, agiri grafikoetan erakutsi bezala, ibaiertzeko oinezkoen pasealekuan zehar eta horren paraleloko lurzatietan zein eremuko erdiko eraztunean daude kokatuta.
- **Ibaiertzeko oraingo pasealekua handitzea:** pasealeku zabal eginez, oinezkoen ibilbideez gain, bidegorria eta berdeguneak ere egiteko pasealekuaren beraren eta bizitegi-lurzatien artean.
- **Bide-lotura osoa egitea (ibilgailu, txirrindulari eta oinezkoena) Altzateko eremuaren eta Iztia eta Ondartxo auzoen artean:** zubi berri bat egitea, Irun kalearen luzapen modura, eta horri bide berri batekin jarraipena ematea Jaizkibel hiribideraino; eremu berrirako zuzeneko sarbideak eta irteerak gauzatzea hiriarteko igarobide horretatik, eta, aipatutako zubiaren bitartez, zuzeneko lotura egitea auzo berriaren eta Erreneriako erdialdearen artean.

- **Zuzkidura-azalera lortzea**, etorkizun hurbilean udalaren ekipamenduak edo instalazio publikoak zehaztu ahal izateko: bi zuzkidura-lurzatiren antolamenduaren bidez, bi udalerrri horietako bakoitzak lurzati bat bere lurretan eduki dezan.

Hona hemen A ALTERNATIBA izeneko proposamenaren emaitza:



Baina egia ere bada nolabaiteko denbora igaro dela garatu gabe (lurzoruak deskutsatu baino ez da egin), hirigintzako joera berriek antolamendu-irtenbide berriak eskatzen dituzte, jarritako helburu berriei erantzuteko. Hori guztia oinarri hartuta, Erreterriako Udalak beste antolamendu bat garatu zuen, B ALTERNATIBA deituko duguna.

Hona hemen udal-proposamenaren ezaugarri nagusien laburpena:

Proposamenean 10 solairuko lau bizitegi-bloke daude (baina nolabaiteko malgutasunez jokatu da alderdi honetaz), orrazi modura ezarrita, eta zokalo bat dute beheko solairuan, merkataritza-erabilera hartzeko; lerrokadura jarraitua osatzen dute iparraldeko fatxadan.

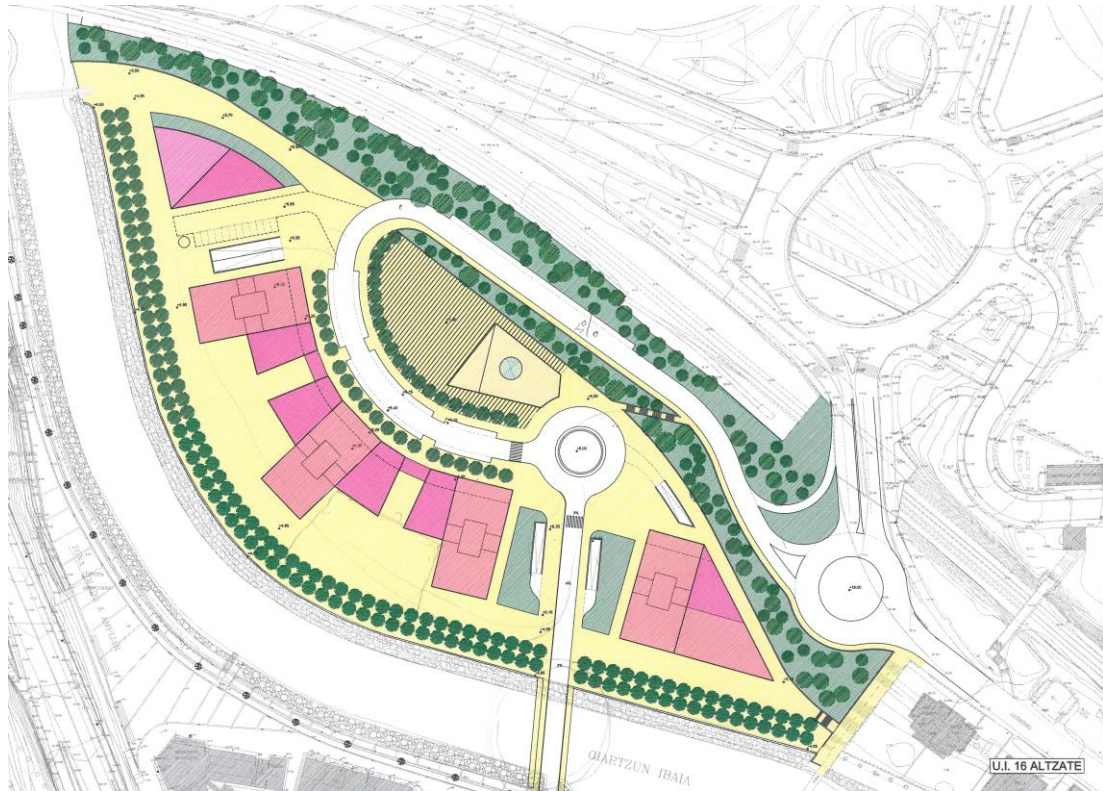
Solairu kopurua erreferentziatzen hartu behar da; nolabaiteko malgutasuna izan dezake, ondoriozko lurzatietan, etorkizunean, indibisioak saihesten dituzten adjudikazioak sartu ahal izateko.

Itsasadarrekiko paraleloan ibaiertzeko paseoari eutsi zaio, eta ibilgua urbanizazioan integratzen duen maila ertaineko berma-konfigurazioa izango du. Ipar-mendebaldeko muturrean 7 solairuko bloke bat egongo da, hotel-erabilerarako, eta bere aparkaleku independentea izango du. Kontrako izkinan erremate modura bereiziko da zokaloa, beheko solairuaren gaineko 4 solairurekin.

Proposamena ardatzen duen bidean hasierako proposamenetako biribilgunea eta loturaren ondoko errei berezia daude oraindik, eta barneko bide batetik du jarraipena, Iztieta auzoranzko pasabiderako bigarren sarbide-biribilguneraino. Era berean, landutako proposamenean grafikoki irudikatu ez arren, oinezkoen loturari eutsi zaio mendebaldean, aurreko aukeretan proposatutako pasabide flotatzailearen irtenbidearen bidez. Halaber, proposatutako bideak bateragarriak izan behar dira mendebaldeko ibilgailuetarako etorkizuneko lotura baten aurreikuspenarekin.

Eraikigarritasunei dagokienez, bizitegi-erabilerako eraikigarritasuna zein etxebizitza kopurua handitzeko aukera planteatu zen. Bi adibideren bidez azaltzen da: lehenengoan (291 etxebizitza) inguratzailearen kontsumo ertaina dago, eta nolabaiteko lasaiera dago etxebizitzak, nukleo komunak eta abarrak banatzeko. Bigarren adibidean (336 etxebizitza), ia lasaierarik gabeko inguratzaile bat dago, eta banaketak egiteko, trinkotasun handiagoa behar du soluzioak. Bi proposamenek Plan Orokorren Aldaketa dakarte; jabeek ez dute aukera hori nahi, ahalik eta azkarren izapidetzea nahi baitute.

Hona hemen antolamendu-proposamena, B ALTERNATIBA deitu dioguna:



3.- Antolamendu-proposamena

Azkenik, erredaktore taldearen proposamena aurkeztuko dugu, C ALTERNATIBA deritzona, Altzateko garapen osorako balio nahi duena.

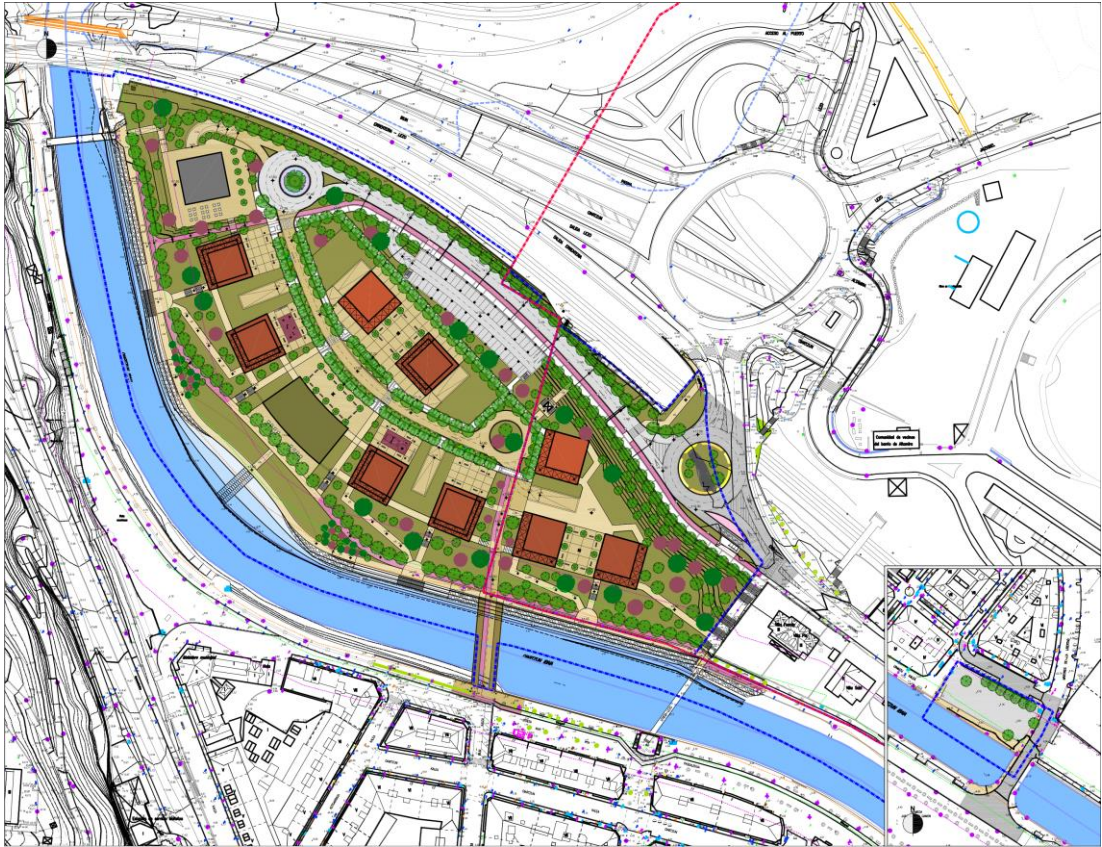
Hona hemen haren ezaugarri nagusiak:

- Altzateren eta Jaizkibel etorbidearen arteko bide-lotura behar bezala egokitzea. Etorkizunean 38 metroko diametroko biribilgune bat egitea aurreikusita dago, kurbadura erradio zabalekin eta oinezkoentzako zein txirrindularientzako igarobideekin. Gainera, autobus geltokia kokaleku hobe batera eramatea pentsatuta dago behin zebra-pasaguneak behar bezala egokitutakoan.
- Tokiko bide-sarea bi mailatan trazatzea. Lehen maila beheranzkoa izango da, zehazki aurreko lehen biribilgune (+17,00) beheragoko bigarren biribilgunera (+7,50), % 5 baino gutxiagoko aldaparekin eta Altzateko iparraldean kokatutako trenbidearekin mugan. Bigarren maila, funtsean, tokiko barneko bide-sare bat izango da, zaku-hondo gisa ibilgailuentzako hirugarren biribilgune bat izango duena. Tokiko bide-sare horrek 3,00 metroko espaloia ere izango du alboan, galtzarekin behar bezala koexistitzeko moduan antola daitekeena.
- Ibaiertzeko pasealekuaren eta aipatutako tokiko barneko bidearen artean kokatutako eraikinak antolatzea, kontuan izanik tamainak (20 m x 20,5 m gutxi gorabehera) itsasadarraren ertzetik Alzate barnera iragazkortasun transbertsala bermatzen duen hirigintzako emaitza ahalbidetzen duela.
- Itsasadarraren bi ertzak lotzea ibilgailu zein oinezkoentzako zubi baten bitartez, ibaiertzeko bi pasealekuak integratuko dituena eta oinezko zein txirrindularientzako hiri-zirkuituak indartuko dituena, Iztieta auzoko Irun kalearekin lerrokatuta.
- Itsasadarraren eskuineko ertzean pasealeku handi bat sortzea, gutxienez 20 metroko zabalera izango duena, erdialdeko zonalde kurbatuan 40 metrora arte zabalduz. Pasealekuan, oinezko eta txirrindularientzako luzetarako bideek Alzate barneko zeharkako bideekin bat egingo dute.
- Ibilbideok Lezoko udal-mugarterako ekialdeko muturretan lotzea, itsasadarreko pasealekua luzatuz eta eskailerekin eta oinezkoentzako zubiarekin bat eginez, bide batez Errenteriako eta Lezoko herriguneen arteko oinezko bidea indartuz.
- Txirrindularientzako bidegorri bat sortzea egun Jaizkibel etorbidean dagoenarekin bat eginez, baita Alzate barneko ibilgailuentzako bide berriarekin ere. Era berean, itsasadarraren ertzeko pasealekuarekin ere lotuko da azken hori, Lezoko udal-mugarteran ekialderantz luzatuz. Hegoalderantz Iztietaarekin lotura egiten duen zubi berritik luzatuko da, eta, ipar-ekialderantz, Alzateko muturrerantz, oinezko eta txirrindularientzat egun dagoen goitiko igarobidearekin bat eginez.
- Alzateko erdialdean zuzkidura-eraikin bat sortzea itsasadarraren alboan, erdisoto motako solairu bat eta beheko solairu bat izango dituena. Espazio librea zabalduko da, ibaiertzeko pasean integratuko den hondartza berde bat sortuz. Zuzkidura-eraikina (1.400 m²s) itsasadarrarekin lotutako kirol- eta kultura-arloetako jardueretara bideratuta egon daiteke, eta ontziratze leku bat, itsasadarrera jaisteko beheranzko mailak, lubetako landaredia edo Alzateko etorkizuneko hirigintzako proiektuaren aldaketan aztertu beharreko beste antzeko irtenbide batzuk jartzea ere aurreikusten da.
- Itsasadarraren ertzeko egungo pasealekua handitzea, uneotan dagoena bikoiztuz. Zehazki, itsasadarra kontuan izanik kanpoalderantz geratuko litzatekeen zatia

oinezkoentzat izango litzateke (egungo pasealekuarekin bat egingo luke bideak hein handi batean), eta, trazatu berria izango lukeen barnealdekoa, bidegorria.

- Itsasadarraren eskuineko ertzean mailak eta landaredia jartzea tartekatuta, herritarren eta itsasadarraren arteko interakzioa sustatuz, baita hormigoizko lubetaren naturalizazio eta ingurumen-berreskuratzea ere.
- Jarduketa hori, aurretik aipatutako ibaiertzeko pasealekuaren sorrera bezalaxe, naturalizazio eta ingurumena berreskuratzeke ekintzen bitartez gauzatuko da proposatutako eraikin berriaren mugetara arte zabaldu den babestutako zonaldean. Horri esker, ingurune guztiaren drainatze jasangarria ahalbidetuko da.
- Udal-mugarte bakoitzari atxikitako eraikigarritasuna zuzen banatzea, teilatupeko espazioari dagokiona kenduz (desagertu egiten da) eta hotel-eraikuntzari bideratutako azalera Erreterriako udal-mugartean kokatuz. Proposamenak Lezon hiru eraikin egitea aurreikusten du: bi salmenta libreria bideratutakoak itsasadarraren lehen lerroan eta beste bat babestutako etxebizitzetara bideratutakoa bigarren lerroan. Erreterian, berriz, zazpi eraikin egitea aurreikusten da: lau salmenta libreria bideratutakoak itsasadarraren lehen lerroan, bigarren lerroan zuzkidura-eraikinaren atzealdean kokatutako beste bi (bat salmenta libreria bideratutakoa eta bestea babestutako etxebizitzetara), eta, zazpigarrena, eremuaren ipar-mendebaldeko muturrean, hotel bat.
- Altzatera helduko den autobus-garraio publiko/pribatuko sare bat sortzea, hirugarren biribilgunera arte helduko dena (+7,00 maila). Bi autobus-geltoki sortzea aurreikusten da, bat, goialdean, Altzateko ipar-ekialdean, Erreterria/Lezoko iparraldeko saihebidetako ibilgailuentzako sarreran, eta, bestea, zuzkidura-eraikinari bideratutako Erreterriako lurzatiaren parean.
- Bide-sarean zehar banatutako lur gaineko 25 aparkaleku publikoko plaza inguru sortzea aurreikusten da, baita Altzateko iparraldean zuzkidura erabilerako zona bat sortzea ere, behearantzko bidearen eta 3/7 BEL eta 3/8 BEL lurzatiaren artean, tokiko bide-sarearen atzealdean, 144 plazarentzat lekua izango duena hiru mailatan, behekoa tokiko bide-sarearen urbanizazio altueran. Solairu bakoitzak era independentean funtzionatuko du, eta guztietara oinez sartu ahal izango da.
- Lezo Alzaterekin komunikatuko duen oinezkoentzako bigarren zirkuitu bat sortzea, baita azken hori lurtarekin oinezkoentzako eta ibilgailuentzako zubi berri baten bitartez. Zirkuitua osatzeko igogailu publiko bat ere jar daiteke desgaitasun fisikoa duten pertsonentzat. Horrela, bigarren biribilgunera arte jaitsi eta barne-eraztunetik itzultzen den ibilbide alternatiboa saihestuko lukete. Igogailua deskribatutako aparkaleku publikoaren erabilerarekiko independentea da, ez baita beharrezkoa. Hori dela eta, osotasunean Lezoko udal-mugarteko lurzoru publikoan jar daiteke.

Aurretik laburpen gisa adierazitako definizioak, C ALTERNATIBA osatzen duena, Altzateko antolamendu-proposamen gisa aurkeztea ahalbidetzen du. Erredaktoreen taldeek abalatu dute, eta kontsulta egin zaie bi udalerrietako lantalde tekniko-juridikoei, bai eta Altzateko HAPBren APP hau sustatzen duen Ituntze Batzarrekoiei ere. Honako hau da haren antolamendua:



4.- Hiru alternatiben konparazio-koadroa

Hiru alternatiben konparazio-koadro honetan eraikigarritasunak (hirigintzakoak eta fisikoak) daude jasota, baita horietako bakoitzean aurreikusitako etxebizitzaren kopurua eta tipologia ere.

	A ALTERNATIBA		B ALTERNATIBA		C ALTERNATIBA	
	m ² s	Kop.	m ² s	Kop.	m ² s	Kop.
BOE Erreterria	3.660	37	3.660	37	3.660	39
BOE Lezo	1.560	15	1.560	15	1.560	17
BPE guztira	5.220	52	5.220	52	5.220	56
Et. librea Erreterria	18.970	147	10.836	108	14.840	150
Et. librea Lezo	7.985	63	7.985	80	7.215	72
Etxebizitza librea guztira	26.955	210	18.821	188	22.055	222
Merkataritza Erreterria	420	-	3.000	-	360	-
Merkataritza Lezo	180	-	180	-	180	-
Merkataritza GUZTIRA	600	-	3.180	-	540	-
Hirugarren sektorea Erreterria	-	-	2.654	-	2.060	-
Hirugarren sektorea Lezo	-	-	-	-	-	-
Hirugarren sektorea GUZTIRA	-	-	2.654	-	2.060	-
GUZTIRA SESTRA GAINEAN Erreterria	23.050	184	20.150	145	20.920	189
GUZTIRA SESTRA GAINEAN Lezo	9.725	78	9.725	95	8.955	89
GUZTIRA SESTRA GAINEAN	32.775	262	29.875	240	29.875	278
GUZTIRA SESTRAPEAN Erreterria	12.880	-	17.400	-	16.506	-
GUZTIRA SESTRAPEAN Lezo	4.974	-	4.200	-	6.575	-
GUZTIRA SESTRAPEAN	17.854	-	21.600	-	23.081	-
Zuzkidura Erreterria	1.400	-	-	-	1.400	-
Zuzkidura GUZTIRA	1.400	-	-	-	1.400	-

Erraz egiazta dezakegunez, hiru alternatibek sestra gaineko eraikigarritasun bera aurreikusten dute (A ALTERNATIBAK 2.900 m²s gehiago ditu teilatupeen ondorioz), baina ezberdina da erabileren araberako banakapena.

Etxebizitza kopurua pixka bat aldatzen da alternatiba batetik bestera. Altzateko HAPBren APP honek handitzea defendatzen du, etxebizitzaren oraingo neurriak eta beharrak txikiagoak izan ohi direlako.

Sestra azpian, azalerak aldatzen dira, sestra gaineko erabilera nagusiaren aparkatze-beharrei lotuta baitaude, eta, gogora dezagun, 123/2012 Dekretuak nahitaez bete beharreko gutxienerako azalerak ere ezartzen ditu.

VIII.- ALTZATEKO LURSAILEN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

Erreterriako 2004ko HAPOn eta Lezoko 2011ko HAPOn ezarritakoarekin bat etorritik, eremuaren lurrik hiri-lurzoruko sailkapena dute. Hirigintza-kategorizazioa, berriz, honako parametro hauei erantzuten die:

- * Panier Fleuri azpierenua: Hiri-lurzoru finkatu bilakatu da bertako urbanizazio maila dela-eta.
- * Altzateko azpierenua nagusia: Hiri-lurzoru finkatugabea, urbanizazio maila txikiagatik edo urbanizatu gabe izateagatik.

IX.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO ETA PROGRAMATZEKO BALDINTZAK

Planteatutako antolamendu-proposamenak exekutzeko baldintzak Altzateko hiri-antolamenduko plan bereziaren aldaketa puntual partzial honetako «2. Hirigintzako arauak» eta «3. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak» agirietan azaldutakoak dira.

X.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.

1.- Deskribapen orokorra

Adierazi dugu jada Altzateko HAPBren APP honek Erreneriako udal-mugarteak («16. Alzate» eremua eta «18/1 Panier Fleuri» EU) eta Lezoko udal-mugarteak («30. Alzate» HAE) gehitutako lurzoruek osatutako eremu etenari bakarrik eragiten diola, eta «27. Larrañaga» HAE berariaz uzten dela kanpoan, haren antolamendu-araubide egiturazko eta xehatua Lezoko 2011ko HAPOn arautu baitzen.

Adierazi behar dugu, orobat, Panier Fleuri azpieremua, jada jabari publikokoa dena guztiz, erabat urbanizaturik eta funtzionamendu betean dagoena; horrenbestez, Altzateko HAPBren APP honetan hura jasotzeak ez du aldaketarik ekarriko haren oraingo zehaztapenetan.

Horregatik, Altzateko HAPBren APP honen helburua bi udal mugarteek partekatzen duten eremua berrantolatzea izango da soilik; Altzateko azalera gehiena sartzen da hor funtsean, eta antolamendu berriak horren antolamendu xehatuaren zehaztapenen erabateko aldaketa aurreikusten du ia, gainera.

Eta hori horrela da, besteak beste, Altzateko jabetza gehiengodunaren eta Erreneriako Udalaren arteko akordioa lortu delako, egoki ez zeritzeten antolamenduaren alderdi jakin batzuk aldatzearen, nahiz eta bere garaietan nahitaezko behin betiko onarpena eman zitzaion. Oartzun itsasadarraren ertzeko ibai-pasealekuaren eta Altzateko barnealdearen artean iragazkortasun handiagoa lortu beharra da jarraian garatu eta justifikatzen den guztiaren arrazoi nagusia.

Proposamenak gutxitu egiten du eraikinek itsasadarraren aurrealdean duten inpaktua. Horretarako, eraikigarritasunaren zati bat barnealderantz mugitzen da, eta lortzen da eraikinek luzera txikiagoak izatea itsasadarraren aurrealdean.

2007ko HAPBk salmenta libreko lau eraikin baino ez ditu aurreikusten ia eremuaren luzera osoan (65 m eta 80 m artekoak). Proposamenak gehieneko luzera hori 20 metrora murrizten du eraikin bakoitzeko.

Eraikin berriak lau izatetik zazpi eraikin izatera igaroko dira, jakina. Baina guztizko luzera, 2007ko HAPBn 280 metro ingurukoa dena, 140 metroraino jaitsiko da; erdira, alegia. Hori guztia lortzeko, arestian aurreratu bezala, eraikigarritasuna atzerago eramaten da eremuaren barnealdean, itsasadarraren bigarren lerro modura, edo eraikinen profila hiru bat solairu gehiago handitzen da, kasuaren arabera.

Proposamen honetan, gainera, lortu da haren kokapen nagusia bizitegi-eraikin batez libre gelditzea (erakargarriena zen *a priori*), eta haren espazioa bi udalerrientzat, Erreneriarentzat bereziki, interes publiko eta sozial handia duen zuzkidura-multzo batera bideratzea; gerora behar bezala deskribatuko dugu hori, baina erdisotoko solairuko eta beheko solairuko profila du, eta horri esker, ikuspegia libre izango dute bigarren lerroan egongo direla adierazi ditugun bi bizitegi-eraikinek.

Eraikinen antolamendu-proposamen honek konpontzen ditu, halaber, Altzateko HAPBren APP honen beste baldintzatzaile batzuk; adibidez, udal-erri bakoitzari bere mugartean bertan bizitegi-eraikigarritasuna behar bezala banatzea, eta horietako bakoitzaren beharrei ere erantzutea.

Hau da, Erreneriako udal-mugartean kokatutako bizitegi-azaleraren zati bat erabilera tertziario-hotelera bideratu behar da. Eta horrela, zazpigarren eraikinak, bokaletik gertuen dagoenak, erabilera hori aurreikusten du, eta Lezon kokatu beharreko hiru eraikinak (salmenta libreko bi eta etxebizitza babestuko bat) udal-mugarte horren barruan egongo dira, eraikigarritasunik galdu gabe.

Hori guztia egokitzea ez da erraza izan, jakina. Kasu guztietan antzeko sestraren gaineko solairua taxutzea egokiagoa zela pentsatu dugu (20 m bider 20,50 m), eta eraikigarritasuna profilak aldatuz egokitzea; hau da, beheko solairu eta zazpi solairuko profiletik beheko solairu eta bederatziko solairukora, altuenak.

Solairu kopurua handitzea eta, ondorioz, eraikuntza-profila, 2007ko HAPBn aurreikusitakoaren aldean, aldatzea antolamendu xehatuaren beraren zehaztapen bat da oraindik (2/2006 LHLren 56.g artikulua), zeinaren hierarkia-maila garatzeko plangintzarenarekin bat datorren (2/2006 LHLren 58.2 artikulua), baina aldatu egin daiteke Altzateko HAPBren APP honen bitartez, 2/2006 LHLren 103.3 eta 104.a artikuluetan eta Lezoko 2011ko indarreko HAPOn Hirigintzako arauen 15. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz.

Erreneriako 2004ko indarreko HAPOn «C» Hirigintzako arauak (Eraikitze Ordenantza) dokumentuaren 4.2.03. artikulua, 3. apartatuak solairu hauen definizioa ahalbidetzen du.

Eraikinek Alzaten zer kokapen duten azaldu ondoren, azaldu behar dugu horien irisgarritasuna nola lortzen den (ibilgailu, oinezko, txirrindulari eta abarrena). Azalera ia laua da, kalitate urbano handikoa, baina handicap garrantzitsu bat du, gaur egun ez dagoelako irisgarritasun erosorik. Izan ere, Oiartzun itsasadarrak mugatzen du eremua hegoaldeko ipar-mendebalderaino, eta trenbideak (ADIF), iparraldean.

Hori dela eta, *penintsula* txiki bat da, lurri ekialdean lotua. Alde hori Lezoko udal-mugartean dago, eta bertako ibilgailuetarako konexioa eraikinen batez besteko sestra (+7,00 m) kokatzea aurreikusita dagoen plataforma baino 10 bat metro gorago dago (+17 m).

Loturaren zailtasun horri gehitu behar zaio Erreneriako Udalaren eskaera, hau da, Alzate itsasadarraren ezker aldearen lotzea ibilgailu zein oinezkoen zubi baten bidez, Iztieta auzoko Irun kalearekin lerrokatuta.

Hori guztia neurri hauen bidez konponduko da:

- Neurri handiko biribilgunea sortzea (38 metroko diametroa), 2007ko HAPBkoa baino askoz handiagoa, Erreneria-Lezo iparraldeko saihasbidearen eta Erreneria eta Lezo lotzen dituen Irun kalearen arteko bidegurutzea behar bezala egiteko.

- Lehen biribilgune horrek hirugarren adar bat behar du Alzateko ipar-ekialdeko ipar-mendebalderantz, trenbidearekiko paraleloan (ADIF), baina sestra gutxituta, +17,00tik +7,00ra. Goiko aldea eta behekoa lotzeko bide horretan betelan bat egin behar da, iparraldeko alde osoan horri eusteko, gaur egun eta zati batez behearantzko maila horretan hegoalderantz. Bide horren malda % 4,71 ingurukoa da, eta horrek bermatzen du lotua izango duen espaloiarako Araudiak eskatzen duen oinezkoen irisgarritasuna, eta eroso ere bada, orobat, proiektatuta ere badagoen bizikleta-biderako.

- Bigarren biribilgune bat sortzea Alzateko ipar-mendebaldeko muturrean. Biribilgune hori justifikatuta dago, zeren eta, Alzaterako ibilgailuen sarbideaz gain, ahalbidetzen baitu ibilgailu jakin batzuk haren barruan alferrik ez ibiltzea, esate baterako, nahi gabe sartu direnak, autobusak (publikoak edo pribatuak), bai eta lurzati tertziario-hotelerako zerbitzua ematen duten autobusak ere.

Hori da, hain zuzen ere, hotelaren erabilera alde horretan kokatzearen abantaila nagusietako bat, lurzatirako ibilgailuen sarbideak bermatuta gelditzen baitira Alzateko barnealdera eragozpenik ekarri gabe. Gainera, bide-saretik eta trenbidetik gertu dagoenez, merkataritza-balio are handiagoa izango du publizitateari begira.

- Bigarren biribilgunearen ostean, eta +7,50 metroko sestran dagoeneko, ibilgailu eta oinezkoen tokiko bide-sarea proiektatu da, haren ibilbidearen amaieran hirugarren biribilgune bat ezarrita, +7,10 metrotan. Barneko bide-sare horrek auzoko biztanleei emango die zerbitzua, bai eta mantentze-lanetako ibilgailu publikoei, suhiltzaileei, taxiei eta abarrei ere. Barneko tokiko bide-sare horrek aukera ematen du ibilgailuak bizitegi- eta zuzkidura-erabilerako gainerako eraikinetako garajeetara sartzeko ahoak edukitzea alboetan.

- Ibilgailu eta oinezkoen tokiko bide-sare horren osagarri, ekialdeko muturrean beste lotura bat aurreikusi da oinezkoen zubi modura (ibilgailuek sarbide mugatua izango dute) Oiartzun itsasadarraren gainean, Irun kalearen bidez Iztieta auzoarekin lotzeko.

- Bide-zirkulazioarekin lotutako beste antolamendu-proposamen bat da aparkalekurako ezartzea zuzkidura-lurzati bat. Aparkaleku hori Errenteriako udal-mugartean dago, iparraldean dagoen loturako ibilgailu-bidearen eta bigarren lerroan kokatutako 3/6 BEL eta 3/7 BEL lurzatiaren artean.

Irtenbide horrek aukera ematen du hiru aparkaleku-maila edukitzeko, iparraldean ibilgailuetarako hiru sarbide independente jarrita, era guztietako erabiltzaileek oinezko irisgarritasuna bermatuta izan dezaten.

- Itsasadarraren eskuinaldean kalitate handiko ibai-pasealeku bat sortzea. Eraikinen antolaera eta ibilgailuen, oinezkoen zein txirrindularien kanpoaldearekiko komunikazioa egoki diseinatzea alde batera utzita, hori da, zalantzarik gabe, hemen deskribatzen ari garen antolamenduaren helburu nagusietako bat. Ez da espazio libreen eta zuzkidura-espazioen 20 metroko zabalera bakarrik luzera osoan (420 m baino gehiago), zabalera hori 40 metroraino iristen baita erdiko aldean, bigarren helburuarekin bat egiten duen aldean.

- Helburu hori zuzkidura-lurzati bat sortzea da, ibaiertzeko kultura-kirol-administrazioko jardurekin lotuta; alde horretan ibai-pasealekua handitu eta sestra gutxitu egiten da, hondartza berdea osatzeko, eta ontziraleku bat edo harmailak egongo dira itsasadarraren eskuinaldearekin muga egiten duen lekuan. Barneko ertzean bertan proiektatuta dago zuzkidura-eraikina, erdisotoko solairu eta beheko solairukoa, bi maila horietarako sarbidearekin: hondartza berdetik, erabilera terraza batez handituta, zuzkiduraren luzapen modura, eta koexistentziako bide-saretik, Alzateko barnealdetik.

- Proposamen honek indartutako beste alderdi bat txirrindularien zirkulazioa da, aurretik azaldutako bi biribilguneen arteko lotura Lezokoarekin osatzen baita, ingurune horretaraino osatu berri den txirrindularien ibilbidearekin komunikatzen duen zebra-bide baten bitartez. Halaber, Alzateko beheko sestran dagoeneko, bizikleta-zirkuitu bat proiektatu da ibai-pasealekuaren barruan; beste ingurune batzuekin komunikatuta dago, hala nola Alzateko ipar-mendebaldeko muturrean dagoen koexistentziako zubiarekin, Iztieta auzoarekin hegoaldean lotzen duen ibilgailu eta oinezkoentzako zubi berriarekin, eta Lezoko udal-mugarteko ekialdeko oinezko eta txirrindularientzako oraingo ibilbidearekin.

- Era berean, antolamenduaren beste proposamen erakargarri bat itsasadarraren eskuinaldeko ertzean orain dagoen pasealekua zabaltzea da (3,00 metro inguru barnealderantz); horri esker, harmailak eta landare-elementuak jarri ahalko dira oraingo

lubetaren gainean, egun duen irudia naturalizatzeko. Horrez gain, zabaltasuna sendotuko du pasealeku horretan, eta oinezkoen zein txirindularien zirkulazioak bereiziko dira.

- Zirkuituen eta ibilbideen sare teilakatu horren osagarri beste batzuk ere egongo dira Oiartzun itsasadarrekoaren zeharkako noranzkoan; izan ere, ondoriozko eraikinen artean jabari publiko edo pribatuko espazioak aurreikusten dira, erabilera publikoko zortasunarekin, pasealeku txikiak, parke berdeak zein jolas eta aisiarako guneak sortzeko erabil daitezkeenak, adin guztietako umeentzat zein adinekoentzat.

2. Hirigintzako Egiturazko Antolamenduaren eta Antolamendu Xehatuaren Araubidea

2.1.- Egiturazko araubidea

Altzateko HAPBren APP bat denez, agiri honek ez du ahalmenik, ezta asmorik ere, indarrean dagoen egiturazko hirigintza-antolamenduko araubidea aldatzeko. Nolanahi ere, eta hau kontuan hartuta:

Hiru agiri hauez dago osatuta:

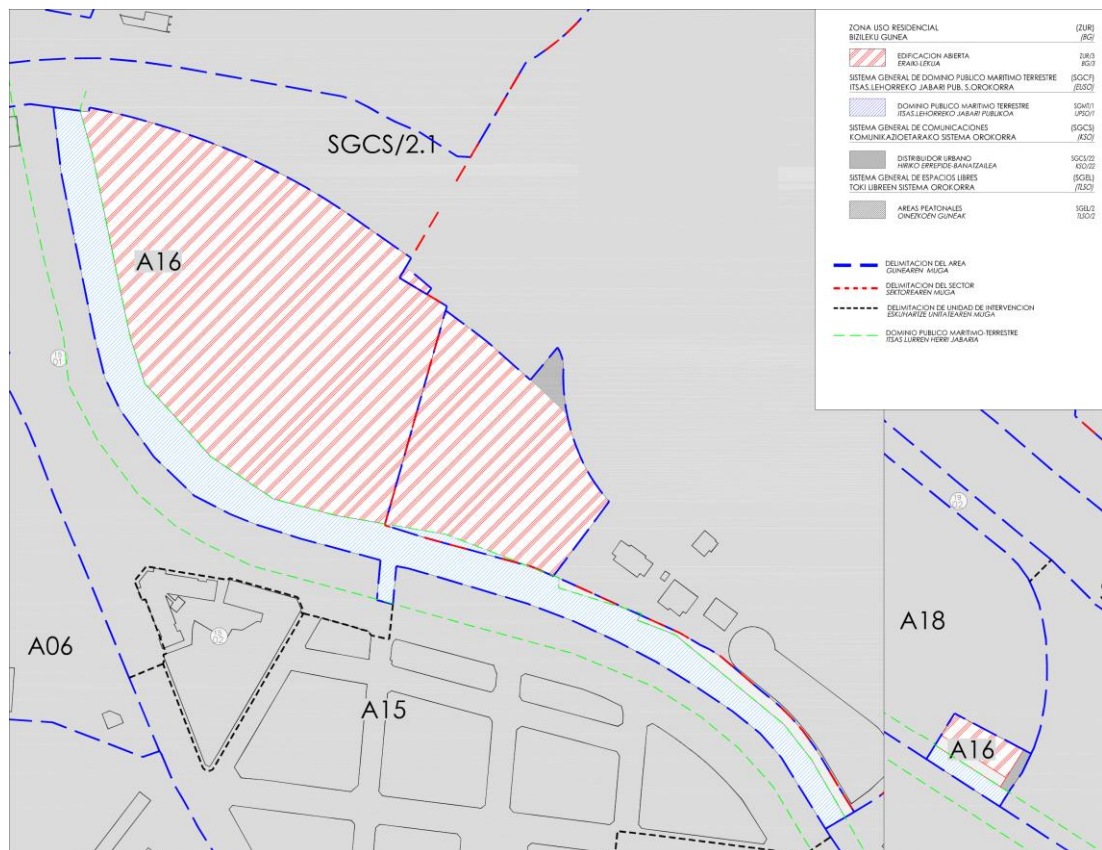
- Errenteriako 2004ko HAPO, Lezoko 2007ko ASAP eta Lezoko 2011ko HAPO.
- 2007ko HAPBk Errenteriako eta Lezoko bi udal-mugarteei zegozkien eraikigarritasunetako batzuk egokitu zituen.
- Alegazio batzuk (Kosta Zuzendaritzarena, adibidez) onartu egin ziren.
- Azkenik, aipatutako plangintzatik kanpo utzi da Lezoko «27. Larrañaga» HAE.

Jarraian, haren kalifikazio orokorra laburbilduko dugu, zonakatze orokorraren planoarekin batera, informazio gisa Altzateko HAPBren APP honen I.2.4 plano gisa erantsita.

Azalera: 54.447 m²
Errenteriako udal-mugarteko azalera: 43.261 m²
Lezoko udal-mugarteko azalera: 11.186 m²

Kalifikazio orokorra:

- Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekia BEZ/3 40.123 m²
Errenteria: 29.521 m²/Lezo: 10.602 m²
- Komunikabide-sistema orokorra: Hiri Banatzailea KSO/2.2 501 m²
- Errenteria: 140 m²/Lezo: 361 m²
- Espazio Libreen S. Orokorra: Parke eta lorategiak ELSO/2 1.261 m²
Errenteria: 1.261 m²/Lezo: 0 m²
- Itsas Lehorreko Jabari Publikoko S. Orokorra ILSO/1 12.562 m²
Errenteria: 12.339 m²/Lezo: 223 m²



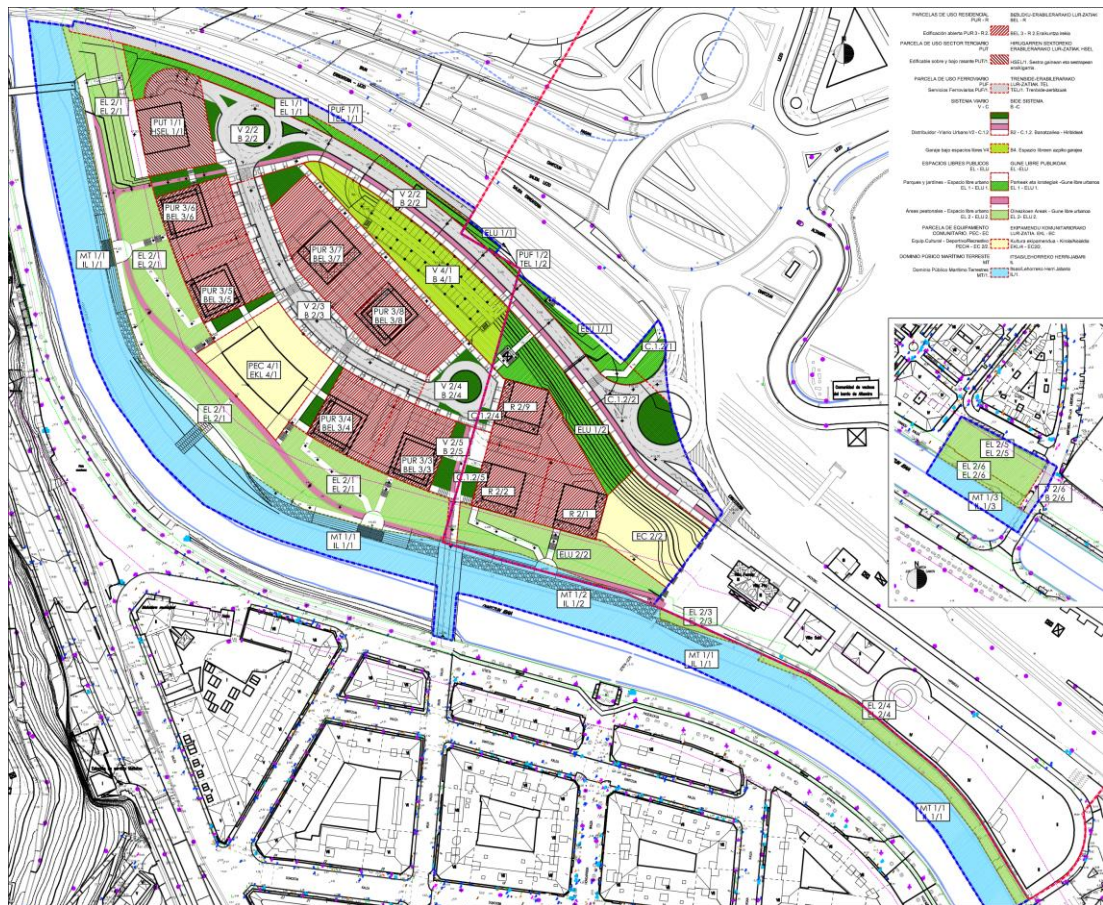
2.2.- Proposatutako araubide xehatua

Finkatu egiten da 2007ko HAPBn Panier Fleuri azpierzarriko ezarritako zonakatzeko araubidea.

Eta aldatu egiten da, ordea, Altzateko azpierzarri nagusirako ezarritako zonakatzeko araubidea.

Altzateko HAPBren APP honen «5. Planoak» agirian jasotako «II.2 Zonakatzeko Xehatua» planoan zehaztutakoa da ondoriozko hirigintza-araubidea.

Aurreko proposamenak osatzen dira memoria honen «Ezaugarrien koadroak» I. eranskinean jasotako zonakatzeko xehatuaren koadroarekin.



3. Eraikigarritasuna eta erabilerak

Altzateko HAPBren APP honek 2007ko HAPBren eraikigarritasuna banatzen du, honako ezaugarri hauei jarraituz:

- Sestra gainean aurreikusitako hirigintzako eraikigarritasun berriak 2.900 m²s gutxiago ditu, eraikuntza-tipologia berriak ez duelako teilatupeko solairurik onartzen. Hau da, oraingo 32.775 m²s izatetik 29.875 m²s izatera igarotzen da.
- Udal-mugarte bakoitzerako aurreikusitako eraikigarritasuna 2007ko HAPBkoarekin bat dator, teilatupeko solairuari dagokionez izan ezik. Hau da, Errenterian aurreikusitako 23.050 m²s-etik 2.130 m²s gutxiago proiektatu dira, 20.920 m²s gutzira. Lezon, 9.725 m²s izatetik 8.955 m²s izatera igaroko dira; 770 m²s gutxiago, alegia.
- Etxebizitza babestuei dagokien eraikigarritasuna ez da aldatu. Errenteriako udal-mugartean kokaturiko 3/7 BEL lurzatian 3.660 m²s bideratuko dira, oraingo 3/6 BEL lurzatian egin bezala. Lezoko udal-mugartean kokaturiko 2/9 B lurzatian 1.560 m²s bideratuko dira, oraingo 3/5 BEL lurzatiaren antzera. Hori horrela, bien artean lortzen da indarrean dagoen egiturazko plangintzak eskatzen dituen etxebizitza babestuko (BOE) 5.220 m²s horiek.
- Etxebizitza libreko sustapenera bideratutako bizitegi-eraikigarritasunak 2.900 m²s gutxiago izango ditu, eta 2.000 m²s gehiago erabilera tertziario-hotelera bideratuko dira. Hau da, oraingo 26.955 m²s horiek 22.055 m²s izatera igaroko dira. Errenteriako eraikigarritasunak 2.130 m²s gutxiago izango ditu, gehi 2.000 m²s; oraingo 18.970 m²s izatetik 14.840 m²s izatera, alegia. Lezoko eraikigarritasunak 770 m²s gutxiago izango ditu. Hau da, oraingo 7.985 m²s izatetik 7.215 m²s izatera.

- Errenteriako Udalak eskatu du 2.000 m²s erabilera tertziario-hotelera bideratzeko. Metro horiek Altzateko ipar-mendebaldeko muturrean erreserbatu dira, 1/1 ETL lurzatian.

- Merkataritza-erabilerari dagokion eraikigarritasuna, 600 m²s beheko solairuetan banatuko da aurreikusitako hamar eraikinetako batzuen artean. Horrela bada, Errenteriak dagozkion 480 m²s banatu ditu lurzati hauen beheko solairuetan: 3/3 BEL, 3/4 BEL, 3/5 BEL, 3/7 BEL eta 1/1 ETL. Lezok gauza bera egin du 180 m²s-rekin 2/2 B eta 2/9 B lurzatiarten artean.

- Errenteriako salmenta libreko sustapeneko 14.840 m²s eraikigarriak 5 eraikinen artean banatzen dira; zehazki, 2.968 m²s lurzati hauetako bakoitzean: 3/3 BEL, 3/4 BEL, 3/5 BEL, 3/6 BEL eta 3/8 BEL. Lezoko salmenta libreko sustapeneko 7.215 m²s eraikigarriak bere bi eraikinen artean banatzen dira. 3.607,50 m²s 2/1 B eta 2/2 B lurzati bakoitzeko.

- Bederatzi bizitegi-eraikinek 100 m²s inguruko batezbestekoa dute etxebizitzako; hala, ondoriozko etxebizitza kopurua honako hau da:

2/1 B	3.607,50 m ² s	36 etxeb.
2/2 B	3.607,50 m ² s	36 etxeb.
3/3 BEL	2.968,00 m ² s	30 etxeb.
3/4 BEL	2.968,00 m ² s	30 etxeb.
3/5 BEL	2.968,00 m ² s	30 etxeb.
3/6 BEL	2.968,00 m ² s	30 etxeb.
3/7 BEL (BOE)	3.660,00 m ² s	39 etxeb.
3/8 BEL	2.968,00 m ² s	30 etxeb.
2/9 B (BOE)	1.560,00 m ² s	17 etxeb.
GUZTIRA	27.275,00 m²s	278 etxeb.

- Hori horrela, eta eraikin bakoitzeko solairua 20 m x 20,50 m denez, ondoriozta daiteke solairu bakoitzean 4 etxebizitza sartzen direla, gutxi gorabehera.

Aurreko korrespondentziaren ondoriozko hasierako profila jarraian adierazitakoa da:

2/1 B	36 etxeb.	3 SS/BS/9 GS
2/2 B	36 etxeb.	3 SS/BS/9 GS
3/3 BEL	30 etxeb.	2 SS/BS/7 GS/BE
3/4 BEL	30 etxeb.	2 SS/BS/7 GS/BE
3/5 BEL	30 etxeb.	2 SS/BS/7 GS/BE
3/6 BEL	30 etxeb.	2 SS/BS/7 GS/BE
3/7 BEL (BOE)	39 etxeb.	2 SS/BS/9 GS
3/8 BEL	30 etxeb.	2 SS/BS/7 GS/BE
2/9 B (BOE)	17 etxeb.	3 SS/BS/4 GS

- Erabaki da, orobat, beheko solairu batzuetan merkataritza-lokalak ezartzea (60-120 m²s), atariaz eta bizitegiko erabilera osagarriez gainera. Hori guztia 4 m-ko sakonerako bi alboko ataripetan.

- Erabilera tertziario-hoteleko lurzatiak inguratzaile handiagoa du esleitutako 2.060 m²s-ko eraikigarritasunerako (tertzario-hoteleko 2.000 m²s eta merkataritza-lokaleko 60 m²s), bere proiektuaren berezitasunak kontuan hartuta, konposizio-askatasun handiagoa izan dezan.

- Azaldutako lurzati bakoitzari dagokion sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna sotoko hiru solairuren baturari lotzen zaio 2/1 B lurzatiaren azaleran gehienez, 2/2 B eta 2/3 B lurzatiarentzako beharrezkoa den ibilgailu sarbidean eta gehienez sotoko bi solairuetan Errenteriako udal barrutian geratzen diren lurzatietatik. Horretarako, lurzatiak ibilgailuen sarbide komuna edukitzeko moduan banatuko dira, honako eskema honen arabera:

- * 2/1 B, 2/2 B eta 2/9 B lurzatiak.
- * 3/3 BEL eta 3/4 BEL lurzatiak.
- * 3/5 BEL eta 3/6 BEL lurzatiak.
- * 3/7 BEL eta 3/8 BEL lurzatiak.
- * 1/1 ETL lurzatia.

- Honako hau da eraikuntza-lurzati bakoitzari sestra azpian lotutako eraikigarritasuna:

2/1 B	1.706 m ² s
2/2 B	1.812 m ² s
3/3 BEL	1.980 m ² s
3/4 BEL	1.984 m ² s
3/5 BEL	1.984 m ² s
3/6 BEL	1.980 m ² s
3/7 BEL (BOE)	3.540 m ² s
3/8 BEL	2.408 m ² s
2/9 B (BOE)	3.057 m ² s
1/1 ETL	2.630 m ² s

Guztira, 23.081 m²s sestra azpian, *a priori*, 2007ko HAPBko 17.854 m²s baino gehixeago. Errenerian 16.506 m²s, lehen, berriz, 12.880 m²s. Lezon 6.575 m²s, lehen, berriz, 4.974 m²s.

- Zuzkidura-lurzatiei lotutako eraikigarritasun fisikoari dagokionez, adierazi behar dugu 2007ko HAPBk 1.400 m²s bideratu zituela Erreneriako 4/1 KEL lurzatian eta 600 m²s Lezoko 2/2 KE lurzatian, «27. Larrañaga» HAEn.

Altzateko HAPBren APP honek 1.400 m²s berberak bideratzen ditu Erreneriako 4/1 KEL lurzatira, adierazi dugun tokian kokatuta. Lezoko 600 m²s horiei dagokienez, komeni da adieraztea, lehen ere adierazi dugun bezala, 2/2 KE lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa Larrañagako azpierzura eraman zela, Euskal Herria komunitate-ekipamenduko sistema orokorraren ondoan (hasierako kokapenetik ekialdera), eta horrela bideragarria da herritarrak erabilera horietaz baliatzea.

Halaber, 4/1 KEL lurzatirako, sestra azpiko eraikigarritasuna aurreikusten da, 2 sotoko solairuan, aparkalekura bideratu dadin, bai eta sestra gaineko zuzkidura-erabilerari lotutako beste erabilera batzuetara ere.

Horren gutxi gorabeherako eraikigarritasun fisikoa 2.158 m²s da.

- Azkenik, «4/1 Bd» (Bd=bide) lurzatian, 3.582 m²s inguruko azalera eraikigarria (fisikoa) bideratzen da aparkaleku publikoko erabileretara.

Metro horiek sotoko bi solairuri dagozkie, goiko solairua, printzipioz, estali gabe aurreikusita baitago, eta ez da azalaren kalkuluan zenbatu.

4. Komunikazio-sarea

4.1. Trenbidea

Altzatek muga egiten du iparraldean trenbidearekin. Gaur egun 5 metro inguruko zabalerako azalera dago Erreneriako udal-mugartearen luzera osoan trenbide-jabariko lursail partzelatuekin.

Altzateko HAPBren APP honek ez du aldatzen dagoen itxuraren oraingo egoera, eta etorkizunean urbanizatzea baino ez da aurreikusten.

Bide-biribilgune berriaren inguruan, bestalde, oinezkoen zubi bat dago egun, erabili ezin dena, 10,00 metro beherago doazen trenbideetarainoko gune huts baten ondoan. Proposamenak azalera hori estaltzea planteatzen du, biribilgunearen funtzionamendu onari oso lotuta dagoen ingurune horretako ibilgailu-oinezkoen komunikazioak aurreratzearen.

Altzaten sartzeko bide berritik trenbideekin dauden gainerako mugei dagokienez, horiek itxi beharko dira ibilgailu-oinezkoen edo beste edozeinen zirkulaziorako.

4.2. Bide-sarea

Bide-sarea deskribapen orokorrean jada azaldutako elementu hauen bidez egituratzen da:

- Goiko lehen biribilgunea
- Altzaterekiko lotura
- Beheko bigarren biribilgunea
- Barneko tokiko bide-sarea eta hirugarren biribilgunea
- Zubia

Hona hemen haien ezaugarri nagusiak:

- Goiko lehen biribilgunea

Biribilgune honek 38 metroko diametroa eta 7,5 metroko zabalerako 2 errei ditu. Goragune batean dago, +17,00 m inguruko sestran. Erreneria-Lezoko iparraldeko saihebidetaren gainean kokatutako biribilgune eliptiko handiarekin lotzeko aukera ematen du, sartzeko eta irteteko 7,5 metro zabaleko bina erreiri esker.

Altzateko Urbanizazio proiektuaren aldaketak ADIFen jabetzako trenbidearen zati bateko estaltze partziala aurreikusiko du, non dagokion autorizazioaren eskaera egin beharko den.

Horrez gain, Altzaterekin ere konektatzen du sartzeko eta irteteko 4 metroko bi erreiren bidez. Azkenik, ekialdean, Erreneriarekin komunikatzen du 4,00 metroko sartzeko eta irteteko bi erreiren bidez.

Biribilgunearen konfigurazioak aukera eman du «hirugarren beso» horren ondoan sartzeko bigarren errei bat diseinatu ahal izateko; autobus publikoaren geraleku bat dago hor, biribilgunearen ondoren eta bidearen bi aldeak oinezko eta txirrindularientzat konektatzen dituen zebra-bidearen aurretik, guztia Lezoko udal-mugartean.

Biribilgunearen diseinuan behar diren biraketa guztiak hartu dira kontuan, eta egin daitezkeen mugimendu guztiak irlatxoan eta bide-seinaleen bitartez daude markatuta.

Biribilgunearekin batera hiri-eremuranzko trantsizioko berdeguneak ere badaude, oinezko eta txirrindularientzako ibilbideak barne, ingurune horren zirkulazio-behar guztiei erantzute aldera –lau noranzkoetan funtsean (ipar, hego, eki eta mendebal)–, eta era horretan, Erreneria eta Lezo Altzateren bidez ibilgailu, oinezko eta txirrindularien zirkulazioarekin komunikatzeko.

- Altzaterekiko lotura

Ibilgailu-bide bat proiektatzen da (7,00 m zabal) +17,50 sestrako aurreko biribilgunea +7,50 sestrako beheko biribilgunearekin lotzeko. Bide-sare horren hegoaldeko alboan 2,00 metro zabaleko txirrindularientzako bidea eta 3,00 metro zabaleko oinezkoentzako espaloia daude. Iparraldean, bideak berdegune arboladun bat du, trenbide-zonatik bereizteko. Horren hasieran irtenbideak aurreikusi beharko dira betelantetako lurrak trenbideko jabari publikorantz (ADIF) joan ez daitezkeen.

Ibilbide hori % 5 baino txikixeagoko maldan doa; egokia da, beraz, era guztietako ibilgailuek edo mugikortasun urriko pertsonak erabil dezaten.

- Beheko bigarren biribilgunea

Bigarren biribilgunea bat proiektatu da bideak +7,50 sestra duen tokian; sestra hori egokitzen da, hasieran, behar den lur-oreka egon dadin hondeatzean (eraikinetakoa barne) eta bideen betelanean artean.

Biribilgunea berri horrek 31 metroko diametroa du, eta 2,50 metroko bi errei. Hirugarren errei eszentriko bat ere badu 1/1 ETL hoteleko lurzatiarentzat.

Horren funtzioa da alferrikako bidaiak saihestea Altzateko barnealdean sartu behar ez diren ibilgailuei (horretarako beharrik ez dutelako edo hori egitea eragotzi behar zaielako).

Hala, etorkizuneko bizilagunen ibilgailu pribatuak edo horiei zuzeneko zerbitzua ematen dietenak baino ez dira sartuko (mantentze-lanak, suhiltzaileak, saltokiak), eta hara igarotzea mugatuta izango dute nahi gabe jaitsi diren ibilgailu astun arinek. Autobus publikoetarako geraleku bat proiektatu da ekialdean, Altzaten nagusi diren ibilgailuen eta oinezkoen ibilbideekin zuzenean lotuta.

Erabilera tertziario-hoteleko ibilgailuen sarbiderako beharrei ere erantzuten die biribilguneak. Hau da, ibilgailu arin pribatuak (zuzeneko sarbidea izango dute sestra azpiko aparkalekura), taxiak eta autobusak sartu ahalko dira horretarako eginiko hirugarren erreian.

Azkenik, biribilgunea horrek Altzateko barnealdearekin komunikatzen du ondoren azalduko dugun joan-etorriko barneko tokiko bide-sarearen bitartez.

- Barneko tokiko bide-sarea eta hirugarren biribilgunea

Barneko tokiko bide-sarearen behin betiko irtenbidea bi noranzkoko bide bat izango da, 6,00 metro zabalekoa; horren hego/hego-mendebaldean 25 aparkatzeko plaza daude (lerroan), bai eta etxeke zaborrak birziklatzeko edukiontzietarako erreserbatutako guneak ere. Galtzada-ertz baten bi alboetan, gainera, 3,20 metro zabaleko espaloiak (zuhaitz-txorkoekin) proiektatzen dira.

Irtenbide honen erdialdean autobus publikoen geralekua egongo da (lehen azalduta), Altzateko bizilagunak erraz iristeko moduko tokian.

Bidearen amaieran 23,50 metroko diametroko biribilgunea egongo da, aurretik aipatutako ibilgailu pribatu eta publikoen zirkulazioa bideratzeko; horrez gain, oinezkoentzako zubi berri bat ere egongo da (Errenteriako udal-ibilgailuentzat ere bai), itsasadarraren ezker aldean iztietara auzoarekin lotzeko.

Tokiko bide-sare horri eman nahi zaion koexistentziako izaeraren oinarrian dago bertatik igaroko diren ibilgailuak etxebizitzaren eta merkataritzako lokalen jabeenak baino ez direla izango, bai eta aurretik aipatutako ibilgailu publikoak ere.

Ikus dezakegunez, iparraldeko aparkaleku publikoan ibilgailuak lotura-bidetik sartuko dira beti, eta nahasten diren ibilgailuek atzera egingo dute bigarren biribilgunean, 1/1 ETL hoteleko lurzatiaren aldean.

Tokiko bide honetan, ibilgailuen lurzatiatarako sarbideak honela aurreikusi dira:

- * 2/1 B, 2/2 B eta 2/9 B bizitegi-lurzatiatarako ibilgailu-sarbide 1.
- * 3/3 BEL eta 3/4 BEL bizitegi-lurzatiatarako ibilgailu-sarbide 1.
- * 4/1 KEL ekipamendu-lurzatiatarako ibilgailu-sarbide 1.
- * 3/5 BEL eta 3/6 BEL bizitegi-lurzatiatarako ibilgailu-sarbide 1.
- * 3/7 BEL bizitegi-lurzatiatarako ibilgailu-sarbide 1.
- * 3/8 BEL bizitegi-lurzatiatarako ibilgailu-sarbide 1.

- Zubia

Altzateko beste bide-helburu bat Alzate eta Iztieta auzoak lotzen dituen zubi berria da, Irun kaleari jarraipena ematen diona.

Zubi horrek osatu egiten ditu bi auzo horien arteko oinezkoentzako komunikazioak; ibilgailu-erabilera oso mugatua du, eta ibiltzeko errei bakarra dago aurreikusita, 3,00 metro zabal, Erreneriako udal-ibilgailuek erabiltzeko.

Halaber, 2,00 metro zabaleko txirringularientzako zatia egongo da, eta oinezkoentzako bi pasealeku zubiaren alboetan (3,00 metro zabal bakoitza); hori horrela, zubiaren taulak, guztira, 11,00 metroko zabalera libre izango du.

Lotura hori funtsezkoa da, Alzate eta Iztieta lotzeaz gain, Lezo eta Erreneria ere lotzen baititu oinezko eta txirringularientzat; hedatzeko eremu bat ere ematen die bi udalerriei, zalantzarik gabeko kalitate urbanoko ibaiertzeko pasealeku bat herritarrentzat.

4.3. Oinezkoak

Iztietako eremuan aurreikusitako oinezkoentzako igarobideen kalitate urbanoa adierazi dugu aurreko deskribapenetan. Jarraian, honako hauen ibilbideak azalduko ditugu:

- Erreneriarekiko lotura: Alzateko eskuinaldearen eta ezker aldearen arteko hiru lotura-punturen bidez egiten da. Bi, Alzateko muturretan, lehendik zeuden oinezkoentzako ibilbideko zubi-pasabideei dagozkie, eta hirugarrena, aurreko atalean azalduko zubi berria da.

- Lezorekiko lotura: Hiru eremutan egiten da; bat, itsasadarrerantz jaisten diren eskaileren ondoren dagoen biribilgune berrirantz aurreratzen den zebra-bidearen bidez. Beste bat, trenbidearen gainean gurutzatuta (egitura berri baten bidez), lotzeko bide berrira iritsi arte. 2/9 B lurzatiaren inguruan igogailu publiko bat jartzea planteatu da, biribilgunearen eta Alzateko barnealdearen arteko 11,00 metroko desnibela gainditzeko. Igogailu hori Lezoko udal-mugartean egongo da, eta udalerririk horretako herritarrek erabiliko dute batez ere. Azkenik, Alzate komunikaturik dago haren eskuinaldearekin Lezoko udal-mugarteko ibaiertzeko koexistentziako pasealeku baten bidez, ekialderantz, Erreneriaraino.

- Alzateretikiko lotura: Sei elementu horien bitartez (hiru Erreneriarekin lotzeko, eta hiru Lezorekin) gauzatzen dira Alzateko barnealdeko oinezkoen ibilbideak. Baditu batzuk ekialdetik ipar-mendebalderantzko noranzkoan, eta beste batzuk horien zeharkako noranzkoan. Hona hemen ibilbideak, iparraldetik hegoaldera:

- * Bi biribilguneak lotzeko komunikazioa, 3,00 metroko espaloi eta % 4,71 inguruko maldarekin.
- * Ibilgailu eta oinezkoentzako barneko tokiko bidea; bi alboetan 3,00 metro zabaleko espaloiak ditu +7,00 sestran.

- * Harri-lubetaren ondoko oraingo ibaiertzeko pasealekua, 3,00 metroko zabalera eta babesteko baranda dituena. Pasealekua itsasadarrarekin lotzen da; horretarako, pasealekuaren zati batzuetan harmaila moduko batzuk egongo dira, baita landare-osagai zenbait ere tartekaturik, harri-lubetaren oraingo tratamendua naturalizatu nahian.

Luzetarako ibilbide horiek osatuko dituzte, halaber, zeharkako beste batzuk Alzate barruan. Hala, ibaiertzeko pasealekua komunikaturik dago lehen lerroko eraikinen bitartez barneko aldearekin, 3,00 metro zabal diren oinezkoentzako igarobideekin; gainera, egoteko berdeguneak ere badaude, eraikinen ataripe perimetralen ondoan.

Era berean, jolas eta aisiarako sei eremu ere proiektatu dira jabari pribatuko espazioen gainean baina erabilera publikoko zortasunarekin, honako lurzati hauen artean: 2/1 B eta 2/2 B, 3/3 BEL eta 3/4 BEL eta 3/5 BEL, 3/6 BEL, 3/7 BEL eta 3/8 BEL.

Zubi berriarenari erantsitako zeharkako komunikazio horiek guztiek 3/7 BEL eta 3/8 BEL lurzatietakako bi eraikinekin komunikatzen duen barneko tokiko bide-sarera daramate.

4.4. Txirrindularia

Alzateko eremuan txirrindularientzako zirkuitu asko proiektatu dira, kanpoko sarearekin erabat integraturik.

Hala, eremuak lau lotura ditu kanpokoarekin:

- Bi lotura Lezorekin. Bat oraingo itsasadarraren ertzeko koexistentziako pasealekuaren bitartez, eta berri bat biribilgune berriaren parean aurreikusitako loturaren bitartez; bertan bizikleta-bideak ekialderantz egiten du, iparraldean zebra-bidea zeharkatu, eta, horrela, bat egiten du Lezoko udal-mugartean gauzatu berri den bizikleta-ibilbidearekin berarekin.

- Bi lotura Errenteriarekin. Bat Alzateko ipar-mendebaldeko koexistentziako zubi-pasabidearen bitartez, eta berri bat ibilgailuen zubi berriaren proiektioarekin.

Bizikleta-bideen lau lotura horiei esker zirkuitu bat proiektatu ahal da beheko sestran dauden hiru loturak (+4,70 eta +7,50 koten artean) goiko biribilgunearekiko lotura-bidearekin lotzeko, gehienez % 4,71 inguruko maldarekin.

Zirkuitu horren bi muturrak lotuta daude Alzateko koexistentziako barneko toki-sarearekin, eraikin guztietarako bizikleta bidezko irisgarritasuna ahalbidetzeko; hala, zubi berritik datorren ibilbidea zeharka luzatzen da, eta bat egiten du, bigarren biribilgunearen ondoan, itsasadarraren ertzeko bizikleta-bidearekin, lotura-bidea Alzatera jaisteko. Ibilbide horiek guztiek gutxienez 2,00 metroko zabalera izatea aurreikusita dago.

4.5. Aparkalekua

Aparkaleku pribatuari dagokionez, dagoeneko adierazi dugu Alzateko HAPBren APP honek eraikuntza-lurzatiaren sestra azpian sotoko hiru solairu ere aurreikusi dituela nagusiaren erabilera osagarrien zeregin horietara, garajeetara eta trastelekuetara bideratuta. Egindako kalkuluen arabera, ondoriozko gehieneko ratioa honako hau da: 2 plaza inguru etxebizitzako, edo 100 m²s bizitegi-eraikigarritasun edo eraikigarritasun tertziario (merkataritza-hotelekoa).

2006ko LHLk gutxienez eskatutako ratioa honako hau da: 1,4 plaza etxebizitzako edo 100 m²s bizitegi-eraikigarritasun edo eraikigarritasun tertziario (merkataritza-hotelekoa); hortaz, nabarmen betetzen dute aipatutako aurreikuspenek.

Aparkaleku publikoari dagokionez, planoetan adierazitako lurrazaleko plazak aski dira: guztira, lurrazaleko 25 plaza inguru.

Nolanahi ere, Erreneriako Udalak beharrezkotzat jotzen du aparkaleku publikoen zuzkidura osatzea zuzkidura-lurzati bat erreserbatuz (4/1 Bd); lurzati horretan 144 plaza aurreikusita daude guztira, hiru solairutan (beheko sestra barneko tokiko bide-sarearen maila berean dago). Horiek erabil daitezke Altzateren beraren une bateko beharrei erantzuteko, bai eta lztietan auzoan antzemandako beste batzuei ere; azken auzo horretakoentzat oinezkoen sarbidea egongo da zubi berriaren bitartez.

5. Espazio libreak

Proposatutako antolamenduaren helburu nagusietako bat Altzaten kalitateko berdeguneak eta espazio libreak sortzea izan da. Jakinaenez, itsasadarraren ertzeko eskuinaldeko ibai-pasealekuak markatzen ditu berdegune arboladun honen ezaugarriak (zati estuenean 20 m ditu, eta bihurtunean 40 metroko zabalerara iristen da); muga egiten du itsasadarrarekin, eta hiru tokitan dago itsasadarraren eskuinaldearekin lotuta: bi zubi-pasabide Altzateko muturretan eta zubi berria.

Aipamen berezia egin behar dugu itsasadarraren bihurtuneko erdiko guneaz (40 m zabal eta 70 luze); ibaiertzeko pasealekuaren gainerako zatiek baino sestra txikiagoa du, eta hondartza berdea proiektaturik dago bertan, baita ontziraleku txiki bat ere, parkea erabiltzen duten herritarrek itsasadarrerako oinezko sarbidea izan dezaten. Azaleraren zati bat zuzkidura-azalerratzat hartu da; ez dago jasota, horrenbestez, aurrerago azalduko dugun espazio librearen zerbaketa.

Ingurune horretan, hondartza berdearen mugakide, eraikin bat dago proiektatuta, itsaso eta ibaiaren gozatzearekin lotutako jolas eta kirol arloko erabilertara bideratuta. Espazio librearen eta zuzkidura-lurzatiaren arteko terraza bat ezartzeko aukera ere badago, lokalaren hedapen modura, aipatutako erabilere osagarri.

Gainera, aipatu behar da ibaiertzeko pasealekuan zehar itsasadarraren eta pasealekuaren arteko integrazioa egingo dela harmailak eta, harri-lubetaren goiko aldean, landareak ezarriz, gaur egungo egoera naturalizatzeko.

Berdeguneen eta espazio librearen azalera osoak 13.787 m² ditu. Guztizko azalera horretatik, halere, ELSO/2 Espazio Librearen Sistema Orokor gisa zenbatutakoa kendu behar da; 1.261 m², alegia. Azalera hori grafiatuta dago antolamendu-proposamenean; hala bada, 2/3 EL, 2/4 EL eta 2/6 EL azalera partzelatuei dagokie (107 m², 889 m² eta 265 m², hurrenez hurren); ondorioz, EZ DIRA KONPUTAGARRIAK Berdeguneen eta Espazio librearen Tokiko Sistemen zuzkidura-estandarrek betetzearen ikuspuntutik.

Azalera konputagarria 12.526 m² da, beraz. Horietatik, 9.003 m² Erreneriako udal-mugartean daude, eta 3.523 m² Lezokoan.

6. Zuzkidurak

Altzateko HAPBren APP honek proposatutako antolamenduak lurzoru jakin batzuk zuzkidura-lurzatiara bideratzen ditu; beste zuzkidura batzuen arloko hirigintzako araudia betetzea lortzeko balio dute. Era berean, haietako batzuetan, plangintza xehatuko agiri honetatik eraikigarritasun jakin bat proiektatzen da, fisikoa kasu honetan, nahitaezkoa ere egiturazko antolamendu-plangintza bera betetzeko.

Altzaten hiru zuzkidura-lurzati proiektatzen dira, bi Errenerian eta bat Lezon. Nolanahi ere, gogorarazi behar dugu, aurretik ere adierazi bezala, nahitaez bete beharreko zuzkidura-azalerrerako batzuk Larrañaga azpierreman kokatutako lurzati batera bideratu zirela, eta hori aldatu egin da gerora Lezoko 2011ko HAPOnen bitartez.

Gogorarazi behar dugu lurzati-azalera hori 890 m²-koa zela eta 600 m²s eraikigarri zituela; horiek 70 m mugitu ziren oraingo kokapenetik ekialdera, Euskal Herria Komunitate

Ekipamenduko Sistema Orokorraren ondora, era horretan bideragarriagoa baitzen Lezoko herritarrek erabilera horiek erabil zitzatela.

Nolanahi ere den, Lezoko udal-mugartearen barruan 1.451 m²-ko azalera erreserbatzen da komunitate-ekipamenduko lurzatira bideratuta (2/2 KE), eta *a priori* zehaztu gabeko eraikigarritasunen bat jaso dezake.

Errenteriako udal-mugarteak bi zuzkidura-lurzati ditu Altzaten. Biak ala biak deskribatu ditugu dagoeneko memoriaren beste atal batzuetan. 4/1 KEL lurzatia, kultura-kirol-administrazioko erabileretara bideratuta dago, eta ibaiertzeko pasealekuaren ondoko eremu zentrolean kokatuta; guztiz lotuta dago hondartza berdearekin, +4,00 sestran dagoen terraza baten bidez, zeina lokalaren erdisotoko solairuarekin bat datorren. Lokalak beste solairu bat izango du, beheko solairuaren mailan, kontrako muturrean ibilgailuen eta oinezkoen barneko bide-sarearekin komunikaturik dagoena.

Bi sestren artean kokatuta dagoen zuzkidura-lurzati horrek eraikigarritasuna osatzen du sotoko bigarren solairu baten erreserbaren bidez; aparkatzeko plaza kopuru txiki bat eta/edo biltegitratzeko tokia izango du horrek.

Zuzkidura-lurzati horrek 1.400 m²s-ko eraikigarritasun fisikoa du (700 m²s, solairuko); bete asmo ditu, bestalde, egiturazko hirigintza-ordenantzaren betebeharrak, zuzkidurako 2.000 m²s eskatzen baititu (1.400 m²s Errenteriako udal-mugartean, eta 600 m²s, Lezokoan).

Zuzkidura-lurzati horretaz gain, Errenteriako Udalak beste zuzkidura-lurzati baten erreserba eskatu du, 4/1 Bd izenekoa, oraingoan, aparkaleku publikora zuzenduta, eta Altzaterako lotura-bidearen eta 3/7 BEL eta 3/8 BEL bizitegi-lurzatiaren arteko hegalean kokatuta. Hiru mailetako bakoitzak ibilgailu eta oinezkoen irisgarritasun independentea du, lotura-bidetik beti, eta horrela ez dira eskailerak eta igogailuak behar, irisgarritasunari buruzko araudia betetzeko bestela eskatu beharko zirenak.

Aurreikusitako eraikinak forjatuak eta zutabeak baino ez ditu edukiko, eta aireztapen naturala hiru aurpegitan, beheko solairuetan, eta laurretan goikoan.

7. Azpiegiturak

7.1.- Eraispenak eta aurretiko lanak

Urbanizazioa egiteko, bi eraikin eraitsi beharko dira (Villa Victoria eta Lobato finka), bat Altzateko sarreran eta bestea barnealdean.

Dauden zoladurak ere eraitsi beharko dira; nahastura bituminosozko zoladurak eta hormigoizko zolatak dira gehienbat. Altzateko itxitura perimetrala eraistea ere jaso da.

7.2.- Lur-mugimenduak

Urbanizazioa eraikitzeke behar den lur-mugimenduaren bolumenaren aurretiko kalkulua egin da.

Hondeatze-bolumena 21.102 m³ da, eta horietatik, uste da % 50 aprobetxagarria izan daitekeela; hortaz, beste erdia baimendutako zabortegekin kudeatu beharko da.

Behar den lubetaren bolumena 47.526 m³ da; horietatik, 10.551 m³ eremua bera hondeatzetik etorriko dira, eta 36.975 m³ mailegu-lurrak izango dira (edo sotoak hondeatzetik etorriko dira, materiala egokia izanez gero).

Bolumenaren kalkulu horiek urbanizazioari baino ez dagozkio, eta ez da kontuan hartu eraikinen sotoen hondeatzea.

2007ko HAPB garatuz, jabetzak lurzoruak deskutsatu zituen. Hasierako Agiri Estrategikoa izapidetzearen arloan indarrean dagoen araudiari jarraikiz, lurzoruaren kalitatearen adierazpena izapidetu beharra dago. CLH-LEZO-ERRENTERIA izeneko espedientearen esparruan zenbait jarduketa jarri ziren abian, eta lurzoruaren kalitateari buruzko zenbait ziurtagiri ere eman ziren 2006an.

Altzateko HAPBren APP honek agiri horiek jasotzen ditu (X. eranskina). Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Lege «berriaren» 25.3 artikuluari jarraikiz, agiri horiek emateko zeuden baldintzak BALIOZKOTU behar dira; hala bada, eskaera aurkeztu behar da, azterketa historikoa barne hartuta, ziurtagiriak egin zirenean zeuden baldintza horiek oraindik ere badaudela egiaztatzeko (aurreikusitako erabilerak eta lurzoruaren egoera, egin zirenetik orain arte).

Eskaera horri erantzunez, arrazoietan oinarritutako ebazpena eman beharko du Ingurumeneko sailburuordeak, ziurtagiriak baliozkotzeko eta, beharrezko izanez gero, baliozkotzeko baldintzak ezartzeko. Hondeatzea beharrezkoa bada, hondeatzeko planak ere aurkeztu beharko dira, eta sailburuordeak onetsi beharko ditu plan horiek.

7.3.- Euri-uren saneamendua

Hala bideek nola espaloiek behar besteko zeharkako malda izango dute urak areka edo sakanguneetara bideratzeko, eta hustuleku bidez bilduko dira han ur horiek. Kutxatilak ere aurreikusiko dira zorrotenen mailan, eraikinen euri-urak biltzeko.

Urak hodi biltzaileen bidez bideratuko dira itsasadarrera. Kalearen luzetarako malda izango dute horiek, baina beti % 1 gutxienez.

Urbanizazio nagusiaren kota ibaiarena baino nabarmen gorago dago; horregatik, ez da beharrezkotzat jo atxikitze-tangak ezartzea.

Hodi biltzaile nagusiek 315 mm-ko gutxieneko diametroa izango dute, eta PVCzkoak izango dira 500 mm-ra arte. Diametro horretatik aurrera hormigoizkoak izango dira, estankotasun-junturarekin.

Hodiak hormigoizko ohe baten gainean egongo dira ezarrita, eta hormigoiz ere finkatuta. Hareaz estaliko dira 30 cm-raino klabearen gainetik, eta zangaren gainerakoa material hautatuz beteko da. Putzuak *in situ* hormigoizkoak edo prefabrikatuak izango dira, eta haien diametroa hodi biltzaileen diametroaren eta sakoneraren araberakoa izango da, baina gutxienez 1,00 metrokoa beti.

7.4.- Ur beltzen saneamendua

Ur beltzen saneamendua 315 mm-ko diametroko PVCzko hodi biltzaileen bidez egingo da.

Etxebizitza guztien ondoan kutxatilak aurreikusita utziko dira, haien ur beltzen saneamendua sareari lotu ahal izateko. Sare berria itsasadarraren ondoan dagoen ur beltzen hodi biltzailearekin lotuko da.

Hodi biltzaileek bideen malda berbera izango dute, baina % 1,5eko malda izango dute, gutxienez. Hodiak hormigoizko ohe baten gainean egongo dira ezarrita, eta hormigoiz ere

finkatuta. Hareaz estaliko dira 30 cm-raino klabearen gainetik, eta zangaren gainerakoa material hautatuz beteko da. Putzuak *in situ* hormigoizkoak edo prefabrikatuak izango dira, eta haien diametroa 1,00 metrokoa izango da gutxienez.

7.5.- Ur-hornidura

Ur-sarea 150 mm-ko burdinurtu nodularrezko kanalizazio batez osatuta egongo da, lehendik dagoen sareari lotuko zaiona, ahal bada bi tokitan, eraztuna ixteko.

Kanalizazio horretatik egingo dira pabiloietarako harguneak eta ura hornituko zaie sute-ahoei; suteen aurkako araudia betetzeko moduan egongo dira kokatuta horiek. Toki batzuetan ureztatze-ahok ere aurreikusiko dira, bideak garbitzeko.

Ur-kanalizazioak harrobiko hareaz estalita egongo dira, goiko sortzailearen gaineko 10 cm-ko altueraraino. Ondoren, zanga material pikortatuaz edo betegarri hautatuz beteko da, eta zerrenda seinaleztatzaile bat jarriko da, ur-hodia dagoela adierazteko.

7.6.- Energia elektrikoa

Energia elektrikorako, erdi-tentsioko linea jartzea aurreikusten da, behe tentsioko lineak abiatuko diren transformazio-zentroak elikatzeko. Enpresa banatzaileak erdi-tentsioko sarearen konexio-puntuak adieraziko ditu espedientearen eskaera egin ondoren.

Printzipioz, etxebizitzan, erabilera tertziarioaren, ekipamenduen eta garajeen azalerak kontuan hartuta, hiru transformazio-zentro beharko direla aurreikusi da (bi bikoitz eta bat bakuna), baina datu hori zehaztasun handiagoz azalduko da Urbanizazio Proiektuan.

Erdi-tentsioko kanalizazioa TPCzko 160 mm-ko diametroko hiru hodiz osatuta egongo da, lau hodiko bat gehituta, zeinak hormigoizko prisma batean babestuta egongo baitira.

Behe-tentsioko kanalizazioa TPCzko 160 mm-ko hodiez osatuta egongo da; harguneetan 2 hodi egongo dira gutxienez, eta linea-kalkuluaren arabera behar den hodi kopurua ezarriko da beti, erreserbako hodi bat barne. Behe-tentsioko hodiak ere egongo dira hormigoizko prisma batez babestuta.

Zangen eta kutxatilen neurriak enpresa banatzailearen araudiak zehaztutakoak izango dira; prismaren gainean zerrenda seinaleztatzaile bat jarriko da, kanalizazio elektrikoa dagoela ohartarazteko.

7.7.- Telekomunikazioak

Telekomunikazioetako bi operadore aurreikusten dira: Telefónica eta Euskaltel; sare bereziak izango dituzte, hala kanalizazioetan nola kutxatiletan. Bi sareok Altzatetik kanpo dagoen sareari lotuko zaizkio.

Telefónicaren sarea hormigoizko prisma batez eta PVCzko 110 mm-ko diametroko 2 hodiz osatuta egongo da, eta Euskaltelen sarea, berriz, prisma batez eta TPCzko 125 mm-ko diametroko bi hodiz osatuta (dentsitate handiko polietilenoazko hodi korrugatuak).

7.8.- Gasa

Gas-kanalizazioa dentsitate handiko polietilenoazko hodi batez osatuta egongo da; enpresa banatzaileak erabakiko du haren diametroa bezero potentzialen beharren arabera.

Gas-hodiak zanga batean egongo dira, enpresa banatzaileak ezarritako neurriekin, eta hareaz eta material pikartuaz estalita egongo da. Galtzada-eremuetan hormigoizko indargarri gehigarri bat jarriko da. Gas-kanalizazioaren zangetan zerrenda seinaleztatzaile bat ezarriko da beti, hoditeria dagoela jakinarazteko.

7.9.- Argiteria publikoa

Argiteria publikoa LED teknologiako luminarien bidezkoa izango da. Bideak 8,00 metroko altuerako argi-puntuaren bidez argituko dira; galtzadak eta espaloiak argitzeko balio izango dute. Oinezkoen gunek, berriz, 4,00 metroko altuerako luminarien bidez argituko dira.

Argi-puntuaren arteko tartea, haien kokapena eta lanparen potentzia zehazteko, azterketa luminiko bat egingo da, eta Urbanizazio Proiektuaren barruan jaso beharko da.

Kableak lurpeko kanalizazioen barruan egongo dira; kanalizazio horiek TPCzko 110 mm-ko diametroko hodiez osatuta egongo dira. Hodi bat jarriko da zirkuituko, eta erreserbako hodi bat utziko da galtzada-gurutzeetan. Kutxatila bat jarriko da argi-puntu bakoitzaren ondoan.

Argi-koadro bat jarriko da, eta zirkuitu guztiak elikatuko dira handik. Koadro hori urbanizazioaren erdiko aldean jarriko da, transformazio-zentroren batetik gertu.

7.10.- Zoladura

Altzaterako lotura-bidea zolatzeko erabiliko den zoladura sorta Urbanizazio Proiektuan dimentsionatu beharko da, zirkulazioko kategorian.

Idea orokorra egiteko, eta hiri-eremua dela aintzat hartuta, eredu zko sekzio bat aurreikusi da, honako hauek osatuta: 25 cm oinarri-azpi, 25 cm oinarri pikartu eta 10 cm nahastura bituminosoz osatutako zoladura (5 cm kareharrizko oinarri bituminoso eta 5 cm errodadura agregatu ofitikodun). Kanpoko biribilguneari dagokionez, aurreikustekoa da zoladura sorta lodiera handiagokoa izatea.

Urbanizazioaren barneko tokiko bideak hormigoi inprimatu edo antzekoren baten bidezko akabera izango du, bi mailazekin armatutako 17 cm lodierako zolataren gainean.

Espaloiak baloratzeko, honako hauek aurreikusi dira: 20 cm-ko material pikartuzko oinarria, 15 cm-ko hormigoizko zolata, altzairuzko mailazo batez armatua eta udal-ereduko baldosarekin, 3 cm-ko lodierakoa. Bidegorria, oro har, espaloira atxikita dagoenez, 15 cm-ko hormigoizko zolata batez egingo da, halaber, baina, baldosaren orde, gorri koloreko nahastura bituminosoa ezarriko da.

Zoladura tipo granitikoa erabiliko da garajeen gaineko plazen zoladuran, 4,5 cm-ko lodierakoa.

Itsasadarraren ondoko ibaiertzeko pasealekuan, haren ondotik doan hormigoi inprimatua edo antzeko akabera bat ezarriko da.

Eraikuntzako eta eraispeneko hondakinak birziklatuz lortutako materiala erabiltzeko aukera aztertuko da material pikartuzko oinarri-azpiko eta oinarriko geruzak osatzeko.

Bideen errodadura-geruzari dagokionez, aztertuko da nahastura bituminosoa kautxu birziklatua erabil daitekeen; izan ere, hondakinak erabiltzeaz gain, material horrek iraunkortasun eta malgutasun handiagoa ematen dio zoladurari, eta, batez ere, soinu-kutsadura gutxitzen du.

Plazen zoladuraren kasuan, zoladura hidraulikoak erabiltzea azter liteke, eta horiek karbono dioxidoaren emisioak xurgatzeko gai den konposizioa izatea.

Nolanahi ere, hori guztia behar bezala garatuko da idatzi eta izapidetu beharreko Altzateko HJPA eta Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan.

XI.- ALTZATEKO HAPB-REN APP INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEEI EGOKITZEN ZAIELAKO JUSTIFIKAZIOA

Proiektu honek honako hau dakar, besteak beste:

- * Antolamendu xehatua ia guztiz aldatzea, baina xede nagusi berberaz; bizitegi-erabilera, alegia (sustapen librea eta etxebizitza babestua).
- * Eraikigarritasuna birdoitzea, Errenteriako udal-mugarteko bizitegi-erabilerako 2.000 m²s, erabilera tertziario-hotelera bideratzeko. 2007ko HAPBko teiltupeko solairuen 2.900 m²s gutxitzea.
- * Tokiko espazio libre, bide eta abarretara zuzendutako lurzati (pribatuak/publikoak) eta azpizona xehatuen mugapena birdoitzea.
- * Lurzoru jakin batzuen oraingo xedea (zuzkidura/publikoa) aldatzea, eta horien orde zuzkidura-publiko edo ondare-ondasuneko xedea jartzea, azken antolamenduari jarraikiz.

Horren osagarri eta dagozkion ondorioetarako, jarraian azaldutako hiru alderdiak hartu behar dira kontuan, besteak beste. Lehenik, proiektu honek ez dakar hirigintza-eraikigarritasunik handitzea, erabileren arteko birdoikuntza soilik Errenterian (Errenteriako 2004ko HAPOk berak ahalbidetuta). Bigarrenik, eraginik ere ez du egiturazko espazio libre urbanoan, Errenteriako 2004ko HAPOn edo Lezoko 2011ko HAPOn antolatutako izaera horretako sistema orokorreko sarean integratuta. Hirugarrenik, ez die eragiten, halaber, erabilera babestuetara zuzendutako lursailei (bizitegi-izaerakoak nahiz jarduera ekonomikoetakoak izan), 2006ko LHLren 16. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz.

Azaldutakoa ikusita, Altzateko HAPBren APPren helburua antolamendu xehatuaren araubidea aldatzea da, bertan azaldutako baldintzei eta irismenari jarraikiz. Hori dela eta, indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako irizpideei egokitu behar zaie, eta, bereziki, 2012ko uztailaren 3ko Hirigintzako Estandarren Dekretuaren 6. eta 7. artikuluei. Ez, ordea, Dekretu beraren 10. artikuluari (Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara dagokienez); izan ere, laugarren xedapen iragankorraren 3. puntuak honako hau adierazten baitu: «Betebehar hori ez da nahitaezkoa izango tramitatzeko dagoen antolamendu xehatuko plangintzaren kasuan, baldin eta plangintza horrek egiturazko antolamendua 17/1994 Legeko babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeko egokituta garatzen badu,...»; eta hori da, hain zuzen, 2007ko HAPBren kasua.

Ondoren, Altzateko HAPBren APP tokiko zuzkiduren arloan indarrean dagoen legerian ezarritako aurreikuspenei egokitzen zaiela justifikatuko dugu.

Altzateko lursailen sailkapena hiri-lurzoru gisa finkatzearekin batera, urbanizazioaren gabezia eta/edo ez-nahikotasunagatik, proposatzen da hiri-lurzoru finkatugabe kategorizatzea planteatutako proposamenen ondoriozko lurzati berriak, hau da, bizitegi-erabilerakoak (3 BEL – 2 B), erabilera tertziariokoak (1 ETL), komunitate-ekipamenduko zuzkidurakoak (4 KEL – 2 KE) eta aparkaleku publikoko zuzkidura-erabilerakoak (4 Bd). Hori guztia, Panier Fleuri azpierrearen barruko lursailak izan ezik, azken horiek, duten urbanizazio-mailagatik, hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzen baitira.

Hori horrela, bizitegiko eta erabilera tertziarioko lurzati berri horien sailkapena eta kategorizazioa aintzat hartuta, antolatu eta bete beharreko tokiko estandarrak (dela materialki, dela ekonomikoki) dekretu horren 6.1 artikuluan araututakoak dira. Horrela, estandar horiek betetzeak, zehazki, honako hau betetzea dakar:

- Berdeguneak eta espazio libreak.
- Tokiko beste zuzkidura publiko batzuk.
- Ibilgailuen aparkalekua.
- Landaredia.

A.- Berdeguneen eta espazio libreen tokiko estandarra.

- * Betetzeko, xede horretara bideratu behar da Altzateren % 15, sistema orokorrak alde batera utzita.
- * Ondorio horietarako, jarduketa-eremu integratu honetako lursail konputagarrien azalera (Sistema Orokorretara zuzendutakoak kenduta) 40.123 m² da. Erreenterian, 29.521 m², eta Lezon, 10.602 m².
- * Estandarra betetzeko, gutxienez 6.018,45 m² bideratu behar dira xede horretara.
- * Altzateko HAPBren APP honetan 12.526 m² zuzendu dira parke eta lorategien eta oinezkoen eremuen tokiko espazio libreetara. Horietatik, 9.003 m² Erreenteriako udal-mugartean daude, eta 3.523 m² Lezokoan.
- * Hortaz, Altzateko zonako azaleraren % 30,91 zuzenduko da xede horretara.
- * Ondorioztatu behar dugu, horrenbestez, Altzateko HAPBren APPk bete egiten dituela indarrean dagoen legeriak horri buruz ezarritako eskakizunak.

B.- Beste tokiko zuzkidura publiko batzuen estandarra.

- * Estandarra betetzeko, hau behar da:
 - Lehentasunez, xede horretara honako hau bideratzea: 5 m² lurzoru hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren sestra gaineko 25 m²s bakoitzeko, edo 5 m²s lurzoru hirigintza-erakigarritasunaren gehikuntzaren sestra gaineko 25 m²s bakoitzeko, eraikuntza- eta urbanizazio-kosturik gabe.
 - Salbuespenez edo alternatiba gisa, beste eremu batean betetzea edo konpentsatzea, edo haren balioa dirutan ordaintzea.
Alternatiba hori aplikatu ahal izango da, baldin eta eremuko okupazioaren neurriek edo mailak edo hirigintza-ezaugarriek ez badute ahalbidetzen edo zailtzen badute estandarrak aurreko irizpide horiekin bat etorri betetzea.
- * Altzateko HAPBren APP honen ondoriozko sestra gaineko hirigintza-erakigarritasuna (bizitegikoa eta tertziarioa) bizitegiko 29.875 m²s da; Erreenterian, 20.920 m²s, eta Lezon, 8.955 m².
- * Estandarra betetzeko, beharrezkoa da, ondorioz, 5.975 m² lurzoru xede horretara zuzentzea (4.184 m² lurzoru Erreenterian, eta 1.791 m² lurzoru Lezon), edo 5.975 m²s eraikitzea (4.184 m²s Erreenterian, eta 1.791 m²s Lezon). Hori ezin bada egin, haren balioa dirutan ordaintzea.
- * Altzateko HAPBren APPk 5.387 m² lurzoru bideratzen ditu, eta horiei gehitu behar dizkiegu 2007ko HAPBk Larrañaga eremuan jada erreserbatutako 890 m² lurzoru; gerora, Lezoko 2011ko HAPOk beste toki batera aldatu zituen.

Horrenbestez, beste zuzkiduren kopuru osoa 6.277 m² lurzoru da; horietatik, 3.936 m² lurzoru Erreterian daude, eta 2.341 m² lurzoru Lezon.

- * Ondorioztatu behar dugu, horrenbestez, Altzateko HAPBren APPk bete egiten dituela indarrean dagoen legeriak horri buruz ezarritako zuzkidura-beharrak.

C.- Aparkalekuen estandarra.

- * Indarrean dagoen legeriak 0,35 aparkaleku-plaza antolatzeke eskatzen du bizitegi-erabilerako sestra gaineko 25 metro karratuko sabai-azalera bakoitzeko, titulartasun pribatuko lurzatietan.
- * Adierazitakoaren arabera, Altzateko HAPBren APP honek bizitegi-erabilerako 27.275 m²s-ko sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna dakar (Erreterian, 18.500 m²s, eta Lezon, 8.775 m²s).
- * Hortaz, gutxienez 382 aparkaleku-plaza antolatu behar dira (259 plaza Erreterian eta 123 plaza Lezon).
- * Altzateko HAPBren APP honen proposamenek 561 aparkaleku-plaza aurreikustea dakarte (408 plaza Erreterian eta 153 plaza Lezon) bizitegi-lurzatien sestra azpian.
- * Ondorioztatu behar dugu, horrenbestez, Altzateko HAPBren APP honek bete egiten dituela indarrean dagoen legeriak horri buruz ezarritako eskakizunak.

D.- Landaretza-estandarra.

- * Indarrean dagoen estandarra betetzeko, zuhaitz bat landatu edo mantendu behar da bizitegi-erabilerako lurzoruko etxebizitza bakoitzeko edo sestra gaineko 100²(s) bakoitzeko.
- * Azaldutakoari jarraikiz, hirigintza-eraikigarritasuna 27.275 m²s da (Erreterian, 18.500 m²s, eta Lezon, 8.775 m²s).
- * Estandarra betetzeko, hau landatu edo mantendu behar da:
27.275 m²s: 100 = 272,75 zuhaitz.
- * Altzateko HAPBren APP honek gutxienez 273 zuhaitz landatzea edo mantentzea aurreikusten du; estandarra behar bezala betetzen da, beraz.

XII.- ALTZATEKO HAPB-REN APP INDARREAN DAGOEN EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUDIARI EGOKITZEN ZAIOLAKO JUSTIFIKAZIOA

Altzateko HAPBren APP honen hirigintza-antolamendu xehatuaren helburuak, alternatibak eta proposamenak aletu ditugu aurreko kapituluetan zehar.

Hori guztia, behin eta berriz ere adierazi bezala, egiturazko hirigintza-araudiari eragin gabe. Araudi hori hiru agiri hauetan oinarritzen da:

- Erreterian 2004ko HAPO
- Lezoko 2007ko ASAP
- Lezoko 2011ko HAPO

Erreterian 2004ko HAPOk Erreterian egiturazko antolamenduaren zehaztapenak ezartzen ditu, baina adierazten du, halaber, horiek garatzeko, Lezori dagozkionak ere nahitaez garatu behar direla.

Lezoko 2011ko ASAPk, haiek ezartzeaz gain, udalerrri bakoitzeko azalera eta eraikigarritasunak ere esleitzen ditu.

2007ko HAPBk datu horiek puntualki goraka doitu zituen, bi plangintza orokorretan indarrean zegoen beharrezko araudiari jarraikiz, sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasunari zegokionez.

Horien artean daude teilatupeko solairuen 2.900 m²s-ko gehikuntza eta bizitegi-lurzatiatarako sestra azpiko bigarren solairu baten ondoriozkoa; azken eraikigarritasun horiek hartu behar dira erreferentziatzat eraikigarritasunak betetzearen justifikazioari begira.

Azkenik, Lezoko 2011ko HAPOk «30. Alzate» HAE finkatzen du 2007ko HAPBren aurreikuspenekin, eta «27. Larrañaga» HAErako, berriz, bestelako zehaztapenak ezartzen ditu Altzateren hirigintza-garapenetik berezita.

Baieztatzen ahal dugu, beraz, ondorengo koadroan egiazta daitekeenez, Alzateko guztizko eraikigarritasunak betetzen direla erreferentziako plangintzarekin alderatuta; haren datu zehatzak 2007ko HAPBn argi adierazi ziren.

	2007ko HAPB	PROPOSAMENA ⁽¹⁾
AZALERA OSOA	58.152 m ²	54.447 m ²

KALIFIKAZIO OSOA		
BEZ/3	41.645 m ²	40.123 m ²
KSO/2.2	1.282 m ²	501 m ²
ELSO/1	1.402 m ²	-,-
ELSO/2	1.261 m ²	1.261 m ²
ILSO/1	12.562 m ²	12.562 m ²

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	2007ko HAPB	PROPOSAMENA
Bizitegi-eremua (BOE)	5.220 m ² s	5.220 m ² s
Bizitegi-eremua (sustapen librea)	26.955 m ² s	22.055 m ² s
Komertziala	600 m ² s	600 m ² s
Tertziarioa	0 m ² s	2.000 m ² s
SESTRA GAINEAN, GUZTIRA	32.775 m ² s ⁽²⁾	29.875 m ² s ⁽²⁾

Garajeak eta erantsiak (BOE)	3.120 m ² s	6.597 m ² s
Garajeak eta erantsiak (sustapen librea)	14.734 m ² s	13.854 m ² s
Garajeak eta erantsiak (terziarioa)	0 m ² s	2.630 m ² s
SESTRA AZPIAN, GUZTIRA	17.854 m ² s	23.081 m ² s ⁽³⁾

ERAIKIGARRITASUNA (FISIKOA BAKARRIK)

ZUZKIDURAK	2007ko HAPB	PROPOSAMENA
Komunitate-ekipamendua	1.400 m ² s ⁽⁴⁾	1.400 m ² s ⁽⁴⁾

⁽¹⁾ «27. Larrañaga» HAE n jasota ez dagoen azalera kendu da. Adierazitako azalera bat dator egindako azken takimetroko eguneratuaren neurketarekin; mugapena ez da aldatu.

⁽²⁾ Sestra gaineko eraikigarritasunaren aldea teilatupeko 2.900 m²s galtzearen ondorioz da.

⁽³⁾ Sestra azpiko eraikigarritasunaren aldera, funtsean, erabilera tertziario-hotelera zuzendutako sestra azpiko solairuetako irabaziaren ondorioz da, bai eta bizitegi-lurzatiaren azalaren neurri-egokitzapenen ondorioz ere, kasu honetan handixeagoa baita. Hori egitea ahalbidetzen duen Erreteriarako 2004ko HAPOn 4.1.05 artikularen 9. apartatua eta 2006ko LHLn bertan oinarrituta guztia. Azken lege horrek aparkalekuetara zuzendutako gutxieneko eraikigarritasuna betetzeko eskatzen du.

⁽⁴⁾ Behin eta berriz adierazi dugu 2007ko HAPBk lurzoru jakin bat (890 m²s) bideratu zuela erabilera horretako 600 m²s Larrañaga azpierenan. Gero, Lezoko 2011ko HAPO betez, 70 metro ekialdera aldatu zen, Euskal Herria komunitate-ekipamenduko sistema orokorraren ondora, horrela herritarrak erabilera haietaz baliatzea bideragarriagoa zelako.

XIII.- ALTZATEKO HAPB-REN APP-REN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA

«4. Azterketa ekonomikoa» agirian justifikatzen da Altzateko HAPBren APP honetan planteatutako antolamendu-proposamenen bideragarritasuna.

XIV.- INGURUMEN-, SOINU- ETA HIZKUNTZA-AFEKZIOAK

1.- Altzateko HAPBren APPren ingurumen-afekzioak

Altzateko HAPBren APP honen ingurumen-afekzioak –ingurumen-ebaluazio estrategikoa (arrunta edo sinplifikatua) egitea beharrezkoa den edo ez adierazten dutenak barne– aztertzeak justifikatzen du ondoren azaltzen diren alderdiak kontuan hartzea, adierazi ere egiten diren ondorioen oinarri gisa. Zehazki:

A.- Azterketa egiteko esparru orokorra.

Orain proposatutako analisia, Plan Berezi honen ingurumen-ebaluazioa egin behar den edo ez aztertzea barne, honako lege-xedapen, plan... hauek osatutako esparru orokorrean egin behar da:

- * Europako 2001/42/EE Zuzentaraua, ekainaren 27koa, plan eta programa jakin batzuek ingurumenari eragiten dizkieten ondorioen ebaluazioari buruzkoa.
- * 2011/92/EB Zuzentaraua, abenduaren 13koa, ingurumenari buruzko proiektu publiko eta pribatu jakinen ondorioen ebaluazioari buruzkoa.
- * Ingurumen Ebaluazioaren Legea, 2013ko abenduaren 9koa (21/2013 Legea).
- * EAEko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa (3/1998 Legea).
- * 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumen-eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.

B.- Esparru orokor hori osatzen duten legezko xedapenetan eta planetan ezarritako aurreikuspenak. Hauek dira horietako aurreikuspen batzuk:

- * Ingurumenaren gainean efektu adierazgarriak dituen plan orok ingurumen-ebaluazio estrategikoa (arrunta edo sinplifikatua) jaso behar du.
- * Planek, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa legez jaso behar duten proiektuak baimentzeko esparrua ezartzen badute eta, besteak beste, hiri-lurraldearen antolamenduan edo lurzoruaren erabileran eragiten badute, ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta jaso behar dute. Proiektu horiek dira, besteak beste, 21/2013 Legearen I. eta II. eranskinetan zehaztutakoak.
- * Gainerako planei ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egingo zaie, baldin eta etorkizuneko proiektuak baimentzeko esparrua ezartzen badute eta, gainera, ingurumenean efektu adierazgarriak badituzte.

C.- Altzateko HAPBren APP honen xede den eremuaren ezaugarriak eta baldintzatzaile material eta ambientalak

2018ko urrian, Altzateko HAPBren APPren hasierako dokumentua idatzi zen; Hasierako Agiri Estrategikoa egiteko oinarritzat balio izan zuen agiri horrek.

Bi udalerriei igorritako agiri horren bitartez, Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntari ekin zitzaion 2019ko otsailean.

2019ko martxoaren 26an, behar ziren kontsulten izapidea egin zitzaien honako administrazio publiko eta pertsona interesdun hauei:

- * Kultura Ondarearen Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza.
- * Osasun Publikoaren eta Adikzioen Zuzendaritza. Eusko Jaurlaritza.
- * URA-Uraren Euskal Agentzia. Egoitza nagusia. Eusko Jaurlaritza.
- * IHOBE. Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa. Eusko Jaurlaritza.
- * Errepide Zuzendaritza Nagusia. Gipuzkoako Foru Aldundia.
- * EAEko Itsasertz Demarkazioa.
- * Trenbide Azpiegituren Administrazioa, ADIF.
- * Gipuzkoako Ekologistak Martxan elkarte.
- * Eguzkizaleak Aisialdirako Elkarte.

Bestalde, data horretan bertan, eraginpeko administrazio publikoen eta pertsona interesdunen eskura jarri ziren –Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren webgunean– planaren zirriborroa, legeria sektorialak eskatutako agiriak eta hasierako agiri estrategikoa, Altzateko HAPBren APPren gainean interesa duten pertsonak identifikatzeko.

D.- Irismenari buruzko agiriaren ebazpena

Jasotako txostenak eta espedienteko dokumentazioa aztertuta, egiaztatu zen ingurumen-organoak badituela behar adina judizio-elementu ingurumen-azterlan estrategikoaren irismen-dokumentua egiteko, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 19. artikulua arabera.

Ondorioz, ingurumen-organoak Altzateko HAPBren APPren (Errenteria/Lezo) ingurumen-azterlan estrategikoaren irismenari buruzko agiria egin du, ingurumenerako soilik eta bertan jasotako baldintzen arabera.

Memoria honen VII. eranskinean erantsi dugu Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko Hasierako Azterlanaren irismenari buruzko agiriaren ebazpenaren testu osoa. Halaber, VII. eranskin horretan ere sartu dira erakunde publiko batzuek igorritako idatziak, Altzateko HAPBren APPren testua idazteko orduan kontuan har daitezkeen hasierako onespeneri begira, bai eta Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko Behin Betiko Azterlana ere.

Jarraian, eta laburpen gisa, idatzi horien ondorio nagusiak azalduko ditugu:

- * KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA. Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritza.

Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategikoa aztertu ondoren, kultura-ondareari ez diola eragiten jakinarazi behar dugu.

- * OSASUN SAILA. Eusko Jaurlaritzaren Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza.

Ondorioztatu dugu plana gauzatzeak ez duela eragin nabarmenik osasun publikoaren gainean; ingurumen-azterketa estrategikoa egiteko orduan kontuan hartu beharreko eraginik ez du, alegia.

* Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko URA-Uraren Euskal Agentziaren Plangintza eta Lanen Zuzendaritza.

Agentziak honako ohar hauek egin zituen:

a. Itsasadarraren ertzeko bidea oraingo harri-lubetaren gainean hegala zabalduz ILJB okupatzea ez dago behar bezala justifikaturik eta ez dator bat Kostei buruzko araudiak onartzen dituen okupazioekin.

Hori dela eta, Altzateko HAPBren APPk erabaki du oinezkoentzako ibilbidea itsasadarraren barnealderantz aldatzea, eta uko egin dio oraingo harri-lubetaren gaineko hegala proiektatzeari.

b. ILJBren babes-zortasunaren eremuan jasotako jarduketek Uraren Euskal Agentziaren beharrezko administrazio-baimena eskuratu beharko dute.

Horrela egingo da.

c. Aurkeztutako agirietan justifikazio hidraulikoa jasota badago ere, jakinarazi behar dugu, nahitaezko baimenaren esparruan, xehetasun-azterketa hidrauliko bat eskatu ahal izango dela, jarduketa bideragarria izan dadin behar diren neurri zuzentzaileak zehaztu eta justifikatzeko. Neurri horiek, edozelan ere, onartzeko modukoak izan beharko dira ingurumenari dagokionez, eta ez dute handitu beharko ingurune horretan aurretik dagoen uholde-arriskua.

Aurkeztutako uholde-arriskuari buruzko azterketan ez dago jada justifikazio hidraulikorik. Nolanahi ere, eskaera eginez gero, berriz ere egingo da azterketa hidraulikoa, eta xehetasunez zehaztu eta justifikatuko dira beharrezko diren alderdiak, ingurumenari buruzko neurriak betez eta ingurunean aurretik dagoen uholde-arriskua handitu gabe.

d. Plan Hidrologikoaren 44.1 artikuluaekin bat etorritik, drainatze-sistema jasangarriak gehitu beharko dira, proposatutako hirigintza-garapenek eragindako arroko drainadura gehiegi ez aldatzearen.

Horrela egingo da.

e. Hirigintzako izapideetan zehar, proposatutako garapenek sortutako ur-baliabide eskari berrien kuantifikazioa erantsi beharko da agirietan. Era berean, erakunde kudeatzailearen txostena ere gehitu beharko da, dauden hornidura- eta saneamendu-azpiegiturak eskari horiek eta karga berriak bermatzeko aski direla azaltzen duena, bai eta etorkizuneko hornidura- eta saneamendu-sareei buruzko informazio kartografikoa ere.

Altzaten sortutako ur-baliabideen kuantifikazioa gehituko da, eta erakunde kudeatzailearen –Añarbeko Urak sozietatearen– txostena, dauden hornidura- eta saneamendu-azpiegituren nahikotasunari eta eskari horiek bermatzen dituzten kargei buruzkoa, bai eta etorkizuneko sareen informazio kartografikoa ere.

*** IHOBE Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saila.**

Idazkiak lurzoruaren kalitateko adierazpena izapidetzea eskatzen du. CLH-LEZO-ERRENTERIA izeneko espedientearen barruan jarduketa batzuk egin direla jakinarazi du, eta 2006an lurzoru-kalitateari buruzko zenbait ziurtagiri egin zirela hor.

Altzateko HAPBren APPk agiri horiek jasotzen ditu (X. eranskina). Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Lege «berriaren» 25.3 artikuluari jarraikiz, agiri horiek emateko zeuden baldintzak BALIOZKOTU behar dira; hala bada, eskaera aurkeztu behar da, azterketa historikoa barne hartuta, ziurtagiriak egin zirenean zeuden baldintza horiek oraindik ere badaudela egiaztatzeko (aurreikusitako erabilerak eta lurzoruaren egoera, egin zirenetik orain arte).

Eskaera horri erantzunez, arrazoietan oinarritutako ebazpena eman beharko du Ingurumeneko sailburuordeak, ziurtagiriak baliozkotzeko eta, beharrezko izanez gero, baliozkotzeko baldintzak ezartzeko. Hondeatzea beharrezkoa bada, hondeatze planak ere aurkeztu beharko dira, eta sailburuordeak onetsi beharko ditu plan horiek.

* Gipuzkoako Kostaldean Zerbitzu Probintziala. Ingurumeneko Estatu Idazkaritzaren Kostaldearen eta Itsasoaren Jasangarritasuneko Zuzendaritza Nagusia.

Idatziak adierazten du 2019ko apirilaren 16an Kostaldearen eta Itsasoaren Zuzendaritza Nagusira igorri dela Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren behin-behineko txostena.

Plan hau idazteko unean ez dakigu hori egin duten, ezta, hala bada, haren edukia zein den ere.

Azkenik, VII. eranskin horretan bertan sartu da Erreneriako eta Lezoko Udalek eskatuta Altzateko HAPBren APPren ingurumen-ebaluazio estrategikorako hasitako prozedurak batzeko erabakia.

2.- Soinu-inpaktua

EAEko hots-kutsadurari buruzko Dekretuaren 37. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik (213/2012 Dekretua), etorkizuneko hirigintza-garapenak aurreikusita dauden eremu akustikoen Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa jaso behar dute. Eremu horien antolamendu xehatua zehazten duen planean gehitu behar da azterketa hori (39. or.).

Horregatik eta bertan etorkizuneko hirigintza-garapenak gauzatzea aurreikusten denez, dagokion Soinu Inpaktuari buruzko azterketarekin osatu behar da Altzateko HAPBren APP hau. Memoria honen IX. eranskinean jaso da azterketa hori.

Gainera, kontuan hartu behar dira, besteak beste, jarraian azaldutako bi aurreikuspenak, dekretu horretan jasota daudenak.

Batetik, ez dago etorkizuneko hirigintza-garapenik gauzatzerik kanpoaldeko soinu-kalitateko helburuak betetzen ez diren eremuetan, betiere, besteak beste, **Babes Akustiko Bereziko Eremu** izendatzeko modukoak ez badira.

Halaber, **BABE** izendatzeko, bi baldintza hauetako bat bete behar da: 213/2012 Dekretua indarrean jarri aurretik onetsitako antolamendu xehatua edukitzea; edo, bestela, hiri-berrikuntzako kasuak izatea.

Aztergai dugun kasuan lehen baldintza hori betetzen da, Altzateko antolamendu xehatua 2007an onetsi baitzen (hau da, Dekretu hori indarrean jarri baino lehenago).

Horrela bada, **lurzati horiek eta haien ingurunea zonako plan batean jasoko dira, Erreneria/Lezoko udalek Babes Akustiko Bereziko Eremu izenda dezaten.**

Memoria honen IX. eranskin gisa Altzateko HAPBren APP honen Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa erantsi da, Altzateko BABEren udal-adierazpenerako oinarri gisa balio izango duena.

Agiri honen helburua etorkizuneko garapenaren soinu-inpaktuari buruzko azterketaren emaitzak aurkeztea da, 213/2012 Dekretuan adierazitako baldintza metodologikoekin bat etorritik, GI-2132 errepideak zein inguruko trenbideak sortutako soinu-mailak kontuan hartuta.

Soinu inpaktuaren estudioan (2020ko otsaileko bertsioan), errepideko trafikoa kalkulatzeko erabili den metodoa NMPB-Router-86 izan da. Ordezko aukera gisa, (2019ko azaroko) CNOSSOS-EU metodo bidez eskuraturiko datuak erabilgarri daude.

Hori guztia 20 urte barruko funtzionamendu-egoera aintzat hartuta, arlo akustikoan indarrean dagoen legerian islatua betetzen den ebaluatzeko, etorkizuneko eraikinen kanpoaldean zein barnealdean.

3.- Genero-arloko afekzioak

Estatuko eta Euskal Autonomia Erkidegoko arau-xedapenek osatutako esparruan, Altzateko HAPBren APPren generoaren araberako eraginari buruzko txostena idatzi da, honako hiru helburu hauekin:

- Altzateko HAPBren APP egiteko lanetan emakumeen eta gizonen berdintasuna bermatzeko helburua txertatzea erraztea.
- Altzateko HAPBren APPk eragindako emakumezko eta gizonezkoen beharren gaineko informazio gehiago ematea, aldaketaren eraginkortasuna areagotzeko.
- Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunarekin konpromiso handiagoa izango duen erabaki hartzea ahalbidetzea.

Altzateko HAPBren APP honetan proposatutako antolamendu-helburuetan oinarriturik, emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzea aurretik aipatutako helburuen zeharkakoa da.

Horregatik, honako hauek dira Altzateko HAPBren APPren ondoriozko antolamendu-helburu zehatzak (haren hiri-forma, erabilera-banaketa, espazio libreak, zuzkidurak, komunikazioak, etxebizitza-tipologia, etab.):

- Emakumeen eta gizonen beharrei erantzutea.
- Emakumeen eta gizonen berdintasuna laguntzea.

Horregatik, Altzateko HAPBren APP honek proposatzen du neurri hauek jaso daitezela emakumeen eta gizonen artean desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko, bai eta onetsi ondoren ezartzea aurreikusitako beste neurri batzuk ere, izan lezakeen eragin negatiboa indargabatzeko edo, hala badagokio, eragin positiboa indartzeko:

Irisgarritasuna

Gero eta protagonismo handiagoa ematea sartzeko era ez-motordunei zein garraibide publikoei, ohiko bideetan, ibilgailuetan eta energia ez-berriztagarrietan inbertitu beharra ahalik eta txikiena izan dadin.

Hiri-irisgarritasunaren nozio hori bat dator hiri-mugikortasun jasangarriaren printzipioekin eta ez da generoaren arloko kontu bat soilik, beste gizarte-talde batzuei ere neurri handiagoan eragiten baitie: desgaitasuna duten pertsoneri, adinekoei, umeei eta diru-baliabide gutxien duten pertsoneri. Horrenbestez, «neurria neutroa da itxuraz, baina aurreikus daitekeen genero-inpaktu positiboa du».

Hori horrela, Altzateko HAPBren APPk, Memoriaren X.4 puntuak jasotzen duen bezala, nabarmen hobetzen du Altzateren eta Erreneriako zein Lezoko udalerrietako herriguneen arteko lotura.

Segurtasuna

Hala bada, Altzateko HAPBren APPk segurtasuna espazio publikoaren formaren bidez hobetzen laguntzen du, era honetan:

Espazio publikoen formak auzo guztietako biztanleak gero eta gehiago kezkatzen dituzten alderdiak baldintzatzen ditu, eta gure iritziz, ondoren azalduko ditugun puntuei erantzun egokia emango zaie.

- Espazio publikoen gaueko argiztapena.
- Beti agerian egotea ikuspegi guztietatik.
- Zona isolatuak saihestea, eta eremu osoa agerian egotea.
- Gertuko jarduerak ezartzea eta hiri-eremua zaintzea.
- Espazioen irakurgarritasuna eta irisgarritasuna, eta espazio publiko ezkutuak saihestea.
- Mugikortasun urrituko pertsonentzako pasealekuak, ibilbidean zehar atsedenguneak dituztenak.
- Automobilaren presiorik gabeko espazioak.
- Haurrentzako jolas-eremu osasungarri eta seguruak.
- Atari gardenak, kale nagusietarako sarreradunak. Euritik babesteko ataripe perimetralak, inguruan eremu ezkutatuak egotea saihestuta.
- Erabilerak nahas daitezen sustatzea, nahi den gertutasuna eta irisgarritasuna lortzeko, herritar guztiek bizitza konplexu eta osoa izatea dakarten askotariko zereginak gauzatzea errazte aldera (bizitegiko, merkataritzako, bai eta hoteleko eta ekipamendu publikoko erabilerak ere).

Aurreko kasuan bezalaxe, «neurri itxuraz neutroa da, baina aurreikusgarria da genero-eragin positiboa izan dezala, emakumeentzat ez ezik, bai eta umeentzat eta adinekoentzat ere.

Erabilerak nahastea

Erabilerak nahasteak hirian diskriminazioa murrizten lagun dezake, honako hau komenigarria baita: hiri-ingurunean garatzen diren jarduera guztien gertutasun eta konplexutasuna; espazioen irakurgarritasuna eta irisgarritasuna erraztea; erabilerak nahas daitezen sustatzea, nahi den gertutasun eta irisgarritasuna lortu ahal izateko, eta horrela, errazagoa izan dadin herritarrek bizitza konplexu eta osoa izatea dakarten askotariko zereginak gauzatzea.

Oraingoan ere «bagaude neurri itxuraz neutro baten aurrean, baina aurreikusgarria da genero-eragin positiboa edukitzea».

Altzateko HAPBren APPk proposatutako antolamenduetan erabilerak nahasten dira, erabilera mistoko eraikinak (bizitegia eta merkataritzako erabilera beheko solairuan) eta erabilera tertziario-ostalaritzako eraikinak uztartuta. Nahi den erabileren nahasketa hori lortzen da ibai-pasealekuan zehar espazio publikoak ezarriz bizitegiko eta merkataritzako erabilerekin, erabilera tertziario-ostalaritzakoarekin zein ekipamendu publikoko erabilerekin uztartuta, bai eta eraikinen artean hiri-espazio publikoak tartekatuz ere.

Hizkuntza ez-sexistaren erabilera

Gaztelaniaz maskulino pluralak femeninoa ere barne hartzeak lagundu egiten du emakumeen eta gizonen arteko desberdintasuna.

Horregatik, eta gaztelaniaren aberastasuna dela eta, Altzateko HAPBren APPren testu guztietan (herritarren komunikazio edo parte-hartzeko testuetan zein testu teknikoetan) hizkuntza ez-sexista erabili beharko da.

Hori erdiesteko, ondorengo hizkuntza-estrategia hauek iradokitzen dira, Altzateko HAPBren APPko agiri idatziak egiteko orduan kontuan har daitezten.

Euskarazko testuetan, zorionez, hizkuntza genero bakarrekoa da orokorrean, eta hizkuntza sexista saihestu ahal eta behar da inolako arazorik gabe.

4.- Hizkuntza-arloko afekzioak

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikuluan ezarritakoari jarraikiz, udalerrietako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioan izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki iritzitako neurriak proposatuko dira.

Azterketa honetan azaldutako arrazoiak aintzat hartuta, gure iritziz Altzateko HAPBren APPk honako afekzio hauek ditu edo izan ditzake:

- Ingurunearen (Erreterria eta Lezo) biztanle-gehikuntza bi udalerrri horietako biztanlerian oinarritu daiteke, Lezoko udalerrriak euskaldunen proportzio oso handia duenez –Erreterriakoa baino handiagoa–, hori positiboa izango da Altzateko hizkuntza-eraginerako. Biztanleak Lezoko udalerritik badatoz, hizkuntza-eragina neutroa izango da printzipioz. Biztanleak gertuko ingurukoak badira (Pasaia, Donostia, Oiartzun), uste dugu eragina positiboa izango dela, udalerrri horietako euskaldunen ehunekoa handiagoa baita Erreterrian baino.

Baliteke atzeritarrak ere joatea Altzatera. Hala ere, etxebizitzaren interesa eta kostua aintzat hartuta (sustapen librekoak gehienbat), horien kopurua ez dela handia izango uste dugu.

- Egoera hori areagotu egingo du inguruko bisitariak –ez turistak– gerturatzeak. Izan ere, Altzateko hirigintza-kalitatearen ondorioz –eskuinaldean ibaiertzeko pasealekua aurreikusita dago, eta ongi komunikatuta Erreterriarekin (zubi berriaren eta aurrekoen bitartez) zein Lezorekin (eskaileren eta igogailuaren bitartez), eta antolamenduaren iparraldean aparkaleku publikoak ere egongo dira–, bisitariak etorriko dira Pasaia, Donostia eta Oiartzun aldetik, bai eta Erreterria eta Lezotik ere jakina, pasean ibiltzeko zein oinezkoen, bizikleten eta kirol-arloko ibilbideak erabiltzeko.

Aurretik azaldutakoagatik beragatik, gure ustez, inguruan izango den hizkuntza-eragina euskararen mesedetan izango da beti kaltetan baino gehiago. Ez dugu uste turista espainiarrik edo atzerritarrik etorriko denik, eragina aurretik aipatutako udalerrietara mugatzen baita.

Hori horrela, Altzateko HAPBren APPk Altzate inguruko egoera soziolinguistikoan eragin positiboa izango duela deritzogu, eta ez dago justifikatuta, horrenbestez, haren eraginak prebenitzeko, zuzentzeko eta abarretarako neurriak hartzea.

Erreteria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

ERANSKINAK

- I.- EZAUGARRIEN KOADROAK
- II.- «IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO» ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA
- III.- SUTEEN AURKAKO SEGURTASUNERAKO SS-OD-EKT BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA
- IV.- 2007KO HAPB-REN «16. ALTZATE» EREMUAREN ARAU PARTIKULARRA
- V. LEZOKO 2011KO HAPO-KO «30. ALTZATE» HAE-REN ARAU PARTIKULARRA
- VI.- LEZOKO UDALAREKIKO HIRIGINTZAKO HITZARMENA
- VII.- INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOKO HASIERAKO AZTERLANAREN IRISMENARI BURUZKO AGIRIAREN EBAZPENA
- VIII.- AZTERKETA GEOTEKNIKO (AG)
- IX.- SOINU ETA BIBRAZIOEN INPAKTUARI BURUZKO AZTERKETA (2020KO OTSAILA).
- IX. BIS.- SOINU ETA BIBRAZIOEN INPAKTUARI BURUZKO AZTERKETA (2019KO AZAROA).
- X.- LURZORUEN DESKONTAMINAZIOA (LD)
- XI.- ZIRKULAZIOARI BURUZKO AZTERKETA (ZA)
- XII.- UHOLDE-ARRISKUARI BURUZKO AZTERKETA (UAA)
- XIII.- GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA (GT)
- XIV.- HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.:
1.- Ezaugarri Orokorrak	1
2.- Zonakatze xehatua	2
3.- Eraikigarritasunak	3

I. ERANSKINA ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN KOADROAK

1.- Ezaugarri Orokorrak

ERAIKIGARRITASUNA	ERRENTERIA	LEZO	GUZTIRA
AZALERA:	43.261	11.186	54.447
KALIFIKAZIO OROKORRA	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekia ZUR/3	29.521	10.602	40.123
Komunikazio-sistema orokorra: Hiri-banatzaila SGCS/2.2	140	361	501
Espazio libreen sistema orokorra: Parkeak eta lorategiak SGEL/2	1.261	0	1.261
Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko sistema orokorra SGMT/1	12.339	223	12.562
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)
Etxebizitza babestuko bizitegia (BOE)	3.660	1.560	5.220
Sustapen libreko etxebizitzako bizitegia	14.840	7.215	22.055
Merkataritza	420	180	600
Hirugarren sektorea - hotela	2.000	0	2.000
SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA	20.920	8.955	29.875
Etxebizitza babestuaren garajeak eta eranskinak	3.540	3.057	6.597
Sustapen libreko etxebizitzaren garajeak eta eranskinak	10.336	3.518	13.854
Hirugarren sektoreko - hoteleko garajeak eta eranskinak	2.630	0	2.630
SESTRAPEKO ERAIKIGARRITASUNA (FISIKOA) GUZTIRA	16.506	6.575	23.081
ZUZKIDURA-ERAIKIGARRITASUNA (FISIKOA)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)
Aparkaleku publikoa	3.582	0	3.582
Sestra gaineko komunitate-ekipamendua	1.400	0	1.400
Sestrapeko komunitate-ekipamendua	2.158	0	2.158
ZUZKIDURA-ERAIKIGARRITASUNA (FISIKOA) GUZTIRA	7.140	0	7.140

GUTXI GORABEHERAKO UNITATEAK	ERRENTERIA Ut.	LEZO Ut.	GUZTIRA Ut.
ETXEBIZITZA-UNITATEAK			
Erregimen orokorreko etxebizitza babestua (BOE)	39	17	56
Sustapen libreko etxebizitza	150	72	222
ETXEBIZITZA-UNITATEAK GUZTIRA	189	89	278
APARKALEKU-PLAZAK			
Etxebizitza babestuaren garajeak (BOE)	112	69	181
Sustapen libreko etxebizitzaren garajeak	296	84	380
Hirugarren sektorerako - hotelerako garajeak	78	0	78
APARKALEKU PRIBATUAK GUZTIRA	486	153	639
Ekipamenduaren aparkaleku publikoak	56	0	56
Lur gaineko aparkaleku publikoak	25	0	25
Partzelako aparkaleku publikoak	144	0	144
APARKALEKU PUBLIKOAK GUZTIRA	225	0	225

2.- ZONAKATZE XEHATUA

ZONIFIKAZIO XEHATUA (ERRETERIA - LEZO)

PUR - R	BIZITEGI-ERABILERA PARTZELA	
	PUR 3 - R 2 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELA	
	R 2/1	815 m2
	R 2/2	855 m2
	PUR 3/3	990 m2
	PUR 3/4	992 m2
	PUR 3/5	992 m2
	PUR 3/6	990 m2
	PUR 3/7	1.770 m2
	PUR 3/8	1.204 m2
	R 2/9	1.019 m2
	AZALERA GUZTIRA	9.627 m2
PUT	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA PARTZELA	
	PUT 1 HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELA - HOTELA	
	PUT 1/1	1.307 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.307 m2
PUF	TRENBIDE-ERABILERA PARTZELA	
	PUF 1 TRENBIDE-ZERBITZUAK	
	PUF 1/1	1.024 m2
	PUF 1/2	8 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.032 m2
V - C	BIDE-SISTEMA - KOMUNIKAZIOAK	
	V 2 - C.1.2 BANATZAILEA - HIRI-BIDEAK	
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2
	V 2/2 - C.1.2/2	5.489 m2
	V 2/3	2.503 m2
	V 2/4 - C.1.2/4	1.532 m2
	V 2/5 - C.1.2/5	720 m2
	V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2
	AZALERA GUZTIRA	10.745 m2
	V 4 GARAJEA ESPAZIO LIBREEN AZPIAN	
	V 4/1	2.050 m2
	AZALERA GUZTIRA	2.050 m2
EL - ELU	ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK	
	EL 1 - ELU 1 PARKEAK ETA LORATEGIAK - HIRI-ESPAZIO LIBREAK	
	EL 1/1 - ELU 1/1	1.507 m2
	ELU 1/2	1.378 m2
	AZALERA GUZTIRA	2.885 m2
	EL 2 - ELU 2 OINEZKOEN EREMUAK - HIRI-ESPAZIO LIBREAK	
	EL 2/1	7.372 m2
	ELU 2/2	1.542 m2
	EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2
	EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2
	EL 2/5	727 m2
	EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2
	AZALERA GUZTIRA	10.902 m2
PEC - EC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA	
	PEC 4 - EC 2 KULTURA-EKIPAMENDUA - KIROLAJOLASA	
	PEC 4/1	1.886 m2
	EC 2/2	1.451 m2
	AZALERA GUZTIRA	3.337 m2
MT	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOA (SGMT/1)	
	MT 1 ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKOA	
	MT 1/1	11.876 m2
	MT 1/2	223 m2
	MT 1/3	463 m2
	AZALERA GUZTIRA	12.562 m2

ALTZATEREN AZALERA GUZTIRA	54.447 M2
-----------------------------------	------------------

ZONIFIKAZIO XEHATUA (ERRETERIA - LEZO)

ERRETERIA

PUR	BIZITEGI-ERABILERA KO PARTZELA	
PUR 3	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELA	
	PUR 3/3	990 m2
	PUR 3/4	992 m2
	PUR 3/5	992 m2
	PUR 3/6	990 m2
	PUR 3/7	1.770 m2
	PUR 3/8	1.204 m2
	AZALERA GUZTIRA	6.938 m2
PUT	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO PARTZELA	
PUT 1	HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELA - HOTELA	
	PUT 1/1	1.307 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.307 m2
PUF	TRENBIDE-ERABILERA KO PARTZELA	
PUF 1	TRENBIDE-ZERBITZUAK	
	PUF 1/1	1.024 m2
	PUF 1/2	8 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.032 m2
V	BIDE-SISTEMA	
V 2	BANATZAILEA	
	V 2/2	3.102 m2
	V 2/3	2.503 m2
	V 2/4	1.329 m2
	V 2/5	371 m2
	V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2
	AZALERA GUZTIRA	7.445 m2
V 4	GARAJEA ESPAZIO LIBREEN AZPIAN	
	V 4/1	2.050 m2
	AZALERA GUZTIRA	2.050 m2
EL	ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK	
EL 1	PARKEAK ETA LORATEGIAK	
	EL 1/1	904 m2
	AZALERA GUZTIRA	904 m2
EL 2	OINEZKOEN EREMUAK	
	EL 2/1	7.372 m2
	EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2
	EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2
	EL 2/5	727 m2
	EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2
	AZALERA GUZTIRA	9.360 m2
PEC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA	
PEC 4	KULTURA-EKIPAMENDUA - KIROLA/JOLASA	
	PEC 4/1	1.886 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.886 m2
MT	ITSASO ETA LEHARRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOA (SGMT/1)	
MT 1	ITSASO ETA LEHARRAREN ARTEKOA	
	MT 1/1	11.876 m2
	MT 1/3	463 m2
	AZALERA GUZTIRA	12.339 m2

ALTZATEREN AZALERA GUZTIRA	ERRETERIAKO UDALERRIA	43.261 M2
-----------------------------------	------------------------------	------------------

ZONIFIKAZIO XEHATUA (ERRETERIA - LEZO)

LEZO

R	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA		
	R 2 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELA		
	R 2/1	815 m2	
	R 2/2	855 m2	
	R 2/9	1.019 m2	
	AZALERA GUZTIRA	2.689 m2	
C	KOMUNIKAZIOEN SISTEMA		
	C.1.2 HIRI-BIDEAK		
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2	
	C.1.2/2	2.387 m2	
	C.1.2/4	203 m2	
	C.1.2/5	349 m2	
	AZALERA GUZTIRA	3.300 m2	
ELU	ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK		
	ELU 1 HIRI-ESPAZIO LIBREAK		
	ELU 1/1	603 m2	
	ELU 1/2	1.378 m2	
	AZALERA GUZTIRA	1.981 m2	
	ELU 2 HIRI-ESPAZIO LIBREAK		
	ELU 2/2	1.542 m2	
	AZALERA GUZTIRA	1.542 m2	
EC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA		
	EC 2 KIROLA/JOLASA		
	EC 2/2	1.451 m2	
	AZALERA GUZTIRA	1.451 m2	
MT	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOA (SGMT/1)		
	MT 1 ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKOA		
	MT 1/2	223 m2	
	AZALERA GUZTIRA	223 m2	
ALTZATEREN AZALERA GUZTIRA		LEZOKO UDALERRIA	11.186 M2

3.- ERAIKIGARRITASUNAK

PARTZELA	AZAL.	PROFILA	ERABILERA	BIZITEGIA			BERKATARITZ	GUZTIRA	SOZIALA		APARKALEKUAK	
	m ²	-	Mota	Ut.	m ² s ⁽²⁾	m ² s/ut.	m ² s	m ² s	m ² s/SG	m ² s/SP	Plazak	m ² s
R 2/1 (Lezo)	815	3SS/BS/9GS	Libreak	36	3.607,50	100,21	0	3.607,50	0	0	44	1.706,00
R 2/2 (Lezo)	855	3SS/BS/9GS	Libreak	36	3.607,50	100,21	120	3.727,50	0	0	40	1.812,00
PUR 3/3 (Erretereria)	990	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/4 (Erretereria)	992	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	60	3.028,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/5 (Erretereria)	992	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/6 (Erretereria)	990	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/7 (Erretereria)	1.770	2SS/BS/9GS	BOE	39	3.660,00	93,85	60	3.720,00	0	0	112	3.540,00
PUR 3/8 (Erretereria)	1.204	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	64	2.408,00
R 2/9 (Lezo)	1.019	3SS/BS/4GS	BOE	17	1.560,00	91,76	60	1.620,00	0	0	69	3.057,00
PUT 1/1 (Erretereria)	1.307	2SS/BS/7GS	Hotela	40-60 ⁽¹⁾	-	-	2.060	2.060,00	0	0	78	2.630,00
ERAIKIGARRITASUNAK GUZT	10.934	-	-	278	27.275,00	98,11	2.600	29.875,00	0	0	639	23.081,00
PEC 4/1 (Erretereria)	1.886	SS/ES/BS	Zuzkidura	-	-	-	-	-	1.400,00	0	56	2.158,00
EC 2/2 (Lezo)	1.451	-	Zuzkidura	-	-	-	-	-	0,00	0	0	0,00
V 4/1 (Erretereria)	2.050	2ES/BS	Zuzkidura	-	-	-	-	-	0,00	0	144	3.582,00

⁽¹⁾ Zenbatetsitako gela kopurua.

AURKIBIDEA:

Or.

1.- XEDEA.....	1
2.- «2. ERDIGUNEA» EREMUAN IRISGARRITASUN-BALDINTZA EGOKIAK ESKURATZEKO HARTUTAKO IRTENBIDEEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA...	1

**II. ERANSKINA. «IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO» INDARREAN DAGOEN ARAUDIA
BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA**

*(Abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna Sustatzekoa, eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua,
Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen
irisgarritasun-baldintzei buruzkoa, Eusko Jaurjaritzarenak biak)*

1.- XEDEA

Memoriaren eranskin honen xedea Irisgarritasunari buruzko Legearen 17. artikuluan agindutakoa betetzea da, Altzateko HAPBren APP honetan erreferentziazko lege-xedapenetan jasotako eta «irisgarritasuna sustatzeari» dagozkion zehaztapenak betetzearen berariazko justifikazioari dagokionez. Horretarako, modu argi eta xehatua deskribatu dira gai horretan hartutako neurriak, bai eta garatzen duten dekretuak ere, honako hauek zehazki:

- * 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena, hori guztia Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legea, Irisgarritasuna Sustatzekoa, garatuz.
- * VIV/561/2010 Agindua, otsailaren 1ekoa, diskriminaziorik gabe espazio publiko urbanizatuetera sartu, eta horiek erabili ahal izateko oinarrizko irisgarritasun-baldintzei buruzkoa, hori guztia honako hauek garatuz: 51/2003 Legea, abenduaren 2koa, desgaitasuna duten pertsonen aukera-berdintasunari, diskriminaziorik ezari eta irisgarritasun unibertsalari buruzkoa (ABDEIUL) eta ondorengo 505/2007 Errege Dekretua, apirilaren 20koa, desgaitasuna duten pertsonak espazio publiko hiritartu eta eraikinetara sartzeko eta horiek erabiltzeko behar diren baldintzei buruzkoa.

Justifikazio honen hedadurak antolamendu xehatuak berezko dituen diseinu orokorraren alderdiak bakarrik hartzen ditu barne.

Xehetasun-neurriak ezartzeari eta urbanizazioaren elementuen eraikuntza-diseinuari dagozkien zehaztapenak osatu egin beharko dira Altzateko HAPBren APP honetako zehaztapenak garatze aldera formulatuko den etorkizuneko urbanizazio-proiektuan (edo Altzateko UPren aldaketan).

2.- DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

Lehen aipatu bezala, proiektuan, legeak eta araudiak agintzen duena nola bete aztertzerakoan, oinezkoentzako ibilbideak, hots, beren kokapen eta funtzionaltasun orokorrak ezartzeko oinarrizko diseinua egin da, eta gehieneko maldaren (% 6, oro har; % 8 aldapa egokitueta) eta altueraren (2,20 m gutxienez) eta zabaleraren (2,00 m gutxienez) baldintzak betetzeko neurriak zehaztu dira.

Eremua ia guztiz horizontala denez, Altzateko lehen bi biribilgune nagusiak komunikatzen dituen lotura-bideak izan ezik, gainerako espaloi eta ibilbide nagusiek % 2ko malda dute gehienez.

Lotura-bideak 8,50 m inguruko desnibela gainditzen du, +7,50eko sestratik +16,00 sestrara, eta guztia 180 metro inguruko luzeran; hau da, % 4,72ko batez besteko malda dago, eskatutako gehieneko % 6 baino txikiagoa, alegia.

Nabarmendu behar dugu, halere, erdiko eremuan, harri-lubetatik ekipamendu-lurzatiaren erdisotoko aurrealderaino, hondartza berdea sortzeko proposatzen den «beheratzea»ren ondorioz eremu lauek nolabaiteko desnibela hartuko dutela, eta ingurunean aurreikusitako ibilbideen maldak handitzea eragingo du horrek. Malda horiek, itsasadarraren luzetarako noranzkoan, ia % 3ra iritsiko dira, eta zeharkako noranzkoan, berriz, zuzkidura-lurzati inguruan, desnibela are gehiago nabarmentzen da, +4,00ko beheko sestraren eta +7,00ko goiko sestraren artean; horregatik, eskaillerak eta barandak ezarri gaituz gaindituko da. Gainera, ingurune horretatik urrutiago, ordezko ibilbideak ere aurreikusten dira, eta horien malda ez da inola ere izango gehieneko % 6 baino handiagoa.

Oinezkoentzako ibilbideetan, ibaiertzeko pasealekuan, espaloietan, zeharkako igarobideetan eta abarretan 3,00 metrokoa da hasieran aurreikusitako zabalera, eta ez dago inolako galibo-arazorik, beraz.

Maldagatik eskailera behar dituzten zatietan 3,00 metroko zabalera izango dute, eta Irisgarritasunari buruzko Legearen gainerako zehaztapenak ere beteko dituzte.

Hau da, zabalerari, eskailera-mailen neurriei, atsedenguneei, barandei, eskudelei eta abarrei buruz araudian eskatutako ezaugarri guztiak beteko dituzte. Behin betiko irtenbidea, halere, idatzi eta gauzatu beharreko Altzateko UPren aldaketan zehaztu beharko da.

Beste horrenbeste Lezoko udal-mugartean, printzipioz, aurreikusitako igogailu publikoaren aukerari dagokionez, bi eremu hauen artean dagoen 7 metro inguruko desnibela gainditzeko: Altzaterako lotura-bideko espaloia, goiko lehen biribilgunetik gertuen dagoen aldean, eta Altzateko beheko oinarritzko plataforma, hirugarren biribilgunearen parean. Idatziko den urbanizazio-proiektuan bertan zehaztuko dira horren ezaugarriak, eta indarrean dagoen araudia bete beharko dute.

Altzatek muga egiten du ekialdean, Lezoko udal-mugartean, eskailera handi batzuekin, zeinek gainditu egiten baitute Jaizkibel hiribidetik oraingo itsasadarraren ertzeko pasealekuraino dagoen 12 metro inguruko desnibela.

Altzateko HAPBren APP honen xedea ibilbide berriak eta espaloiak eskailera horien sestrara egokitzea da, eta ez dago, printzipioz, urbanizatzeko esku-hartzerik aurreikusita, trazatuei eta sestrei dagokienez gutxienez.

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

**III. ERANSKINA. SUTEEN AURKAKO SEGURTASUNERAKO SS-OD-EKT
BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA**

1.- XEDEA

Kasu honetan Eraikuntzako Kode Teknikoaren «SS Segurtasunerako Oinarrizko Dokumentua» aplikatu beharra dago, hain zuzen ere «SS 5. Suhiltzaileen esku-hartzea» ataleko «1. Hurbiltze eta ingurune baldintzak» artikuluko hurrengo atalak.

2.- DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

1.- Eraikinetara hurbiltzea:

1. Suhiltzaileen ibilgailuek maniobrak egiteko guneetara gerturatzeko erabili beharreko bideek honako ezaugarriak dituzte:
 - a. Bide-sare nagusiaren gutxieneko zabalera 7,00 metrokoa da. Altzateko tokiko barneko bide-sarearen gutxieneko zabalera 6,00 metrokoa da.
 - b. Ez da galibo-oztoporik.
 - c. Bide guztien sostengu-ahalmena exijitutakoa baino handiagoa izango da (20 kn/m²).
- 2.- Altzateko bide zati kurbatu guztiak, bai hiru biribilgune berrietakoak bai biribilguneon eta gainontzeko bide-sare perimetralen arteko bide-lotunetakoak, 13,00 metrotik gorako gutxieneko erradioa eta 7,20 metrotik gorako zabalera askea dituen koroa zirkular baten diseinuak mugatzen ditu.

2.- Eraikinen ingurua:

1. Suhiltzaileek maniobrak egiteko izango duten espazioak honako baldintzak betetzen ditu:
 - a. 6,00 metroko gutxieneko zabalera lehen lerroko eraikinen iparraldeko fatxadetan zehar (B 2/2, B 2/3, BEL 3/4, BEL 3/5, BEL 3/6 eta ETL 1/1), baita hegoaldeko BEL 3/7 eta BEL 3/8 lurzatieko fatxadetan eta BEL 3/9 lurzatiko fatxadan ere. B 2/1 lurzatira ibilgailuz sartu ahal izatea bermatzen da 5,00 metroko koexistenziako zona batekin.
 - b. Altuera libre mugagabea.
 - c. Suhiltzaileen ibilgailuarekiko gehieneko distantzia 18,00 metrokoa da.
 - d. Era berean, suhiltzaileen ibilgailuaren eta eraikineko sarreraren arteko gehieneko distantzia 18,00 metro baino gutxiagokoa da.
 - e. Bide-sareko gehieneko malda (goialdeko lehen biribilgunearekin lotzeko bidea) % 4,72koa da.
 - f. Bideen kalkuluak egiterakoan, puntzonatzearekiko lurzoruaren erresistentzia izango da 100 Kn 20 cm-ko diametroan.
2. Exijitu ahal izango dira 20 Kn/m²-ko sostengu ahalmena eta 20 cm-ko diametroan 100 Kn-ko puntzonatzearekiko erresistentzia, bide publikoetan ez ezik, baita erabilera publikoko forjetan eta zortasunak dituzten lurzoru pribatuetan egindako aparkalekuetako estalkietan ere.

Baldintza horiek zerbitzu publikoen kanalizazioen erregistro-tapetan ere bete beharko dira 0,15 m x 0,15 m baino gehiagoko tamaina dutenean.

3. Suhiltzaileen ibilgailuak maniobrak egiteko behar duen espazioan ez da hiri-altzaririk, zuhaitzik, lorategirik, mugarririk edota bestelako inolako oztoporik izango.
4. Eraikuntza proiektuak eta Altzateko Urbanismo Planaren Aldaketa suteak itzaltzeko eta prebenitzeko indarreko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, ur-harguneen zuzkidura barne (SS-OD EKT, ESI-OD EKT...).

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

AURKIBIDEA:	Or.
1.- TXOSTENAREN XEDEA	
1.1.- Xedea	1
1.2.- Testuingurua.....	1
1.3.- Helburuak	1
2.- TXOSTEN HAU EGITEKO ESPARRU OROKORRA	
2.1.- Esparru arauemailea	2
2.2.- Esparru kontzeptuala.....	2
3.- ALTZATEKO HAPB-REN APP-REN DESKRIBAPEN OROKORRA	
3.1.- Arau-proiektuaren izena	5
3.2.- Eragile sustatzailea	5
3.3.- Eremua	5
3.4.- Helburuak	6
3.5.- Antolamendu-proposamena	7
3.6.- Emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko helburuak.....	8
4.- GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN AURRETIAZKO EBALUAZIOA	
4.1.- Altzateko HAPBren APPren onurak edo emaitzak.....	9
4.2.- Baliabideetara irispidea	9
4.3.- Ordezkaritza erabaki-hartzean	10
4.4.- Gizarte-arauak aldatu edo gainditzea.....	10
4.5.- Arauak betetzea eta beste tresna juridiko batzuk	10
5.- EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEKO BERDINTASUNA BULTZATZEKO ETA DESBERDINTASUNAK DESAGERRARAZTEKO NEURRIAK	
5.1.- Irisgarritasuna	11
5.2.- Segurtasuna	11
5.3.- Erabileren nahasketa.....	12
5.4.- Hizkuntza ez-sexistaren erabilera	13

**XIII. ERANSKINA. ALTZATEKO HAPB-REN APP EGITEKO PROZESUAN
GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA (GT)**

1.- TXOSTENAREN XEDEA

1.1.- Xedea

Txosten honen xedea da Altzateko HAPBren APP ebaluatzea generoaren arabera izan dezakeen balizko eraginaren ikuspuntutik, jarraian jasotako 2. epigrafean aipatutako xedapenetan ezarritako aurreikuspenen arabera.

Zehazki, generoaren araberako eraginaren aurretiko ebaluazioa eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna bultzatzeko eta desberdintasunak desagerrarazteko aurreikusitako neurriak uztartzen dituen agiri bat da.

1.2.- Testuingurua

GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN TXOSTEN hau Altzateko HAPBren APPren esparruan kokatzen da, zeinak eremua mugatu eta ekonomiko bideragarria eta egokia den berrantolamendu xehatua ezartzen duen Errenteria/Lezoko hiri-sarean behar bezala integratutako hiri-lurzoruko eremu bat sortzea ahalbidetzeko helburuarekin.



Altzateren kokapena Errenteria/Lezoko udalerriaren testuinguruan.

1.3.- Helburuak

Altzateko HAPBren APPren generoaren araberako eraginaren txostenak hiru helburu ditu:

- Altzateko HAPBren APP egiteko lanetan emakumeen eta gizonen berdintasuna bermatzeko helburua txertatzea erraztea.

- Altzateko HAPBren APPk eragindako emakumezko eta gizonezkoen beharren gaineko informazio gehiago ematea, aldatetaren eraginkortasuna areagotzeko.
- Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunarekin konpromiso handiagoa izango duen erabaki hartzea ahalbidetzea.

2.- TXOSTEN HAU EGITEKO ESPARRU OROKORRA

2.1.- Esparru arauemailea

Txosten honen esparru orokorra, besteak beste, honako xedapenek osatzen dute:

- Estatuko Administrazioak sustatuak:
 - Emakumeen eta gizonen berdintasun eraginkorra lortzeko Legea, 2007ko martxoaren 22koa.
 - 2015eko urriaren 30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina (LED 7/2015, 20.1.c artikulua eta abar).
- Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatuak:
 - EAEko 4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa.

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeak 19. artikuluan xedatzen du generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko beharra.

1.- Administrazio-arau edo egintza bat egiten hasi aurretik, hori sustatzen duen administrazio-organoak ebaluatu egin behar du zein den proposamen horrek emakumeek eta gizonek kolektibo gisa bizi duten egoeran izan lezakeen eragina. Horretarako, aztertu behar du administrazio-arau edo -egintzan proiektatu den jarduketak ondoren positiboak edo kontrakoak izan litzakeen emakumeen eta gizonen arteko ezberdintasunak ezabatzeko eta horien arteko berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean.

- Eusko Jaurlaritzako gobernu-kontseiluak 40/2012 Ebazpenaren bitartez onartutako jarraibideak.

Jarraibideetan zehaztutakoaren arabera, aipatu 2012ko jarraibideak autonomia-erkidegoko administrazio orokorrak, bertako erakunde autonomoek eta erakundeoi atxikitako edo beraiekin lotutako erakunde publikoek aplikatu beharrekoak badira ere, beraien aurreikuspenak ere hartzen dira kontuan txosten honetan planteatutako ebaluazioa egiteko beharrezkotzat jotako baldintzetan eta irismenarekin.

2.2.- Esparru kontzeptuala

Txostena idatzi aurretik, beharrezkoa da honako bost kontzeptu hauek argitzea: genero-desparekotasuna, berdintasuna, genero-ikuspegiaren integrazioa, hirigintzak pertsonengan duen eragina, eta espazioaren eta hirigintzaren ustezko neutraltasuna. Marko kontzeptual hori oinarritzen da, alde batetik, Emakunde-Emakumearen Euskal Erakundeak 2013an egindako «Generoaren araberako eraginaren txostenak egiteko gidaliburua» lanean, eta, bestetik, Iñaki Iturbe eta Rafael Peñuelas arkitekto hirigileek Irungo HAPOn hasierako onarpenerako egindako «Hiriko erabileran dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena» lanean (2011ko martxoa).

A.- Genero-desberdintasuna ⁽¹⁾

- **Sexua eta generoa ez dira gauza bera.** Sexua da gizonen eta emakumeen arteko desberdintasun biologikoa. Generoa, berriz, sexu batekoa edo bestekoa izateari lotutako gizarte-erakuntza, rolak, estereotipoak eta balioak.
- **Sexu-genero sistema da emakumeei zaintza-lana** –eremu pribatuan eta ordaindu gabe egiten dena– eta **gizonei produkzio-lana** –ordainduta eta eremu publikoan egiten dena– esleitzen dizkien prozesua.
- Sexu-genero sistemaren **ondorioa da emakumeek bereizkeria pairatzen dutela** gizartean, eskubide baliabide eta aukerak eskuratzeko zailtasun handiagoak dituztela, eta haien ezaugarri eta ekarpenei balio gutxiago eman zaiela.
- Bestalde, **egoera jakin batzuek bereizkeria areagotzen dute**, emakume izateaz gain, beste faktore batzuk ageri direnean: **adina, arraza, hizkuntza, sexu-joera edota bereizkeria anizkoitza** eragiten duten **beste edozein baldintza edo inguruabar**.
- Horregatik, politika publikoak egiteko garaian, emakumeen **posizio** eta baldintza **desberdinak identifikatu** behar dira, **sistema aldatze aldera esku hartzeko** eta boterean dauden asimetriak zuzentzeko.

B.- Genero-berdintasuna ⁽¹⁾

- **Berdintasunak dakar bai tratu-berdintasuna (bereizkeriarik ez egotea) bai aukera-berdintasuna** (eskubide guztiak berdintasunean erabili ahal izatea, eta horren barruan sartzen da bai boterea bai baliabide eta onura ekonomiko zein sozialak kontrolatu eta eskuratu ahal izatea).
- **Berdintasunak ez dakar tratu berbera, baliabide nahiz onurak eskura berdín izatea eta boterea zein eskubideak berdín gauzatzea baizik.**
- Horrenbestez, kolektibo bat hasieran desabantaila-egoeran baldin badago, kolektibo bereizi horri tratu desberdina eman behar zaio.

C.- Genero-ikuspegia txertatzea ⁽¹⁾

- Generoaren ikuspegia (mainstreaming) sartzeari **emakumeen eta gizonen egoera, baldintza, jomuga eta beharrian ezberdinak modu sistematikoan aintzat hartzea, eta, horretarako, politika eta ekintza guztietan, berdintasuna sustatzeko helburu eta jarduera zehatzak txertatzea.**
- **Generoaren ikuspegi hori ezartzeko ezinbestekoa da konpromiso politiko sendoa, emakumeen eta gizonen berdintasunerako berariazko politikak indartzea, sexuaren arabera bereizitako estatistikak eta tresna egokiak eskura izatea, genero-harremanak eta Administrazioa ezagutzea, finantza-baliabide eta baliabide pertsonal nahikoak izatea, emakumeen parte-hartzea bultzatzea, eta instituzio nahiz erakundeetako egitura eta prozesuak aldatzea.**

⁽¹⁾ «Generoaren araberrako eraginaren txostenak egiteko gidaliburua», Emakunde-Emakumearen Euskal Erakundea, 2013.

D.- Hirigintzak pertsonengan duen eragina ⁽¹⁾

- *Genero ikuspegitik oso hedatuta dagoen pertzepzio bat dago, zeinaren arabera hirigintza baita erabakiak hartzea jarduerak espazioan duten lokalizazioaren gainean, espazio publikoaren, espazio pribatuaren eta eraikinen itxuraren gainean, garraio sistemen ezaugarrien gainean. Pertzepzio horren arabera, **hirigintzak zuzenean eragiten du pertsonen eta giza taldeek enplegu, ekipamendu eta zerbitzu-guneetara duten irispidean, guneok erabiltzeko erosotasunean eta guneotara iristeko garraio beharretan.***
- *Hori bai, aipatu ikuspegi hori nahikoa egokia izanagatik ikuspuntu generiko batetik, ezin daiteke literalki aplikatu Plan Orokor bati dagozkion erabakien ikuspuntutik. Izan ere, **hiri bateko biztanleen egunerokoan gehien eta modurik zehatzenean eragiten duten arloetako asko** antolamendu tresna horretatik kanpo daude, eta **garapen-plangintzako instrumentuekiko, plan partzialekiko edota plan bereziekiko mendekotasun askoz handiagoa dute**, baita hirigintzako eta/edo etxebizitzaren eta ekipamenduen exekuzioko proiektu zehatzekiko ere.*
- *Azken horietan, plan orokorrak soilik globalki du eragina (parametro handiak, gehieneko azalerak, tipologia orokorra; baina ez antolamendu xehatuak). Aldiz, **plangintzako beste instrumentu horien garapena instrumentu horiek eraentzen dituzten lege eta arau zehatzekiko mendekoagoa da.***

E.- Espazioaren eta hirigintzaren balizko «itxurazko neutraltasuna» ⁽¹⁾

- (...) *hiria izanik gure bizimoduaren agertoki nagusia, hiriaren diseinuak eta funtzionatzeko moduak etengabe eta ia oharkabean eragiten dute hiria bizitzeko gure moduan. Hala, espazioaren ustezko neutraltasunetik harago, errealitatean, espazioak gure gizartea zuzentzen duen botere eta interakzio egiturari zorrotz erantzungo lioke.*
- *Laburbilduz, arrazoibide horiek **hirigintza ez dela genero-ikuspuntutik neutroa** aitortzera eraman beharko gintuzkete, **emakumeek eremu publikoan zein pribatuan gautzatzen dituzten askotariko erantzukizunak hobetu edo kaltetzeko ahalmena baitu.** Izan ere, emakumeak gizarte-erproduktzioaren berme gisa jokatuakotako paperaren ondorioz, emakumeak izango dira seguruenik hiri-ekipamenduen eta garraio publikoaren erabiltzaile nagusiak.*
- *Aipatu hausnarketokin jarraituz, hirigintza-helburu argi pare batean kontzentratu izan da oro har: alde batetik, higiezinen eta garraio-azpiegituren ekoizpena, eta, bestetik, lurzoruaren jabeen artean hirigintzaren onurak zuzen banatzea. Horrenbestez, bestelako arlo sotilago batzuk, zuzkidurekin, irisgarritasunarekin edo hiriaren diseinu abegitsuarekin lotutakoak adibidez, bigarren maila batean geratu izan dira hein batean.*
- *Horrelako hausnarketek errealitatearekin bat egiten dute zenbait arlotan, hiri espazioa neutroa ez dela esaterakoan kasu. Izan ere, egia da pieza bakoitza askotariko interes, erabaki, behar, aukera, baliabide ekonomiko, hautu... segida baten emaitza dela. Hain zuzen ere, hirigintza-diziplinaren eta -praktikaren muina prozesu txiki baina konplexu horietako bakoitza kanalizatzea da, baita prozesu horietako bakoitza antolatu beharreko lurraldea den puzzle erraldoiko gainontzeko piezekin harmonizatzea ere.*

⁽¹⁾ Iñaki Iturbe eta Rafael Peñuelas arkitekto hirigileek Irungo HAPOren hasierako onarpenerako egindako «Hiriko erabilera dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena» (2011ko martxoa).

- **Dagoeneko hain erraz egiaztatzerik ez dagoena da prozesuen batuketa horretan generoaren faktorea determinantea dela.** Argudia daiteke pieza horietako bakoitza behar bezala ez ebaztearen ondorioa, adibidez, irisgarritasuna kaltetzen duen erabaki bat izan daitekeela, edo espazio libre batez gozatu ahal ez izatea, edo ekipamendu bat ez izatea. Horrek, baina, berdin eragingo die emakumeei eta gizonei.
- **Soilik mugitu beharra, parke baten paseatu beharra edo zuzkidura ekipamendu baten egindako jarduera batera joan beharra duten emakume gehiago dauden heinean esan ahal izango da diskriminazio bat ematen dela.** Baina hori arrazoi kuantitatibo baten ondorioa izango da, zerbitzu horiek eskatzen dituzten gizon baino emakume gehiago izatearen ondorioa. Hau da, ez da arrazoi kualitatibo baten ondorioa izango, ez baita sexu bat bestearen mesedetan propio kaltetzeko nahirik. Gizon batek behar horiek betetzeko beharra duenean, hiriak eskaintzarik ez ematearen edo eskaintza desegokia ematearen ondoriozko diskriminazioa berdin-berdin pairatuko du.

3.- ALTZATEKO HAPB-REN APP-REN DESKRIBAPEN OROKORRA

3.1.- Arau-proiektuaren izena

Erreterria/Lezoko Altzateko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa Puntual Partziala (aurrerantzean Altzateko HAPBren APP).

3.2.- Eraile sustatzailea

Altzateko ituntze-batzarra da sustatzailea.

Arkilan, Arquitectos Asociados SLP arkitektura estudioak, Pérez-Sasia Falces SL abokatu hirigileen bulegoak eta Endara SL ingeniarietako estudioak idatzi dute egitasmoa.

3.3.- Eremua

Altzateko 2007ko HAPBk 58.152 m²-ko azalera zenbatetsia esleitzen dio egitasmoari, Erreterriako 2004ko HAPOn eta Lezoko 2007ko ASAPn egindako mugapena oinarri hartuta. Azalera horren barruan honako hauek jasotzen dira: «16. CAMPSA» eremua:, «17. Larrañaga» eremua eta «18. Panier Fleuri» eremuko 18/01 EU.

58.152 m² horietatik, «27. Larrañaga» HAEren azalera kendu behar da. Horrenbestez, HAPBren APP honen xede den azalera osoa 54.447 m² da.

Altzateren mugapenari begiratuta, ondorioztatzen da Altzateko HAPBren APP honen xedea bi azpierzemuz osatutako eremu ez-jarraitu bat antolatzea mugatzen dela.

Azpieremu nagusia, Erreterriako eta Lezoko udalerrien artean kokatutako zona handi bat barnean hartuta (gutxi gorabehera % 75 eta % 25, hurrenez hurren) eta Panier Fleuri izeneko azpierzemua, gainerakoa baino azalera askoz txikiagokoa eta urbanizatua eta finkatua gaur egun.

Azpieremu nagusia CAMPSAren tangak deitutakoak kokatuta zeuden Compañía Logística de Hidrocarburos enpresaren lehengo lursailaz osatuta dago funtsean, eta muga hauek ditu: Oartzun itsasadarraren Pasaiako badiako bokalea, hegoalde eta mendebaldean; trenbidea, iparraldean; eta itsasadarraren ertzeko pasealekua eta Jaizkibel hiribidea lotzen dituzten eskailerak, ekialdean. Azpierzemu horrek jasoko du Altzateko hirigintza-garapen guztia, eta erreferentziako eremua da. Horren barruan daude etxebizitza-erakin bakarrak dituzten bi finkak: Villa Victoria izenekoak, gaur egun ia guztiz eraitsita dagoena, eta Lobato finka; lehena Erreterriako udal-mugaratean dago, eta Lezokoan bigarrena.

Bigarren azpierenua lehenaren ekialdean dago (baina urruti), Panier Fleuri izena du eta errektangeluarra da; eremu arboladun txiki bat da, aparkaleku publikora bideratua, ibaiertzeko pasealekuaren ondoan, Zamalbide kalearen hasieran. Azpierenua horrek (Errenteriako udalerrian) antolamendu eta egokitzapenerako proposamena du, «OLIBET-etxe berriak» deitutako aldameneko eremu osoa barne hartzen duen Urbanizazio Proiektuaren barruan jasota baitago; gauzatuta eta finkatuta dago jada proiektu hori.

Halaber, Altzateren antolamendu eta garapenerako oso kontuan hartu beharreko bi alderdi dira, batetik, itsasadarraren ondoko zonaren itsaso eta lehorraren arteko muga, eta bestetik, trenbiderako mugapena eta zortasuna.

3.4.- Helburuak

Indarrean dagoen Altzateko HAPBren APP honek zuzendu beharreko alderdi jakin batzuk konpontzen dituen hiri-antolamendu berri bat du helburu nagusizat. Haren proposamenean hirigintzako araubide xehatua aldatzea baino ez dakarte, eta ez diote eragiten, jakina, egiturazko antolamenduaren parametro bakar bati.

Altzateko HAPBren APP honek bat egin behar du indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin eta, bereziki, besteak beste, 2006ko LHLren 78. artikuluekin, eta zehazki 123/2012 Dekretuaren 6. eta 7. artikuluekin.

Hala ere, ez da aplikatuko haren 10. artikulua (Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako dagokienez), laugarren xedapen iragankorraren 3. puntua betez, honako hau adierazten baitu: «Betebehar hori ez da nahitaezkoa izango tramitatzeko dagoen antolamendu xehatuko plangintzaren kasuan, baldin eta plangintza horrek egiturazko antolamendua 17/1994 Legeko babes publikoko etxebizitzaren estandarrak betetzeko egokituta garatzen badu,...», hori baita 2007ko HAPBren kasua.

2007ko HAPBren alderdi hauek zuzendu behar dira:

- Ingurune gertuenetik Altzaterako bide-irisgarritasun hobea lortzea, Lezoko udal-mugartean; indarrean dagoen antolamendukoaren antzekoa, baina hobeto neurtuta aurreikusitako trafikoaren arabera.
- Altzateko irisgarritasuna konpontzea, itsasadarraren ezkeraldetik, Errenteriako «15. Iztia» eremuarekin lotzen duen ibilgailu eta oinezkoentzako zubi berri bat eraikiz.
- Itsasadarraren eskuinaldeko ertzeko oinezkoen pasealekua Altzaterekin integratzea, eta haren barnealdearen eta ertzeko pasealekuaren beraren arteko lotura handiagoa lortzea.
- Errenteriako udal-mugartean hotelera bideratutako erabilera tertziarioko lurzatiekin berreskuratzea. Lezoko Udalak udal-mugartean dagokion eraikigarritasunari eutsi dio 2007ko HAPBren ezaugarri berberekin.
- Tokiko bide-sarea minimizatzea, bizitegi-erabilera erakuntzen ingurunean; hala, behar diren eta 2006ko LHLk eskatutako aparkalekuetarako sarbide gisa bakarrik erabiliko da, eta Errenteriako Udalak eskatutako zuzkidurarako.
- Oinezkoen pasealekuak bultzatzea; itsasadarraren ertzekoaz gain, baita bizitegi-erabilera erakuntzen artean daudenak ere, eta Errenteria eta Lezoko udalerrien arteko zeharkako komunikazioa.

- Hondartza berde bat lortzea, itsasadarraren ibilgura zabalik, Altzateko urbanizazioarekin ibai-parkearen diseinuaren funtzioari laguntzeko.
- Eraikin-blokeen antolaera aldatzea, itsasadarraren ezkeraldetik ikuspegiaren iragazkortasuna lortzeko, herritarrei dagokienez. Eraikinek eraikin-aurrealde handiegiak saihesten dituzte eskuinaldean, eta integrazioa ahalbidetzen dute itsasadarraren eskuinaldeko oinezkoen ibaiertzeko paseo arboladunaren eta Altzateko barnealdearen artean.
- Gehieneko etxebizitza kopurua egokitzea, 2007ko HAPBn aurreikusitako 262ko kopurua 278 etxebizitza arte areagotuz bizitegi-tipologia ezberdinen etorkizuneko beharretara egokituz. Edozein kasutan, kopuruok orientagarriak dira eta uneko beharren arabera gehitu edo gutxitzeko aukera izango da.
- Eraikinen antolaera berriaren ondorioz, gutxiago izango dira 2007ko HAPBn aurreikusitako teilatupeko 2.900 m²s horiek, eraikuntzaren hormartea eta tamaina murriztuko baitira.
- Errenteriako udal-mugarteko zuzkidurak tokiz aldatuko dira, eta erabilera eta gozamen publikorako kokapen pribilegiatua izatera igaroko dira. Lezoko udal-mugarteari zegokion zuzkidura, gogora dezagun, Larrañaga azpieren kokatuta zegoen, eta Lezoko 2011ko HAPOk handik Euskal Herria komunitate-ekipamenduko sistema orokorraren ondora eramane zuen.

3.5.- Antolamendu-proposamena

- Altzateren eta Jaizkibel etorbidearen arteko bide-lotura behar bezala egokitzea. Etorkizunean 38 metroko diametroko biribilgune bat egitea aurreikusita dago, kurbadura erradio zabalekin eta oinezkoentzako zein txirindularientzako igarobideekin. Gainera, autobus geltokia kokaleku hobe batera eramatea pentsatuta dago behin zebra-pasaguneak behar bezala egokitutakoan.
- Tokiko bide-sarea bi mailatan trazatzea. Lehen maila beheranzkoa izango da, zehazki aurreko lehen biribilguneetik (+17,00) beheragoko bigarren biribilgunera (+7,50), % 5 baino gutxiagoko aldaparekin eta Altzateko iparraldean kokatutako trenbidearekin mugan. Bigarren maila, funtsean, tokiko barneko bide-sare bat izango da, zaku-hondo gisa ibilgailuentzako hirugarren biribilgune bat izango duena. Tokiko bide-sare horrek 3,00 metroko espaloia ere izango du alboan, galtzarekin behar bezala koexistitzeko moduan antola daitekeena.
- Ibaiertzeko pasealekuaren eta aipatutako tokiko barneko bidearen artean kokatutako eraikinak antolatzea, kontuan izanik tamainak (20 m x 20,5 m gutxi gorabehera) itsasadarraren ertzetik Alzate barrera iragazkortasun transbertsala bermatzen duen hirigintzako emaitza ahalbidetzen duela.
- Itsasadarraren bi ertzak lotzea ibilgailu zein oinezkoentzako zubi baten bitartez, ibaiertzeko bi pasealekuak integratuko dituen eta oinezko zein txirindularientzako hiri-zirkuituak indartuko dituen, Iztieta auzoko Irun kalearekin lerrotuta.
- Itsasadarraren eskuineko ertzean pasealeku handi bat sortzea, gutxienez 20 metroko zabalera izango duena, erdialdeko zonalde kurbatuan 40 metrora arte zabalduz. Pasealekuan, oinezko eta txirindularientzako luzetarako bideek Alzate barneko zeharkako bideekin bat egingo dute.
- Ibilbideok Lezoko udal-mugarteko ekialdeko muturretan lotzea, itsasadarreko pasealekua luzatuz eta eskailerekin eta oinezkoentzako zubiarekin bat eginez, bide batez Errenteriako eta Lezoko herriguneen arteko oinezko bidea indartuz.

- Txirrindularientzako bidegorri bat sortzea egun Jaizkibel etorbidean dagoenarekin bat eginez, baita Altzate barneko ibilgailuentzako bide berriarekin ere. Era berean, itsasadarraren ertzeko pasealekuarekin ere lotuko da azken hori, Lezoko udal-mugartean ekialderantz luzatuz. Hegoalderantz Iztietarekin lotura egiten duen zubi berritik luzatuko da, eta, ipar-ekialderantz, Alzateko muturrerantz, oinezko eta txirrindularientzat egun dagoen goitiko igarobidearekin bat eginez.
- Alzateko erdialdean zuzkidura-eraikin bat sortzea itsasadarraren alboan, erdisoto motako solairu bat eta beheko solairu bat izango dituena. Espazio librea zabalduko da, ibaiertzeko pasean integratuko den hondartza berde bat sortuz. Zuzkidura-eraikina (1.400 m²s) itsasadarrarekin lotutako kirol- eta kultura-arloetako jardueretara bideratuta egon daiteke, eta ontziratzeko leku bat, itsasadarrera jaisteko beheeranzko mailak, lubetako landaredia edo Alzateko etorkizuneko hirigintzako proiektuaren aldaketan aztertu beharreko beste antzeko irtenbide batzuk jartzea ere aurreikusten da.
- Itsasadarraren ertzeko egungo pasealekua handitzea, uneotan dagoena bikoiztuz. Zehazki, itsasadarra kontuan izanik kanpoalderantz geratuko litzatekeen zatia oinezkoentzat izango litzateke (egungo pasealekuarekin bat egingo luke bideak hein handi batean), eta, trazatu berria izango lukeen barnealdekoa, bidegorria.
- Itsasadarraren eskuineko ertzean mailak eta landaredia jartzea tartekatuta, herritarren eta itsasadarraren arteko interakzioa sustatuz, baita hormigoizko lubetaren naturalizazio eta ingurumen-berreskuratzea ere.
- Jarduketa hori, aurretik aipatutako ibaiertzeko pasealekuaren sorrera bezalaxe, naturalizazio eta ingurumena berreskuratzeko ekintzen bitartez gauzatuko da proposatutako eraikin berriaren mugetara arte zabaldu den babestutako zonaldean. Horri esker, ingurune guztiaren drainatze jasangarria ahalbidetuko da.
- Udal-mugarte bakoitzari atxikitako eraikigarritasuna zuzen banatzea, teilatupeko espazioari dagokiona kenduz (desagertu egiten da) eta hotel-eraikuntzari bideratutako azalera Erreneriako udal-mugartean kokatuz. Proposamenak Lezon hiru eraikin egitea aurreikusten du: bi salmenta libreria bideratutakoak itsasadarraren lehen lerroan eta beste bat babestutako etxebizitzetara bideratutakoa bigarren lerroan. Errenerian, berriz, zazpi eraikin egitea aurreikusten da: lau salmenta libreria bideratutakoak itsasadarraren lehen lerroan, bigarren lerroan zuzkidura-eraikinaren atzealdean kokatutako beste bi (bat salmenta libreria bideratutakoa eta bestea babestutako etxebizitzetara), eta, zazpigarrena, eremuaren ipar-mendebaldeko muturrean, hotel bat.
- Alzatera helduko den autobus-garraio publiko/pribatuko sare bat sortzea, hirugarren biribilgunera arte helduko dena (+7,00 maila). Bi autobus-geltoki sortzea aurreikusten da, bat, goialdean, Alzateko ipar-ekialdean, Erreneria/Lezoko iparraldeko saihebidetako ibilgailuentzako sarreran, eta, bestea, zuzkidura-eraikinari bideratutako Erreneriako lurzatiaren parean.
- Bide-sarean zehar banatutako lur gaineko 25 aparkaleku publikoko plaza inguru sortzea aurreikusten da, baita Alzateko iparraldean zuzkidura erabilerrako zona bat sortzea ere, beheeranzko bidearen eta 3/7 BEL eta 3/8 BEL lurzatiaren artean, tokiko bide-sarearen atzealdean, 144 plazarentzat lekua izango duena hiru mailatan, behekoa tokiko bide-sarearen urbanizazio altueran. Solairu bakoitzak era independentean funtzionatuko du, eta guztietara oinez sartu ahal izango da.
- Lezo Alzaterarekin komunikatuko duen oinezkoentzako bigarren zirkuitu bat sortzea, baita azken hori Iztietarekin oinezkoentzako eta ibilgailuentzako zubi berri baten bitartez. Zirkuitua osatzeko igogailu publiko bat ere jar daiteke desgaitasun fisikoa duten pertsonentzat. Horrela, bigarren biribilgunera arte jaitsi eta barne-eraztunetik itzultzen

den ibilbide alternatiboa saihestuko lukete. Igogailua deskribatutako aparkaleku publikoaren erabilerarekiko independentea da, ez baita beharrezkoa. Hori dela eta, osotasunean Lezoko udal-mugarteko lurzoru publikoan jar daiteke.

Altzateko HAPBren APP honetan zehazten den bezala, oro har, osotasunean eta Errenteria/Lezoko hiri-bilbearen esparruan hartutako aldaketak dira, zehazkiago, Altzate kokatuta dagoen ingurunean. Indarrean dagoen hirigintzako araubidean zein orain planteatutako baldintzetan egindako aldaketetan oinarritutako hirigintzako proposamenak baliokideak dira generoaren arabera eraginari dagokionez.

3.6.- Emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko helburuak

Emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzea aurretik aipatutako helburuekiko transbertsala da.

Horregatik, honako hauek dira Altzateko HAPBren APPren ondoriozko antolamendu-helburu zehatzak (haren hiri-forma, erabilera-banaketa, espazio libreak, zuzkidurak, komunikazioak, etxebizitza-tipologia, etab.):

- Emakumeen eta gizonen beharrei erantzutea.
- Emakumeen eta gizonen berdintasuna laguntzea.

4.- GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN AURRETIAZKO EBALUAZIOA

Generoaren arabera eraginaren aurretiazko eraginak aztertzen ditu Altzateko HAPBren APPn proiektutako jarduerak gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ezabatu eta berdintasuna sustatzeko izan ditzakeen ondorio positiboak eta negatiboak, betiere arautu edo esku hartu nahi den testuinguru sozialean.

Emakunde-Emakumearen Euskal Erakundeak 2013an egindako «Generoaren arabera eraginaren txostenak egiteko gidaliburua» laneko jarraibideak kontuan izanik, jarraian, honakoak aztertzen dira genero-ikuspuntutik:

- Planaren onurak edo emaitzak
- Baliabideetako irispidea hobetzea
- Ordezkaritza erabaki-hartzean
- Gizarte-arauak aldatu edo gainditzea
- Arauak betetzea eta beste tresna juridiko batzuk

4.1.- Altzateko HAPBren APPren onurak edo emaitzak

Aurreikuspenen arabera, lagunduko al du arauak, emakumeek eta gizonen haren onura edo emaitzetan izango duten partaidetzaren bidez, desberdintasunak murrizten?

Zeharkako onura sozial eta ekonomikoei dagokienez (enplegua sortzea), eremuan lan egin edo biziko direnek zein Errenteria/Lezoko gainontzeko herritarrek baliatu ahal izango dituzten zenbait erabilera berri aurreikusten ditu Altzateko HAPBren APPk.

Kontuan izanik gaur egun oraindik ere emakumeek egiten dituzten zereginak gizonen egiten dituztenak baino ugariagoak direla (lana eta familia uztartzearekin eta haurrak, adinekoak eta etxebizitza zaintzearekin lotuta), Altzateko HAPBren APPk proposatutako eraikigarritasunak espazio publikoen gardentasuna oinarri izateak, espazioak ezkutatzea eta kontrolatu gabeko lekuetan zehar joan-etorriak egitea saihestuz, ekarpena egiten du emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak murrizteko ahaleginean.

Altzateko HAPBren APPk dituen onura ekonomiko zuzenei dagokienez, horiek egitasmoa sustatzen duten enpresek jasoko dituzte, akzionistak izango direlarik azken onuradunak. Enpresok nagusiki gizonen osatzen dituztela onartuz gero, egitasmoak ez luke sektorean nagusi diren desberdintasunak txikitzeko ekarpenik egingo. Baina arlo hori, bere horretan, Altzateko HAPBren APPtik kanpo dago.

4.2.- Baliabideetako irispidea hobetzea

Aurreikuspenen arabera, ezabatuko al ditu, edo, gutxienez, murriztuko al ditu arauak baliabideetara irispidea izaterako orduan ematen diren desberdintasunak?

Baliabide urbano fisikoetara sartzeko orduan (espazio libreak, ekipamendu publikoak, merkataritza), Altzateko HAPBren APPk era nabarmenean hobetzen du egungo egoera, horrela zehazki:

Eremua uneotan ia-ia inkomunikatuta dago, eta, ondorioz, itsasadarrarekin muga egiten duen perimetroaren erabilera oso mugatua da. Proposamenean aurreikusitako irisgarritasun-sare osoa (ibilgailuentzat, oinezkoentzat, bizikletentzat eta garraio publikoarentzat), Eremua Errenteriako Iztia auzoarekin lotuko duen zubi berria eta ipar-ekialdean Lezorako noranzkoan egitekoak diren lotuneak kontuan izanik, esan daiteke degradatutako espazio bat irabaziko dela herritarrek erabili eta goza dezaten, bai Errenteria eta Lezoko gizon-emakumeek bai Oarsoaldea eskualdekoek.

Altzateko HAPBren APP bera irakurtzea eskatzen da azaldutako arloon ikuspegi zabal eta zehatzagoa izateko.

Horiek horrela, emakumeek ibilgailu pribatuak gutxiago erabiltzen dituztela eta oinez, bizikletaz eta garraio publiko gehiago ibiltzen direla kontuan izanik, ondoriozta daiteke Altzateko HAPBren APPk antolamenduak gizonen eta emakumeen desberdintasunak murrizten dituela baliabide urbano fisikoetara irispidea izateari dagokionez.

Baliabide ekonomikoetara irispidea izateari dagokionez, berriz, Altzateko HAPBren APPk tipologia ezberdinetako etxebizitza eraikinak proposatzen ditu. Horrek Errenteria eta Lezon etxebizitza mota ezberdinak (babes ofizialeko etxebizitzak eta etxebizitza libreak) izatea ahalbidetzen du, salmenta prezioak dibertsifikatuz. Aipatutakoak etxebizitza bat eskuratzeko aukerak areagotzen ditu, bereziki garrantzitsua dena baliabide ekonomiko gutxiago dituztenentzat.

4.3.- Ordezkaritza erabaki-hartzean

Erabakiak hartzeari dagokionez, aurreikusten al du arauak emakumeen eta gizonen arteko ordezkaritza orekatu bat, edo, gutxienez, Eremuan dutenaren antzeko ordezkaritza?

Altzateko HAPBren APP onartzea Errenteriako eta Lezoko udalei dagokie.

Errenteriako udalbatza 11 emakume eta 10 gizonen osatzen dute (% 52 eta % 48 hurrenez hurren), bat datorrena gutxi gorabehera udalerriko gizon eta emakume proportzioarekin. Aldiz, ez da berdina gertatzen Lezoko kasuan. Izan ere, Lezoko udalbatza 5 emakume eta 8 gizonen (% 38 - % 62) osatzen dute, bat egiten ez duena udalerriko gizon eta emakume proportzioarekin (% 51 - % 49).

Horregatik, esan daiteke Altzateko HAPBren APP onartzeko prozesuan, Errenterian gizonen eta emakumeen arteko presentzia orekatua eman daitekeela, baina ez Lezon. Horregatik,

bertan emakumeak udalerrian duen presentziaren ordezkaritza egokiago bat aztertu beharko litzateke.

4.4.- Gizarte-arauak aldatu edo gainditzea

Aurreikusten al da arauak proposatutako helburu eta neurriak baliagarri izango direla emakumeei eta gizonen lotutako arau sozialak eta balioak gainditu edo aldatzeko?

Ez da aplikatzeko modukotzat hartzen. Altzateko HAPBren APPk aurretik aipatutako arloetan generoaren araberrako eragina izango duela onartuagatik, ez da uste emakume eta gizonen esleitzen zaizkien balio edo arau sozialak gainditzeko edo aldatzeko ekarpenik egin dezakeenik.

4.5.- Arauak betetzea eta beste tresna juridiko batzuk

Bermatzen al da diskriminazioa galarazteko eta berdintasuna sustatzeko arauak bete eta beste tresna juridikoak erabiliko direla? Eta aurreikusten al da haiek hobetzea?

Hirigintza plangintzako agiri bat izanik, Altzateko HAPBren APPk generoaren araberrako eraginaren txosten bat jaso behar du, berdintasun arloko EAEko lege-esparruarekin bat (Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legea, eta Genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzeko eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpena).

Honako txosten hau jasotzen duenez, Altzateko HAPBren APPk diskriminazioa saihestu eta berdintasuna sustatzera zuzendutako aipatu tresna juridikoa barnebiltzen duela ulertzen da.

5.- EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEKO BERDINTASUNA BULTZATZEKO ETA DESBERDINTASUNAK DESAGERRARAZTEKO NEURRIAK

Jarraian, Altzateko HAPBren APPk emakumeen eta gizonen artean desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko hartutako neurriak jasotzen dira, bai eta onetsi ondoren ezartzea aurreikusitako beste neurri batzuk ere, izan lezakeen eragin negatiboa indargabetzeko edo, hala badagokio, eragin positiboa indartzeko.

- Irisgarritasuna
- Segurtasuna
- Erabilerak nahastea
- Hizkuntza ez-sexistaren erabilera

5.1.- Irisgarritasuna

Emakumeek ibilgailu pribatua gutxiago erabiltzen dutela eta oinez, bizikletaz eta garraio publiko gehiago ibiltzen direla kontuan izanik, funtsezkoa da azken mugikortasun moduon irisgarritasuna bermatzea gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ezabatu eta berdintasuna sustatzeko.

Argi eta garbi irisgarritasun-arloan diskriminazio positiboa aplikatu beharko litzateke, helburu hartuta motorizatu gabeko sarrera moduei eta garraio publikokoei protagonismo gero eta handiagoa ematea, horrela ohiko bideetan, ibilgailuetan eta energia ez berriztagarrietan egin beharreko inbertsioak murrizteko.⁽¹⁾

⁽¹⁾ Iñaki Iturbe eta Rafael Peñuelas arkitekto hirigileek Irungo HAPOren hasierako onarpenerako egindako «Hiriko erabileran dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena» (2011ko martxoan).

Hiri-irrisgarritasunaren nozio hori bat dator hiri-mugikortasun jasangarriaren printzipioekin eta ez da generoaren arloko kontu bat soilik, beste gizarte-talde batzuei ere neurri handiagoan eragiten baitie: desgaitasuna duten pertsoneri, adinekoei, umeei eta diru-baliabide gutxien duten pertsoneri. Horrenbestez, «**neurria neutroa da itxuraz, baina aurreikus daitekeen genero-inpaktu positiboa du**».

Hori horrela, Altzateko HAPBren APPk, Memoriaren X.4 puntuak jasotzen duen bezala, nabarmen hobetzen du Altzateren eta Erretereriako zein Lezoko udalerrietako herriguneeen arteko lotura.

5.2.- Segurtasuna

Generoko hirigintza deitutakoaren barnean, segurtasunarena da agian arlorik ezagunena, «emakumei debekatutako hiriguneeen mapetan» eta antzeko bestelako erremintetan islatzen dena.

Hausnarketok eramaten gaituzte egiaztatzen espazio publikoen kalitate eta segurtasuna funtsezkoak direla emakumezkoentzat, baina baita adinekoentzat eta haurrentzat ere. Izan ere, hiru taldeotako herritarrek joan-etorri ugari egiten dituzte oinez hurbileko espazioan eta espazio publikoa erabiltzen dute bai leku batetik bestera joateko bai aisialdirako bai ariketa fisikorako. Horregatik, espazio publikoaren erabilera handiagoa sustatzen duen ingurune abegikor, seguru eta kalitatezkoa izatea eskertzen dute, baita auzoan gizarte interakziorako aukerak izatea ere, oinarritzat dena laguntza eta elkartasunezko harreman sozialen sare bat sortzeko. Adinekoren kasuan, kalitatezko ingurune bat izateak autonomia fisikoko eta osasun mental egokiko denbora luzatzen du, eta, haurtzaroan zein nerabeztarokoan, ingurune fisikoa funtsezko arloa da autonomia garatu eta progresiboki eskuratzeko⁽¹⁾.

Hala bada, Altzateko HAPBren APPk segurtasuna espazio publikoaren formaren bidez hobetzen laguntzen du, era honetan:

Espazio publikoen formak auzo guztietako biztanleak gero eta gehiago kezkatzen dituzten alderdiak baldintzatzen ditu, eta gure iritziz, ondoren azalduko ditugun puntuei erantzun egokia emango zaie.

- Espazio publikoen gaueko argiztapena.
- Beti agerian egotea ikuspegi guztietatik.
- Zona isolatuak saihestea, eta eremu osoa agerian egotea.
- Gertuko jarduerak ezartzea eta hiri-eremua zaintzea.
- Espazioen irakurgarritasuna eta irrisgarritasuna, eta espazio publiko ezkutatuak saihestea.
- Mugikortasun urrituko pertsonentzako pasealekuak, ibilbidean zehar atsedenguneak dituztenak.
- Automobilaren presiorik gabeko espazioak.
- Haurrentzako jolas-eremu osasungarri eta seguruak.
- Atari gardenak, kale nagusietarako sarreradunak. Euritik babesteko ataripe perimetralak, inguruan eremu ezkutatuak egotea saihestuta.
- Erabilerak nahas daitezten sustatzea, nahi den gertutasuna eta irrisgarritasuna lortzeko, herritar guztiek bizitza konplexu eta osoa izatea dakarten askotariko zereginak gauzatzea errazte aldera (bizitegiko, merkataritzako, bai eta hoteleko eta ekipamendu publikoko erabilerak ere).

⁽¹⁾ Iñaki Iturbe eta Rafael Peñuelas arkitekto hirigileek Irungo HAPOren hasierako onarpenerako egindako «Hiriko erabileran dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena» (2011ko martxo).

Aurreko kasuan bezalaxe, «**neurri itxuraz neutroa da, baina aurreikusgarria da genero-eragin positiboa**» izan dezakeela, emakumeentzat ez ezik, bai eta umeentzat eta adinekoentzat ere.

5.3.- Erabileren nahasketa

Erabilerak nahasteak hirian diskriminazioa murrizten lagun dezake, honako hau komenigarria baita: «hiri-ingurunean garatzen diren jarduera guztien gertutasun eta konplexutasuna; espazioen irakurgarritasuna eta irisgarritasuna erraztea; erabilerak nahas daitezten sustatzea, nahi den gertutasun eta irisgarritasuna lortu ahal izateko, eta horrela, errazagoa izan dadin herritarrek bizitza konplexu eta osoa izatea dakarten askotariko zereginak gauzatzea».

Azken batean, erabilerak uztartzea funtsezko bitartekoa da «hiri egitura aberats eta abegikorragoak lortzeko, zeintzuek helmuga ezberdinen arteko joan-etorriak murrizten lagunduko duten»⁽¹⁾.

Kontuan izanik gaur egun oraindik ere emakumeek egiten dituzten zereginak gizonak egiten dituztenak baino ugariagoak direla (lana eta familia uztartzearekin eta haurrak, adinekoak eta etxebizitza zaintzearekin lotuta), erabilerak nahastea funtsezkoa da hirian emakumezkoen eta gizonen arteko desberdintasunak murrizteko.

Oraingoan ere «**neurri itxuraz neutro baten aurrean gaude, baina aurreikusgarria da genero-eragin positiboa edukitzea**».

Altzateko HAPBren APPk proposatutako antolamenduetan erabilerak nahasten dira, erabilera mistoko eraikinak (bizitegia eta merkataritzako erabilera beheko solairuan) eta erabilera tertziario-ostalaritzako eraikinak uztartuta. Nahi den erabileren nahasketa hori lortzen da ibai-pasealekuan zehar espazio publikoak ezarriz bizitegiko eta merkataritzako erabilerekin zein ekipamendu publikoko erabilerekin uztartuta, bai eta eraikinen artean hiri-espazio publikoak tartekatuz ere.

5.4.- Hizkuntza ez-sexistaren erabilera

Gaztelera, genero gramatikalaren erabilera klasikoan, maskulinoa gizonari zein giza espezieko norbanako guztiei erreferentzia egiteko erabiltzen da, sexu-bereizketarik egin gabe. Aldiz, 70eko hamarkadatik, hizkuntzan egiten den genero-erabilera aldatzeko aldarrikapen progresiboa izan da. Aldarrikapen hori indarra hartzen joan da eta **Eusko Jaurlaritzaren Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legean bertan ere jaso zen herri-aginteez ez dutela hizkera sexista erabiliko (18.4 artikulua).**

Erabaki horren atzean dagoen ideia honakoa da: «izendatzen ez dena ez da existitzen». Generoari dagokionez, gaztelaniaz maskulino pluralak femeninoa ere barne hartzeak lagundu egiten du emakumeen eta gizonen arteko desberdintasuna.

Horregatik, eta gaztelaniaren aberastasuna dela eta, Altzateko HAPBren APPren testu guztietan (herritarren komunikazio edo parte-hartzeko testuetan zein testu teknikoetan) hizkuntza ez-sexista erabili beharko da.

Hori erdiesteko, ondorengo hizkuntza-estrategia hauek iradokitzen dira, Altzateko HAPBren APPko agiri idatziak egiteko orduan kontuan har daitezten:

1.- *Persona* hitza erabiltzea maskulinoa beharrean: *personas vecinas* erabiltzea *los vecinos* beharrean.

- 2.- Hitz kolektibo, abstraktu eta forma neutroak erabiltzea: *la ciudadanía, la población, la infancia, la juventud, pareja...*
- 3.- Forma gramatikal femeninoak erabiltzea maskulinoekin batera: *vecinas y vecinos, ciudadanas y ciudadanos.*
- 4.- *Quien* erabiltzea *el que, los que, aquel que...* erabili beharrean.

Euskarazko testuetan, zorionez, hizkuntza genero bakarrekoa da orokorrean, eta hizkuntza sexista saihestu ahal eta behar da inolako arazorik gabe.

Hizkuntza ez-sexista erabiltzea oinarri duen azken neurri honek genero-ikuspegia kontuan izatea sustatzen du.

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

XIV. ERANSKINA.- HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA

AURKIBIDEA

- I.- Agiriaren xedea.
- II.- Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egiteko esparru orokorra. Edukia eta metodologia orokorra. Irizpide orokorrak.
- III.- Altzateko HAPBren APPren hirigintza-proposamenak.
- IV.- Donostiako egoera sozioekonomiko eta soziolinguistiko orokorra.
- V.- Altzateko HAPBren APPren proposamenen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.
- VI.- Ondorioak.

I.- AGIRIAREN XEDEA.

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikuluan ezarritakoari jarraikiz, udalerrietako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioan izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizitako neurriak proposatuko dira.

Hori dela eta, Altzateko HAPBren APP hau osatuko da bere proposamenek euskararen normalizazioan izan lezaketen eraginaren ebaluazioarekin.

Dokumentu honen xedea ebaluazio hori egitea da.

II.- HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA EGITEKO ESPARRU OROKORRA. EDUKIA ETA METODOLOGIA OROKORRA. IRIZPIDE OROKORRAK.

Adierazitakoari jarraikiz, Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikulua horrek osatutako esparru orokorrean egiten da ebaluazioa.

Nolanahi ere, ez Lege horrek ezta indarrean dauden gainerako lege-xedapenek ere ez dute ebaluazio horri buruzko aurreikuspen gehiagorik. Hala, ez daude araututa, une honetan, era honetako alderdiak: ebaluatu behar diren planen mota; hirigintzako plangintzaren hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioaren eduki material eta formala; horren izapideak; izapide horiek lotzea hirigintzako plangintzaren izapideei beraiei; haren izaera eta balio juridikoa (arau-emailea, orientagarria...); etab.

Hori horrela, ebaluazioa jarraian azaldutako premisa hauekin, besteak beste, bat etorritz egiten da:

- * Altzateko HAPBren APPren eta bere proposamenen berezko esku hartzeko eta erabakitzeko eremuak zuzenean baldintzatzen ditu edukia eta irismen materiala (zehaztu beharreko prebentzio- eta zuzenketa-neurriak barne, halakorik balego). Ez luke inolako justifikaziorik izango analisi eta neurri horiek zabaltzeak esku hartzeko eremu horrekin lotu gabeko eta, horrenbestez, proiektutik kanpoko alderdietara.
- * Eduki horretan zer eragin duten kontuan hartuta eta egiaztatzeko aukera ematen duen informazio fidagarriarik ezean, Altzateko HAPBren APP hau idazteko orduan, Errenteriko egoera sozioekonomiko eta soziolinguistikoetatik lortutako datuen analisi bat egitea erabaki dugu Altzate eremuan (Errenteria eta Lezo) aplikatu ahal izateko, honek Errenteriarekiko duen gertutasuna kontuan izanik.

III.- EBALUATZEN DEN PROIEKTUAREN HIRIGINTZAKO PROPOSAMENAK.

Eranskin hau jasota dagoen Altzateko HAPBren APPn azaldutako proposamenak dira horiek. Hori dela eta, orain, horren edukira joko dugu, ezagutzeko, berriz adierazi beharrik gabe. Nolanahi ere, horietako batzuk gogorarazteko, honako hauek nabarmendu behar ditugu:

- * Altzaten indarrean dagoen hirigintzako araubidea birdoitzea, bere bizitegi-xedea finkatzeko, garatu ez arren, aurretik zegoen Hidrokarburoen Azpiegiturei dagokienaren ordez.

- * Oiarzun itsasadarraren eskuinaldea lehengoratzea eta haren balioa nabarmentzea, Altzateko interesa bera gainditzen duen ibaiertzeko pasealekua sortuz, horren interesa Erreterriako eta Lezoko udalerrietara zabaltzen baita, bai eta mugakide diren udalerrietara ere.

IV.- DONOSTIALDEKO EGOERA SOZIOEKONOMIKO ETA SOZIOINGUISTIKO OROKORRA

1.- Sarrera.

Epigrafe honetan azaldutako datuak eskuratu eta/edo zehaztu dira, besteak beste, Erreterriako udal-mugarterako jarraian aipatutako irizpide orokorretarako, Altzate eremura (Erreterria eta Lezo) gehitu diren salbuespenak eta/edo berregokitzeak alde batera utzi gabe, horiek baitira, azken batean, Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioaren xede. Horregatik, haren balioak estrapolatu dira, ondorioak Altzateko egoera zehatzera egokituta. Zehazki:

- * Azaldutako datu gehienak eskuratzeko iturria EUSTAT da.

Nolanahi ere, datu horiek osatu eta/edo egiaztatu dira beste iturri hauetatik lortutakoekin; honako iturri hauetatik, besteak beste: Erreterriako Udala (Euskara Zerbitzua), EIN, Soziolinguistika Klusterra...
- * Aztertutako datu sozioekonomikoen eta soziolinguistikoen eragiten dute, batetik, Altzateko HAPBren APPren planteatutako hizkuntza-ebaluazioarekin lotutako gaietan, eta, bestetik, hirigintzako proposamenekin lotutakoetan. Eremuak Erreterriarekiko duen gertutasuna kontuan harturik, lortutako datu asko udalerririk honetakoak dira.
- * Aztertutako aldiari dagokionez:
 - Datu soziolinguistiko gehienak 2001-2016 aldiari dagozkio, salbuespenen bat alde batera utzita (kaleko euskararen erabilerari buruzko datuak; hezkuntza-ereduen arloko egoera...).

 - Datu horietako asko 2016ko inkesta soziolinguistikotik atera dira. Beste batzuk, berriz, 2011ko inkestatik edo Soziolinguistika Klusterrak egindako azterketa espezifikotik batzuetatik.
 - Datu sozioekonomiko gehienak 2001-2019 aldiari dagozkio, salbuespenen bat izan ezik.

2.- Erreterriako egoera sozioekonomikoa zenbait arlotan.

Hona hemen biztanleriari buruzko datuak eta/edo zenbait arlotan egindako gogoeta batzuk:

2.1. Biztanleak.

EUSTATen populazioari buruzko datuen arabera, 2019ko biztanleen egoera eta 2001etik aurrera izandako eboluzioa aintzat hartuta, arlo horretan eginiko analisiarekin osatuta, honako gogoeta hauek egin ditzakegu:

- * Gogoeta orokorrak:
 - Erreterriako biztanle kopurua, oro har, egonkorra da, gorabehera arinak badira ere.
- * Biztanleak eta beren jatorria edo jaioterria:

- Biztanleen jaioterriari buruzko datuen arabera: EAEko jatorria duten biztanleen kopurua egonkortsu da, pixka bat gora egin badu ere (% 66,32 - % 68,59); jaiotsiera handia Espainiako beste autonomia-erkidego batzuetan jatorria duten pertsonen kopuruan (% 31,75 - % 21,72); eta gorakada nabarmena atzeritarren kopuruan (% 1,93 - % 9,69).
- * Biztanleak eta beren adina:
 - Igoera arin bat antzematen da 0-19 urte bitarteko biztanleen kopuruan (% 15,91 - % 18,72), jaiotsiera nabarmena 20-64 urte bitartekoena (% 67,41 - % 57,75), eta handitu, berriz, 65 urtetik gorako biztanleen kopurua (% 16,68 - % 23,52).
- * Biztanleak eta sexua:
 - 2001-2019 aldiko sexuari buruzko datuak egonkorak dira. Hala, emakumeen ehunekoa % 51,17 ingurukoa da, eta gizonena, % 48,83 ingurukoa.

2.2.- Etxebizitza.

EUSTATen etxebizitzari buruzko datuen arabera, 2018ko etxebizitzaren kopurua eta 2010etik aurrera izandako eboluzioa aintzat hartuta, arlo horretan eginiko analisiarekin osatuta, honako gogoeta hauek egin ditzakegu:

- * Etxebizitza familiarren zenbatekoa 17.427tik 17.628ra igo da, hau da, 201 etxebizitza gehiago dira 2010-2018 aldian.

3.- Erreterriko egoera soziolinguistikoa.

Bi urteko edo hortik gorako biztanleak erreferentzia hartuta, hona hemen datu horietako eta/edo horien ondorioz eginiko gogoetako batzuk:

3.1.- Euskararen ezaugarria.

- * Oraingo egoera orokorra (2019ko hizkuntzari buruzko inkestatik aterata) honako hau da:

4. KOADROA

EZAGUTZA - MAILA	PERTSONAK - kopurua-	PERTSONAK -%-
Euskaldunak	16.714	42,91
Erdi euskaldunak	7.749	19,90
Erdaldunak	14.486	37,19
Guztira	38.949	100,00

- * 2001-2019 aldian honako joera hauek antzeman dira:
 - Euskaldunen kopuruaren eta ehunekoaren hazkunde handia. Hala, 2001. urtean 12.096 ziren (% 32,46). Eta 2019an, 16.714 (% 42,91).
 - Erdi euskaldunen kopuruaren eta ehunekoaren mantentzea. Hala, 2001. urtean 7.761 ziren (% 20,67). Eta 2019an, 7.749 (% 19,96).
 - Erdaldunen kopuruaren eta ehunekoaren jaiotsiera. Hala, 2001. urtean 17.464 ziren (% 46,87). Eta 2019an, 14.486 (% 37,19).

- * 2019ko euskaldunak eta erdi euskaldunak batuz gero, 24.463 daude guztira (% 62,81).

3.2.- Ama-hizkuntza.

- * Oraingo egoera (2016ko inkestatik aterata) honako hau da:

5. KOADROA

HIZKUNTZA	PERTSONAK -%-
Euskara	7.020 (17,59)
Gaztelania	28.347 (71,03)
Biak	2.890 (7,24)
Beste hizkuntza bat	1.653 (4,14)
Guztira	39.910(100,00)

- * Euskaldunen ehunekoa (% 42,91) nabarmen handiagoa da ama-hizkuntza euskara duten pertsonena baino (% 17,59).

3.3.- Euskararen etxeko erabilera.

- * 2016ko egoera orokorra honako hau zen:

6. KOADROA

HIZKUNTZA	PERTSONAK -%-
Euskara	4.960 (12,43)
Gaztelania	28.864 (72,32)
Biak	5.004 (12,54)
Beste hizkuntza bat	1.082 (2,71)
Guztira	39.910 (100,00)

- * Euskararen etxeko erabileraren ehunekoa txikia da (% 12,43). Eta txikia da oraindik bi hizkuntza erabiltzen dituztenen ehunekoa batuta ere (euskara eta gaztelania; % 24,97).
- * Euskaldunen (% 42,91) eta erdi euskaldunen (% 19,90) ehunekoa euskara etxean erabiltzen duten pertsonena baino nabarmen handiagoa da –dela bakarrik (% 12,43), dela gaztelaniarekin batera (% 12,54)–.

Horrenbestez, euskaldun askok ez dute euskara etxean erabiltzen.

3.4.- Euskararen kaleko erabilera.

- * Euskararen kaleko erabileraren ehunekoa, 1991ean, % 9,20 zen. Eta 2011an, % 18,60.
- * Emakumeen euskararen erabilera %12,5ekoa da, eta gizonezkoena %11,5koa 2011 urtean.
- * Adina aintzat hartuta, euskararen erabilera 2-14 urteko tartean %19,7an dago, 15-24 urtekoan %15,20an, 24-65 urteko tartean %11,40an eta 65 urtetik gorakoan %5,10ean.

3.5.- Hezkuntza-eredua.

Lortutako datuekin bat etorritz, hau nabarmendu behar dugu:

- * Haur eta Lehen Hezkuntzan gero eta txikiagoak dira A eta B eredu-tako ikasleen kopurua eta ehunekoa, eta handiagoak, ordea, D eredu-koenak.
- * Bigarren Hezkuntzan, gero eta txikiagoak dira A eredu-ko ikasleen kopurua eta ehunekoa, eta beherakada hori apalagoa da B eredu-an; gero eta handiagoak dira, ordea, D eredu-ko ikasleen kopurua eta ehunekoa.
- * Batxilergoan, A eredu-ko ikasleen kopuru eta ehunekoak behera egin du, eta gora, ordea, D eredu-koenak.
- * Lanbide Heziketan, A eredu-ko ikasleen kopuru eta ehunekoak behera egin du, eta gora, ordea, B eta D eredu-koenak.

V.- ALTZATEKO HAPB-REN APP-REN PROPOSAMENEN HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA

1.- Ebaluazioaren premisa orokorrak.

Azaldutakoaren arabera, honako hau da agiri honen helburua: hirigintzako proposamen horiek euskararen eduki lezaketen hizkuntza-afekzioak aztertzea.

Analisi hori ondoren adierazitako premisetan oinarritzen da, besteak beste:

- * Ebaluatu beharreko hirigintzako proposamenak, zehazki, Altzateko HAPBren APPn aurreikusitakoak dira (agiri hau bera haren parte da), eta III. epigrafean daude laburbildurik.

Epigrafe horretan adierazitakoarekin bat etorritz, Altzatek gehienbat bizitegi-izaera du, eta hirigintzako garapen berria planteatzen da bertan.

- * Egiaztatze-ko aukera ematen duen informazio fidagarri-rik ezean, Altzateko HAPBren APP hau idazte-ko orduan, erabaki dugu erreferentzia-azterketa gisa Errenteriako egoera soziolinguistiko eta sozioekonomiko azterketetatik lortutako datuak erabiltzea Altzateko eremurako, beste zenbait arrazoiren artean, Errenteriarekiko duen gertutasuna kontuan izanda.
- * Zenbait aditu eta erakunderen iritiz (UEMA, Soziolinguistika Klusterra...), udal-erri bat euskalduntzat jotzeko, % 70etik gorako euskara-indizea eduki behar du.

Halaber, ildo beretik, EAEko Toki Erakundeetan hizkuntza ofizialen erakunde- eta administrazio-erabileraren normalizazioari buruzko dekretu-proiektuaren arabera (2018an egin zen, eta, onartu ez denez, ez dago indarrean): *Arnasguneak: eremu geografiko eta soziofuntzionalak zeinetan euskara dakiten pertsonen ehunekoa % 80tik gorakoa baita, eta euskaraz aritzea ohikoa eta orokorra baita gizarte-harremanetan, gaztelania ezagutzea eta erabiltzeko eskubidea bermatzea alde batera utzi gabe.*

Errenteriako indizea, aztertu dugunez % 62,81 da. Horrenbestez, parametro horren arabera, udal-erria ez da euskararen arnaspune bat.

- * 2001-2019 aldiaren ezaugarri izan dira, besteak beste, honako faktore hauek:

- 2.140 biztanle gehiago daude (38.001 biztanle izatetik 40.141 biztanle izatera).
- Etxebizitza kopurua 201 etxebizitzatan areagotzea (17.427 etxebizitza izatetik 17.628 etxebizitza izatera); horrek % 1 inguru handitzea ekarri du.
- Euskaldun kopuruaren hazkundea, hiriko biztanle guztien % 32,46tik (2001) % 42,91era (2016).
- Euskararen kaleko erabileraren gorakada, % 9,20tik (2001) % 18,60ra (2016).

2.- Altzateko HAPBren APPren hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.

Ebaluazio hori azaldutako testuinguruan egiteak honako alderdi hauek aintzat hartzea eta/edo nabarmentzea dakar, besteak beste:

A.- Bi udalerrietako populazioari buruzko afekzioak

Altzateko HAPBren APPk populazioa handitzea ekarriko du bi udalerrietan, aurreikusita baitago 189 eta 89 etxebizitza egitea, Errenteriako eta Lezoko udalerrietan, hurrenez hurren. Hau da, 435 eta 205 biztanle, eta horri, hotelaren mugimenduak sorraraziko dituen 78 biztaleak gehitu behar zaizkio. Horrela, auzoko biztanle ohikoak 718n aurreikusten dira.

B.- Bizi-kalitatea.

Azaldutakoari jarraikiz, Altzateko HAPBren APPk eragin onuragarria izango du bizitegi-erabilera berriko eremu batean.

Hori dela eta, Altzateko HAPBren APPren proposamenek nabarmen aldatuko dute oraingo egoera.

C.- Jarduera ekonomikoak.

Altzateko HAPBren APPk erabilera tertziario-ostalaritzakoa eta merkataritzako etxabeak aurreikusten ditu, eta 2.600 m²s-ko eraikigarritasuna, guztira.

Horregatik, haren aurreikuspenek ez dute afekzio berezirik Alzate kokatuta dagoen udalerrietan, ez eta hiri-eremuan ere.

D.- Komunikazio-azpiegiturak.

Eremua, ibilgailuen komunikazioari dagokionez, kanpoko bide-sarean oinarrituko da, Errenteria/Lezoko iparraldeko saihebidetan.

E.- Afekzio soziokulturalak

Altzateko HAPBren APPren proposamenek afekzio soziokulturalak eragiten dituzte hiriko eta inguruko biztanleengan; batetik, populazioa handituko delako, eta, bestetik, gehiago ere izango direlako etorriko diren bisitariak, etorkizunean paisaia-balio handia izango baitu.

F.- Bestelakoak.

Orain arte esandakoaz gain, adierazi behar dugu Altzateko HAPBren APPk ez duela aldaketarik ekarriko bi udalerrietan garatutako hizkuntza-politikari dagokionez, ezta bi udalerrien hizkuntza-komunitatearen harreman-sareei dagokienez ere.

G.- Ondorioak.

Arloan egindako azterketekin bat etorriz (Soziolinguistika Klusterra, Gaindegia, etab.), etxebizitza berrien antolamendurako hirigintza-proposamenek eragindako udalerriko populazioa handitzea dakarte edo ekar dezakete. Eta gehikuntza horiek eragina dute edo izan dezakete udalerriko egoera soziolinguistikoan, honako faktore hauen ondorioz, besteak beste: oraingo biztanleak areagotzea eta bisitari kopurua haztea; biztanle berrien baldintza soziolinguistikoak eta horiek oraingo biztanleenekin bat etortzea edo ez; eta abar.

Era berean, gerta liteke hirigintzako beste proposamen batzuek bisitariak, turistak eta abar etorraraztea edo erakartzea, eta horien kopurua eta ezaugarriak zein diren, litekeena da horrek ondorioak izatea eragindako udalerraren eta hiri-eremuaren egoeran zein ohituretan.

Azterketa honetan azaldutako arrazoiak aintzat hartuta, gure iritziz Altzateko HAPBren APPk honako afekzio hauek ditu edo izan ditzake:

- Ingurunearen (Erreteria eta Lezo) biztanle-gehikuntza bi udalerrri horietako biztanlerian oinarritu daiteke, Lezoko udalerrriak euskaldunen proportzio oso handia duenez –Erreteriakoa baino handiagoa–, hori positiboa izango da Altzateko hizkuntza-eraginerako. Biztanleak Lezoko udalerritik badatoz, hizkuntza-eragina neutroa izango da printzipioz. Biztanleak gertuko ingurukoak badira (Pasaia, Donostia, Oiartzun), uste dugu eragina positiboa izango dela, udalerrri horietako euskaldunen ehunekoa handiagoa baita Erreterian baino.

Baliteke atzerritarrak ere joatea Alzatera. Hala ere, etxebizitzaren interesa eta kostua aintzat hartuta (sustapen librekoak gehienbat), horien kopurua ez dela handia izango uste dugu. Gainera, orokorrean gazteak izaten dira eta familiak osatzen dituzte, euren seme-alabak eskolarizatuz eta euskara ikasiz. Hau, ezagutu eta erabili egiten dute, beraz, euskararen ezagutzaren eta erabileran izan dezaketen inpaktua oso positiboa izango da.

- Egoera hori areagotu egingo du inguruko bisitariak –ez turistak– gerturatzeak. Izan ere, Altzateko hirigintza-kalitatearen ondorioz –eskuinaldean ibaiertzeko pasealekua aurreikusita dago, eta ongi komunikatuta Erreteriarekin (zubi berriaren eta aurrekoen bitartez) zein Lezorekin (eskaileren eta igogailuaren bitartez), eta antolamenduaren iparraldean aparkaleku publikoak ere egongo dira–, bisitariak etorriko dira Pasaia, Donostia eta Oiartzun aldetik, bai eta Erreteria eta Lezotik ere jakina, pasean ibiltzeko zein oinezkoen, bizikleten eta kirol-arloko ibilbideak erabiltzeko.

Aurretik azaldutakoagatik beragatik, gure ustez, inguruan izango den hizkuntza-eragina euskararen mesedetan izango da beti kaltetan baino gehiago. Ez dugu uste turista espainiarrik edo atzerritarrik etorriko denik, eragina aurretik aipatutako udalerrietara mugatzen baita.

VI.- ONDORIOAK

Aurreko epigrafean azaldutakoa aintzat hartuta, Altzateko HAPBren APPk Altzate inguruko egoera soziolinguistikoan eragin positiboa izango duela deritzogu, eta ez dago justifikatuta, horrenbestez, haren eraginak prebenitzeko, zuzentzeko eta abarretarako neurriak hartzea.

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

«2. HIRIGINTZAKO ARAUAK» AGIRIA

«2.1. ALTZATEKO HIRIGINTZAKO ARAU PARTIKULARRAK» AGIRIA

«2.2. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK» AGIRIA

AURKIBIDEA	Or.
1.- MUGAKETA ETA AZALERA.....	1
2.- ANTOLAMENDUAREN HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO IRIZPIDEAK.....	1
3.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA.....	3
4.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHATUKO ARAUBIDEA.....	6

«2.1. ALTZATEKO HIRIGINTZAKO ARAU PARTIKULARRAK» AGIRIA

Artikulu bakarra. Altzateko hirigintzako arau partikularrak

Altzateko hirigintza-araubideak, Erreneriako «16. Alzate» eremuari eta Lezoko «30. Alzate» hiri-antolamenduko eremuari dagokiona, bat egiten du bertan biltzen diren hiri-antolamenduko tresna ezberdinekin, jarraian zerrendatzen ditugunak:

- Erreneriako 2004ko HAPO.
- Lezoko 2007ko ASAP.
- Altzateko 2007ko HAPB.
- Lezoko 2011ko HAPO.

Aipatu lau agiritan oinarrituta, jarraian Altzateko HAPBren APP honetan espresuki mugatutako eremuan lau agiriok eta Altzateko HAPBren APPren helburuak aplikatzearen ondoriozko ezaugarriak laburbiltzen dira, eta horren emaitza dira honako Altzateko arau partikular hauek.

1.- Mugaketa eta azalera

Altzateko HAPBren APP honen xede den eremua Oiartzun ibaiaren eskuineko ertzean dago kokatuta, Pasaia badiako bere bokalean. Iparraldean trenbidearekin (ADIF) egiten du muga, eta, ekialdean, Lezoko udal-mugarteko dentsitate ertaineko bizitegi-erabilerako eraikuntzekin. Eremu eten gisa Panier Fleuriko esku-hartze unitatea ere barnebiltzen du, egun dagoeneko urbanizatuta dagoena. Espresuki uzten da kanpo Lezoko 2011ko HAPOko «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremua.

Azalera: 54.447 m²
Erreneriako udal-mugarteko azalera: 43.261 m²
Lezoko udal-mugarteko azalera: 11.186 m²

2.- Antolamenduaren helburu orokorrak eta oinarritzko irizpideak

Hala eta guztiz ere, zuzkidura estandarrak betetzeko helburuz, zehaztu beharra dago bere egunean «27. Larrañaga» HAEn 890 m² kalifikatu zirela Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorrera bideratzeko –zehazki, 600 m²s eraikigarritasun fisikora eta 290 m² Espazio libreen Tokiko Sistemara–, eta, horrenbestez, kontuan izan beharko dira Hirigintzako zuzkidura estandarren 123/2012 Dekretua betetzen dela justifikatzerako orduan.

Hori guztia kontuan izan gabe Lezoko 2011ko HAPOk udal-mugarteko beste kokaleku batzuetara lekualdatu zituela, oinarri hartuta erabilera eta gozamen publikorako kokapen hobea zutela.

Jarraian kontuan izandako helburu eta irizpideak zerrendatzen dira:

- Altzateren eta Jaizkibel etorbidearen arteko bide-lotura behar bezala egokitzea. Etorkizunean, 38 metroko biribilgune bat egitea aurreikusita dago, kurbadura-erradio zabalekin eta oinezkoentzako zein txirindularientzako igarobideekin. Gainera, autobus-geltokia kokaleku hobe batera eramatea pentsatuta dago, behin zebra-pasaguneak behar bezala egokitutakoan.
- Tokiko bide-sarea bi mailatan trazatzea. Lehen maila beheranzkoa izango da, zehazki aurreko lehen biribilgune (+17,00) beheragoko bigarren biribilgunera (+7,50), % 5 baino gutxiagoko aldaparekin eta Altzateko iparraldean kokatutako trenbidearekin muga. Bigarren maila, funtsean, tokiko barneko bide-sare bat izango da, zaku-hondo gisa ibilgailuentzako hirugarren biribilgune bat izango duena. Tokiko bide-sare honek 3,00 metroko espaloia ere izango du alboan, galtzadarekin behar bezala koexistitzeko moduan antola daitekeena.

- Ibaiertzeko pasealekuaren eta aipatutako tokiko barneko bide-sarearen artean kokatutako eraikinak antolatzea, kontuan izanik tamainak (20 m x 20,5 m, gutxi gorabehera) itsasadarraren ertzetik Altzate barnera iragazkortasun transbertsala bermatzen duen hirigintzako emaitza ahalbidetzen duela.
- Itsasadarraren bi ertzak lotzea ibilgailu zein oinezkoentzako zubi baten bitartez, ibaiertzeko bi pasealekuak barnebiduko dituen eta oinezko zein txirrindularientzako hiri-zirkuituak indartuko dituen, Iztia auzoko Irun kalearekin lerrotuta.
- Itsasadarraren eskuineko ertzean pasealeku handi bat sortzea, gutxienez 20 metroko zabalera izango duena, erdialdeko zona kurbatuan 40 metrora arte zabalduz. Pasealekuan, oinezko eta txirrindularientzako luzetarako bideek bat egingo dute Altzate barneko zeharkako bideekin.
- Bideok Lezoko udal-mugarteko ekialdeko muturretan lotzea, itsasadarreko pasealekua luzatuz eta eskailerekin eta oinezkoentzako zubiarekin bat eginez, bide batez Errenteriako eta Lezoko herriguneeen arteko oinezko bidea indartuz.
- Txirrindularientzako bidegorri bat sortzea egun Jaizkibel etorbidean dagoenarekin bat eginez, baita Altzate barneko ibilgailuentzako bide berriarekin ere. Era berean, itsasadarraren ertzeko pasealekuarekin ere lotuko da azken hori, Lezoko udal-mugartean ekialderantz luzatuz. Hegoalderantz Iztietarekin lotura egiten duen zubi berritik luzatuko da, eta, ipar-ekialderantz, Alzateko muturrerantz, oinezko eta txirrindularientzat egun dagoen goitiko igarobidearekin bat eginez.
- Alzateko erdialdean zuzkidura-eraikin bat sortzea itsasadarraren alboan, erdisoto motako solairu bat eta beheko solairu bat izango dituen. Espazio librea zabalduko da, ibaiertzeko pasean integratuko den hondartza berde bat sortuz. Zuzkidura-eraikina (1.400 m²s) itsasadarrarekin lotutako kirol eta kultura arloetako jardueretara bideratu daiteke, eta ontziratzeko leku bat, itsasadarrera jaisteko beheranzko mailak, lubetako landaredia edo Alzateko etorkizuneko urbanizazio proiektuaren aldaketan aztertu beharreko beste antzeko irtenbide batzuk jartzea ere aurreikusten da.
- Itsasadarraren ertzeko egungo pasealekua handitzea, uneotan dagoena bikoiztuz. Zehazki, itsasadarra kontuan izanik kanpoalderantz geratuko litzatekeen zatia oinezkoentzat izango litzateke (egungo pasealekuarekin bat egingo luke bideak hein handi batean), eta, trazatu berria izango lukeen barnealdekoa, bidegorria.
- Itsasadarraren eskuineko ertzean mailak eta landaredia jartzea tartekatuta, herritarren eta itsasadarraren arteko interakzioa sustatzeko, baita hormigoizko lubetaren naturalizazio eta ingurumen berreskuratzea ere.
- Jarduketa hori, aurretik aipatutako ibaiertzeko pasealekuaren sorrera bezalaxe, naturalizazio eta ingurumen berreskuratzeke ekintzen bitartez gauzatuko da proposatutako eraikin berriaren mugetara arte zabaldu den babestutako zonan. Horri esker, ingurune guztiaren drainatze jasangarria ahalbidetuko da.
- Udal-mugarte bakoitzari atxikitako eraikigarritasuna zuzen banatzea, teilatupeko espazioari dagokiona kenduz (desagertu egiten da) eta hotel-eraikuntzari bideratutako azalera Errenteriako udal-mugartean kokatuz. Proposamenak Lezon hiru eraikin egitea aurreikusten du: bi, salmenta librea bideratutakoak, itsasadarraren lehen lerroan, eta, beste bat, babestutako etxebizitzetara bideratutakoa, bigarren lerroan. Errenterian, berriz, zazpi eraikin egitea aurreikusten da: lau, salmenta librea bideratutakoak, itsasadarraren lehen lerroan; bigarren lerroan, zuzkidura-eraikinaren atzealdean

kokatutako beste bi (bat salmenta libreria bideratutakoa eta bestea babestutako etxebizitzetara); eta, zazpigarrena, eremuaren ipar-mendebaldeko muturrean, hotel bat.

- Altzatera helduko den autobus garraio publiko/pribatuko sare bat sortzea, hirugarren biribilgunera arte helduko dena (+7,00 maila). Bi autobus-geltoki sortzea aurreikusten da, bat, goialdean, Altzateko ipar-ekialdean, Errenteria/Lezoko iparraldeko saihebidetako ibilgailuentzako sarreran, eta, bestea, zuzkidura-eraikinerako bideratutako Errenteriako lurzatiaren parean.
- Bide-sarean zehar banatutako lur gaineko 25 aparkaleku publikoko plaza inguru sortzea aurreikusten da, baita Altzateko iparraldean zuzkidura erabilerako zona bat sortzea ere, behearazko bidearen eta 3/7 BEL eta 3/8 BEL lurzatiaren artean, tokiko bide-sarearen atzealdean, 144 plazarentzat lekua izango duena hiru mailatan, behekoa tokiko bide-sarearen urbanizazio altueran. Solairu bakoitzak era independentean funtzionatuko du, eta guztietara oinez sartu ahal izango da.
- Lezo Altzaterekin komunikatuko duen oinezkoentzako bigarren zirkuitu bat sortzea, baita azken hori lurtietarekin oinezkoentzako eta ibilgailuentzako zubi berri baten bitartez. Zirkuitua osatzeko igogailu publiko bat ere jar daiteke desgaitasun fisikoa duten pertsonentzat. Horrela, bigarren biribilgunera arte jaitsi eta barne-eratzunetik itzultzen den ibilbide alternatiboa saihestuko lukete. Igogailua deskribatutako aparkaleku publikoaren erabilerarekiko independentea da, ez baita beharrezkoa. Hori dela eta, osotasunean Lezoko udal-mugarteko lurzoru publikoan jar daiteke.

3.- Egiturazko hirigintza-araubidea

3.1.- Kalifikazio orokorra (neurketa takimetrokoaren arabera)

Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekiaBEZ/3 40.123 m²
Errenteria: 29.521 m²/Lezo: 10.602 m²

Komunikazio-sistema orokorra: Banatzaile urbanoaKSO/2.2 501 m²
Errenteria: 140 m²/Lezo: 361 m²

Espazio Librean Sistema Orokorra: Parkeak eta lorategiakELSO/2 1.261 m²
Errenteria: 1.261 m²/Lezo: 0 m²

Itsas Lehorreko Jabari Publikoko Sistema OrokorraILSO/1 12.562 m²
Errenteria: 12.339 m²/Lezo: 223 m²

Altzateko zonakatzeko orokorrak bat egiten du aurreko agirien interpretazioarekin Altzateko HAPBren APP honetako 1.2.4 planoan.

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak

A.1.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Altzateko hirigintza-eraikigarritasuna 2007ko Hiri Antolamenduko Plan Berezia zehaztutakoa da. Hala ere, teilatupeko solairuei dagokion eraikigarritasuna (2.900 m²s) murriztu egin da, eta 2.000 m²s erabilera tertziario-hotelera bideratu dira 2007ko HAPBn aurreikusitako bizileku-erabilerara beharrez.

Sestrapeko solairuei dagokienez, sestra handitu egin da Hirigintzako estandarren 123/2018 Dekretuak ezarritako gutxienezko aparkaleku-zuzkidurak betetzeko.

Zehaztutako eraikigarritasuna ezingo da inolaz ere gainditu.

*	Hirigintza-eraikigarritasuna	
	Bizitegi-eremua (BOE)	
	Errenteria 3.660 m ² s /Lezo 1.560 m ² s	5.220 m ² s
	Bizitegi-eremua (sustapen librea)	
	Errenteria 14.840 m ² s /Lezo 7.215 m ² s	22.055 m ² s
	Garajeak eta erantsiak (BOE)	
	Errenteria 3.540 m ² s /Lezo 3.057 m ² s	6.597 m ² s
	Garajeak eta erantsiak (sustapen librea)	
	Errenteria 10.336 m ² s /Lezo 3.518 m ² s	13.854 m ² s
	Komertziala	
	Errenteria 420 m ² s /Lezo 180 m ² s	600 m ² s
	Hirugarren sektorea	
	Errenteria 2.000 m ² s /Lezo 0 m ² s	2.000 m ² s
	Hirugarren sektorea (Garajeak)	
	Errenteria 2.630 m ² s /Lezo 0 m ² s	2.630 m ² s
	GUZTIRA	
	Errenteria 37.426 m ² s /Lezo 15.530 m ² s	52.956 m ² s
*	Zuzkidura-eraikigarritasuna	
	Soziokulturala-administratiboa S/R	
	Errenteria 1.400 m ² s /Lezo 0 m ² s ⁽¹⁾	1.400 m ² s
	Garajea B/R	
	Errenteria 2.158 m ² s /Lezo 0 m ² s	2.158 m ² s
	Aparkaleku publikoa	
	Errenteria 3.082 m ² s /Lezo 0 m ² s	3.082 m ² s
	GUZTIRA	
	Errenteria 7.140 m ² s /Lezo 0 m ² s	7.140 m ² s

A.2.- Gehieneko solairu kopurua:

3SS/BS/9GS irizpidea betetzen duen gehieneko profila ezarri da, sestra gaineko gehieneko 33 metroko altuerarekin, betiere, Errenteria eta Lezoko hirigintzako arauetan ezarritako neurketa irizpideen arabera.

B.- Erabilera-baldintzak.

B.1.- Orokorrak: Eraikuntza irekiko bizitegi-eremuari dagozkionak, bi herrietako HAPOetako hirigintzako arauetan ezarrita daudenak.

B.2.- Partikularrak: Honako testu honetan ezarritakoak:

Zehaztutako etxebizitza kopurua, bai lurzati bakoitzean bai orotara, gehienekoa bezala hartu beharko da beti.

Gainerako ezarritako erabilerak (terziarioa-hotela, merkataritza, garajeak, osagarriak, ekipamenduak...), bi herrietako hiri-antolamenduko plan orokorretan ezarritako hirigintzako arau espezifikoak bete beharko dituzte.

Jarraian, ezarritako gehieneko etxebizitza-unitateak zehazten dira.

*	Etxebizitzak	
	Babes ofizialeko etxebizitzak (% 20)	
	Errenteria 39/ Lezo 17	56 etxeb.

⁽¹⁾ 2007ko HAPBk Lezon erreserbatutako eraikigarritasuna (600 m²s), Altzateko HAPBren APP honetan sartuta ez dagoen «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremuan kokatu zen.

Sustapen libreko etxebizitzak (% 80)	
Errenteria 150/ Lezo 72	222 etxeb.
GUZTIRA	
Errenteria 189/ Lezo 89	278 etxeb.

3.2.- Hirigintza-sailkapena

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuta daude.

3.3.- Antolamendu xehatuaren zehaztapena

Altzateko HAPBren APP honetan ezarritakoa da antolamendu xehatuaren araubidea.

3.4.- Exekuzio eta programazioko araubide orokorra

Altzateko garapena aurrera eramateko, Altzateko HAPBren APP hau kontuan izanik eguneratu eta egokitu beharko da etorkizunean egin beharreko Altzateko HJPA.

3.5.- Tokiko sistemen sarearen eta hirigintzako baldintzak

Ez daude egiturazko izaerarekin ezarrita.

3.6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak

Altzateko HAPBren APP honen ingurumen-ebaluazioa egin da indarreko araudiari jarraituz. Emaiza ingurumena babestera bideratutako neurriak jasotzen dituen Irismeneko Agiria da («1. Memoria» agiriko VII. eranskina).

Agiria egiteko lanetan administrazio publiko ezberdinek parte hartu dute, adibidez:

- Kultura Ondarea.
- Osasuna.
- URA.
- IHOBE.
- Kostaldeen Zerbitzua.

Baldintzetatik ondorioztatutako irizpide erregulatzailer sektorialak aplikatuko dira.

Inpaktu akustikoaren eta bibrazioen gaineko azterketa xehatu bat egin eta etxebizitza berriei dagozkion kalitate akustikoko helburuak betetzeko beharrezko neurriak hartzea proposatu da, bai etxebizitza eta urbanizazioak behar bezala diseinatuta bai zarata-fokuetan ezarri beharreko jarduketek bitartez (IX. eranskin gisa atxiki da azterketa).

Idazkiak lurzoruaren kalitateko adierazpen bat izapidetzea eskatzen du. Ezagutzera ematen duenez, CLH-LEZO-ERRENTERIA izeneko espedientearen baitan zenbait jarduketa abian jarri ziren, eta zenbait lurzoruaren kalitateko adierazpen ere eman ziren 2006an.

Altzateko HAPBren APP honek aipatu agiriak jasotzen ditu (X. eranskina). Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko 4/2015 Lege «berriaren» 25.3 artikulua arabera, aipatu agiriak emateko kontuan hartutako baldintzak baliozkotu egin behar dira. Horretarako, ziurtagiriok ematerakoan betetzen ziren baldintzak oraindik ere mantentzen direla ziurtatzen duen azterketa historiko bat jasotzen duen eskaera bat aurkeztu behar da (aurreikusitako erabilerei eta lurzoruaren egoerari buruzko ziurtagiriak eman zirenetik gaur egunera arte).

Eskari horri erantzunez, Ingurumen Sailburuordetzak arrazoieta oinarritutako ebazpen bat eman beharko luke ziurtagiriak baliozkotzeko edo, horrela badagokio, baliozkotze hori egiteko baldintzak ezartzeko. Indusketak egitea beharrezkoa balitz, indusketok egiteko beharrezko plangintza ere aurkeztu beharko litzateke, Sailburuordetzak onartu beharko lukeena.

4.- Hirigintzako Antolamendu Xehatuaren Araubidea

4.1.- Kalifikazio xehatua

Altzateko zonakatze xehatuak bat egiten du izaera arauemailearekin agiri honetako II.2 planoan ezarritakoarekin.

Jarraian, proposatutako zonakatze xehatuko koadroa jasotzen da, «27. Larrañaga» HAEko azalera kanpoan utzita.

2.- ZONAKATZE XEHATUA

ZONIFIKAZIO XEHATUA (ERRETERIA - LEZO)

PUR - R	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA		
	PUR 3 - R 2 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELA		
		R 2/1	815 m2
		R 2/2	855 m2
		PUR 3/3	990 m2
		PUR 3/4	992 m2
		PUR 3/5	992 m2
		PUR 3/6	990 m2
		PUR 3/7	1.770 m2
		PUR 3/8	1.204 m2
	R 2/9	1.019 m2	
	AZALERA GUZTIRA	9.627 m2	
PUT	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO PARTZELA		
	PUT 1	HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELA - HOTELA	
		PUT 1/1	1.307 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.307 m2	
PUF	TRENBIDE-ERABILERAKO PARTZELA		
	PUF 1	TRENBIDE-ZERBITZUAK	
		PUF 1/1	1.024 m2
		PUF 1/2	8 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.032 m2	
V - C	BIDE-SISTEMA - KOMUNIKAZIOAK		
	V 2 - C.1.2	BANATZAILEA - HIRI-BIDEAK	
		C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2
		V 2/2 - C.1.2/2	5.489 m2
		V 2/3	2.503 m2
		V 2/4 - C.1.2/4	1.532 m2
		V 2/5 - C.1.2/5	720 m2
		V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2
		AZALERA GUZTIRA	10.745 m2
	V 4	GARAJEA ESPAZIO LIBREEN AZPIAN	
		V 4/1	2.050 m2
		AZALERA GUZTIRA	2.050 m2
	EL - ELU	ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK	
EL 1 - ELU 1		PARKEAK ETA LORATEGIAK - HIRI-ESPAZIO LIBREAK	
		EL 1/1 - ELU 1/1	1.507 m2
		ELU 1/2	1.378 m2
		AZALERA GUZTIRA	2.885 m2
EL 2 - ELU 2		OINEZKOEN EREMUAK - HIRI-ESPAZIO LIBREAK	
		EL 2/1	7.372 m2
		ELU 2/2	1.542 m2
		EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2
		EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2
		EL 2/5	727 m2
	EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2	
	AZALERA GUZTIRA	10.902 m2	
PEC - EC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA		
	PEC 4 - EC 2	KULTURA-EKIPAMENDUA - KIROLAJOLASA	
		PEC 4/1	1.886 m2
		EC 2/2	1.451 m2
	AZALERA GUZTIRA	3.337 m2	
MT	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOA (SGMT/1)		
	MT 1	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKOA	
		MT 1/1	11.876 m2
		MT 1/2	223 m2
		MT 1/3	463 m2
	AZALERA GUZTIRA	12.562 m2	
ALTZATEREN AZALERA GUZTIRA		54.447 M2	

ZONIFIKAZIO XEHATUA (ERRENTERIA - LEZO)

ERRENTERIA

PUR	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA		
	PUR 3	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELA	
		PUR 3/3	990 m2
		PUR 3/4	992 m2
		PUR 3/5	992 m2
		PUR 3/6	990 m2
		PUR 3/7	1.770 m2
		PUR 3/8	1.204 m2
		AZALERA GUZTIRA	6.938 m2
PUT	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO PARTZELA		
	PUT 1	HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELA - HOTELA	
		PUT 1/1	1.307 m2
		AZALERA GUZTIRA	1.307 m2
PUF	TRENBIDE-ERABILERAKO PARTZELA		
	PUF 1	TRENBIDE-ZERBITZUAK	
		PUF 1/1	1.024 m2
		PUF 1/2	8 m2
		AZALERA GUZTIRA	1.032 m2
V	BIDE-SISTEMA		
	V 2	BANATZAILEA	
		V 2/2	3.102 m2
		V 2/3	2.503 m2
		V 2/4	1.329 m2
		V 2/5	371 m2
		V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2
		AZALERA GUZTIRA	7.445 m2
	V 4	GARAJEA ESPAZIO LIBREEN AZPIAN	
		V 4/1	2.050 m2
		AZALERA GUZTIRA	2.050 m2
EL	ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK		
	EL 1	PARKEAK ETA LORATEGIAK	
		EL 1/1	904 m2
		AZALERA GUZTIRA	904 m2
	EL 2	OINEZKOEN EREMUAK	
		EL 2/1	7.372 m2
		EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2
		EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2
		EL 2/5	727 m2
		EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2
		AZALERA GUZTIRA	9.360 m2
PEC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA		
	PEC 4	KULTURA-EKIPAMENDUA - KIROLA/JOLASA	
		PEC 4/1	1.886 m2
		AZALERA GUZTIRA	1.886 m2
MT	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOA (SGMT/1)		
	MT 1	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKOA	
		MT 1/1	11.876 m2
		MT 1/3	463 m2
		AZALERA GUZTIRA	12.339 m2

ALTZATEREN AZALERA GUZTIRA	ERRENTERIAKO UDALERRIA	43.261 M2
-----------------------------------	-------------------------------	------------------

ZONIFIKAZIO XEHATUA (ERRENTERIA - LEZO)

LEZO

R	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA		
	R 2 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELA		
	R 2/1	815 m2	
	R 2/2	855 m2	
	R 2/9	1.019 m2	
	AZALERA GUZTIRA	2.689 m2	
C	KOMUNIKAZIOEN SISTEMA		
	C.1.2 HIRI-BIDEAK		
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2	
	C.1.2/2	2.387 m2	
	C.1.2/4	203 m2	
	C.1.2/5	349 m2	
	AZALERA GUZTIRA	3.300 m2	
ELU	ESPazio LIBRE PUBLIKOAK		
	ELU 1 HIRI-ESPazio LIBREAK		
	ELU 1/1	603 m2	
	ELU 1/2	1.378 m2	
	AZALERA GUZTIRA	1.981 m2	
	ELU 2 HIRI-ESPazio LIBREAK		
	ELU 2/2	1.542 m2	
	AZALERA GUZTIRA	1.542 m2	
EC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA		
	EC 2 KIROLAJJOLASA		
	EC 2/2	1.451 m2	
	AZALERA GUZTIRA	1.451 m2	
MT	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOA (SGMT/1)		
	MT 1 ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKOA		
	MT 1/2	223 m2	
	AZALERA GUZTIRA	223 m2	
ALTZATEREN AZALERA GUZTIRA		LEZOKO UDALERRIA	11.186 M2

4.2.- Lurzoruaren sailkapena

Hirigintza-sailkapenak honako parametroei erantzuten die:

- * Panier Fleuri azpierzemua: Hiri-lurzoru finkatu bilakatu da bertako urbanizazio maila dela-eta.
- * Altzateko azpierzemu nagusia: Hiri-lurzoru finkatugabea, urbanizazio maila txikiagatik edo urbanizatu gabe izateagatik.

4.3.- Exekuzio-araubidea

Planteatutako antolamendu-proposamenak exekutatzeko baldintzak Altzateko HAPBren APP honetako «2. Hirigintzako arauak» eta «3. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak» agirietan azaldutakoak dira.

Errenteria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

AURKIBIDEA:

Or.:

ATARIKO TITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

0.1 artikulua. Eremua	12
0.2 artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak	12
0.3 artikulua. Esparru arauemailea	12
0.4 artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien irismen arauemailea	12

LEHENENGO TITULUA
HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

1.1.1 artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidearen formulazioa	15
--	----

1.2. KAPITULUA. GARATZEKO ETA EXUKUZIORAKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1 artikulua. Hirigintza-jarduketako araubide orokorra	16
1.2.2 artikulua. Urbanizazio Proiektua	16
1.2.3 artikulua. Eraikuntza-unitateak	17
1.2.4 artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna eta esleipena	17
1.2.5 artikulua. Xehetasun-azterketak egiteko araubidea	18
1.2.6 artikulua. Urbanizazio-lanak egin eta ordaintzeko baldintzak	18
1.2.7 artikulua. Erabilera publikoko zortasunak dituzten jabari pribatuko azalerei aplikagarriak zaizkien baldintzak	18
1.2.8 artikulua. Lurzatiaren arteko zortasunak	19
1.2.9 artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak	19
1.2.10 artikulua. Ingurumen-baldintzak	19

1.3. KAPITULUA. JABETZAREN GAINEKO MUGAK, ITSASERTZEI BURUZKO 22/88 LEGEAN ITSASERTZ ALDAMENEN LURSAILEN GAINEAN EZARRITAKOAN OINARRITUTA

1.3.1 artikulua. Jabari publikoaren erabilera	20
1.3.2 artikulua. Babes-zortasuneko zonako erabilerak	20
1.3.3 artikulua. Igarotze-zortasunak eta itsasora sarrera	20
1.3.4 artikulua. Lanak eta egungo instalazioak	20
1.3.5 artikulua. Saneamendu-sarea	20

BIGARREN TITULUA
LURZATI ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEEN ERAIKITZEKO, ERABILTZEKO ETA EXEKUZIOKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

3 BEL / 2 B lurzatiak	21
1 ETL lurzatiak	25
4 KEL / 2 KE lurzatiak	26

2.2. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

ATARIKO TITULUA **XEDAPEN OROKORRAK**

0.1 artikulua. Eremua

Altzateko HAPBren APP honen xede den eremua Oiartzun ibaiaren eskuineko ertzean dago kokatuta, Pasaia badiako bere bokalean. Iparraldean trenbidearekin (ADIF) egiten du muga, eta, ekialdean, Lezoko udal-mugarterako dentsitate ertaineko bizitegi-erabilerako eraikuntzekin. Eremu eten gisa Panier Fleuriko esku-hartze unitatea ere barnebiltzen du, egun dagoeneko urbanizatuta dagoena. Espresuki uzten da kanpo Lezoko 2011ko HAPOk «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremua.

Azalera: 54.447 m²
Erreneriako udal-mugarterako azalera: 43.261 m²
Lezoko udal-mugarterako azalera: 11.186 m²

0.2 artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak

1.-Altzateko HAPBren APP hau behin betiko onetsi ostean eta indarrean dagoen legeriaren argitalpen-baldintzak betetakoan sartuko da indarrean, eta horrela jarraituko du indargabetzen ez den bitartean.

2.- Altzateko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren plan-partzialaren aldaketako zehaztapenetako bat edo batzuk baliogabe uzteak, bertan behera uzteak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoetan, baldin eta horietako bat aplikaezina ez bada haiekin lotuta egoteagatik edo haien mendekoa izateagatik.

0.3 artikulua. Esparru arauemailea

1.- Altzateko HAPBren APPren esparru arauemailea da Erreneriako 2004ko HAPOn definitutako araubide juridiko-urbanistikoa, eta, aztertzen ari garen Eremuari zehazki dagokionez, Erreneriako HAPOk «16. Alzate» eremuari dagokion «C agiria. Hirigintzako arauak» arau partikularra, eta Lezoko 2011ko HAPOk «30. Alzate» HAEri dagokion «2.2 agiria. Arau partikularrak» arau partikularra.

2.- Altzateko HAPBren APPn babes ofizialeko etxebizitzaren araubidearen babesean egindako eraikuntzen kasuan, honako ordenantza arautzaileak aplikatuko dira aipatu araubideko berezko araudiarekiko era subsidiarioan, eta ez dira aplikagarriak izango aipatu araudian dagoeneko araututa izanik, murriztaileagoak diren bertako zehaztapenak.

3.- Erreneria eta Lezoko udal-ordenantzak aplikatzerakoan elkarren arteko kontraesanak badira edo zehaztugabetasun arauemailea ematen baldin bada, Erreneriako ordenantzek izango dute lehentasuna garatu beharreko Eremuko eraikinen artean irudi homogenea mantentzeko asmoz.

0.4 artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien irismen arauemailea

1.- Eratze-agiriak

1.

Honako agiri hauek osatzen dute proiektua:

- 1. agiria. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria
- 2. agiria. Hirigintzako arauak
 - 2.1 agiria. Alzateko hirigintzako arau partikularrak
 - 2.2 agiria. Ordenantza arautzaileak
- 3. agiria. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak

- 4. agiria. Azterketa ekonomikoa
 - 4.1 agiria. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa
 - 4.2 agiria. Jasangarritasun ekonomikoaren memoria
- 5. agiria. Planoak
 - 5.1 agiria. Informazio-planoak
 - 5.2 agiria. Antolamendu-planoak
- 6. agiria. Laburpen exekutiboa

«1. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria» agiriak proposatutako antolamendua deskribatu eta justifikatzen du, eta honako eranskin hauek ditu:

- | | |
|---------------------|---|
| I. eranskina.- | Ezaugarrien koadroak. |
| II. eranskina.- | «Irisgarritasuna Sustatzeko» Araudia Betetzearen Justifikazioa. |
| III. eranskina.- | Suteen aurkako segurtasunerako SS-OD EKT Betetzearen Justifikazioa. |
| IV. eranskina.- | 2007ko HAPBren «16. Altzate» eremuaren arau partikularra. |
| V. eranskina.- | Lezoko 2011ko HAPOk «30. Altzate» HAEren arau partikularra. |
| VI. eranskina.- | Lezoko Udalarekin indarrean dagoen Hirigintzako Hitzarmena. |
| VII. eranskina.- | Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko Hasierako Azterketaren irismenari buruzko agiriaren ebazpena. |
| VIII. eranskina.- | Azterketa Geoteknikoa (AG). |
| IX. eranskina.- | Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa (2020ko Otsaila). |
| IX. eranskina bis.- | Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa (2019ko Azaroa). |
| X. eranskina.- | Lurzoruen deskontaminazioa (LD). |
| XI. eranskina.- | Zirkulazioari buruzko azterketa (ZA). |
| XII. eranskina.- | Uholde-arriskuari buruzko azterketa (UAA). |
| XIII. eranskina.- | Generoaren araberrako eraginari buruzko txostena (GT). |
| XIV. eranskina.- | Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa (HIE). |

Lehendabiziko hiru eranskinak indarreko legeriak espezifikoki horrela eskatzen duelako sartu dira. Laugarrena, bosgarrena eta seigarrena informatiboak dira, eta 2007ko HAPBk, Lezoko 2011ko HAPOk «30. Altzate» HAEk eta Lezoko Udalarekin sinatutako hirigintzako hitzarmenak ezarritako baldintza partikularrak bilduko dituzte. Gainerako zazpi eranskinak nahitaezko agiri sektorial eta osagarriak dira, eta indarreko araudiak eskatzen ditu Altzateko HAPBren APP honen dokumentazioaren gaineko erabakiak har daitezen.

«2. Hirigintzako arauak» agiriak, egitura kontzeptualari eta terminologiari dagokienez, Errenteriako 2004ko HAPOren (haren C agiria) eta Lezoko 2011ko HAPOren (haren 2. agiria) hirigintzako arauen arau-egiturari jarraituko dio, eta, horri esker, xedapenak eraginkortasunez aplikatu ahal izango dira; agiriaren barruan eragindako lurzatiei –pribatuei zein publikoei– eta espazio libre eta bide publikoei buruzko proposamen espezifikoko arauemaileak jasota daude, eta Altzaten aldatutako arau partikularrak jasotzen ditu.

«3. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak» agiriak programazio- eta kudeaketa-baldintzak planteatzen ditu.

«4. Azterketa ekonomikoa» agiriak esku-hartzea bideragarria den justifikatzen du, eta esku-hartze horren jasangarritasun ekonomikoaren txostena ere osatzen du.

«5. Planoak» agiriak «5.1 Informazioa» agiriaren zehaztopen grafikoak eta «5.2 Antolamendua» agiriaren proposamen-zehaztopenak jasotzen ditu; horiek indarrean dagoen hirigintzako araubidea aldatzen eta berregokitzen dute, Altzateko HAPBren APP honetan azaldutako baldintzetan.

Gainerakoan, egitasmo honen eta haren agirien edukiak indarrean dagoen hirigintzako legerian ezarritako irizpideei jarraitzen die, eta behar besteko zehaztasunez definitzen du eragindako eremurako proposatutako hirigintzako araubidea; era berean, gaur egun indarrean dagoen araubideari dakartzkion aldaketak ere jasotzen ditu.

Altzateko HAPBren APP hau garatzeko ondoz ondoko agiriek –Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketari eta eraikuntza-proiektuei dagozkienek barne– garatu egingo dituzte ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterketan jasotako babesteko eta zuzentzeko neurriak. Altzateko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren plan-partzialaren aldaketa eta aurretik aipatutako proiektuak garatzeko ondoz ondoko agiriek neurri horiek aplikatzen direla ere bermatuko dute dagozkien zaintza-planak ezarri.

2.- Agirien izaera arauemailea

Altzateko HAPBren APPren eduki arauemailea barnean dituen agiri guztiek osatzen badute ere, «2. Hirigintzako arauak», «3. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak» eta «5.2 Antolamendu-planoak» agiriek daukate bereziki hirigintzako jarduera arautzeko eta erregulatzeko izaera hori, eta, horrenbestez, haien zehaztapenak nahitaez jarraitu beharko ditu hirigintzako jarduerak.

Gainerako dokumentuak adierazleak, erreferentzialak edo justifikatzeak dira funtsean; hortaz, edukian kontraesanik badago arestian aipatutakoekin, azken horiek nagusituko dira.

3.- Agirien arteko kontraesanak

Altzateko HAPBren APP honetako agiri arauemaile ezberdinetako zehaztapenen artean eman daitezkeen desadostasunen kasuan, indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera ebartziko dira⁽¹⁾.

Eskala desberdinetan egindako izaera arauemaileko planoen artean desadostasunak izanez gero, eskala handiagoko planoetan ezarritakoak lehentasuna izango du, salbu eta ageriko akats material baten aurrean ez bagaude.

Edozein kasutan, eremu, lurzati eta abarren neurketekin, lurzatiek eta eraikuntzen lerrokatze eta sesten zehaztapenarekin... lotutako aurreikuspenen kasuan, digitalizatutako plano arauemaileetan egindakoak edo/eta planoen ondoriozkoak direnean, lehentasuna izango dute paperezko edizioetan egindakoen aurrean.

Horrenbestez, izaera edo/eta oinarri funtsean grafikoa duten arloetan izan daitezkeen irizpide-desadostasunen kasuan, Plan honetako digitalizatutako plano arauemaileak oinarri dituzten ondorioek izango dute lehentasuna bertako gainontzeko agirietaoen aurrean, bai eta haien paperezko edizioetaoen aurrean ere.

⁽¹⁾ Ildo horretan, besteak beste, kontuan izan behar dira 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan ezarritako irizpideak, baita berau garatzeko sustatu daitezkeen balizko xedapenak ere.

LEHENENGO TITULUA **HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA**

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

1.1.1 artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidearen formulazioa

1.- Oinarrizko definizioa

Altzateko HAPBren APP honetan ezarritako zonakatze-zehaztapenen ondorio den kalifikazio xehatuko araubidearen mende dago Altzateko eremua, «5. Planoak» agiriko «II.2 Zonakatze xehatua» planoan grafikoki zehaztuta dagoena.

Zehaztapen horiek Erreneriako 2004ko HAPOk ezarritako sistematizazioari erantzuten diote, zehazki «C. Hirigintzako arauak» agiriko «2.7 Lurzoruaren kalifikazioa» kapitulan eta Lezoko 2011ko HAPOko «2. Hirigintzako arauak» agiriko «1. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa» kapitulan.

2.- «Erabilera xehatuko eremuen» sistematizazioa

Mugatutako «erabilera xehatuko eremuak» kategoria hauen arabera sailkatzen dira:

- BIZITEGI-ERABILERA KO LURZATIA
 - . 3 BEL - 2 B. Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilera ko lurzattia.
- ERABILERA TERTZIARIOKO LURZATIA
 - . 1 ETL. Lurzatti tertziario-hotela
- TREN BIDE-ERABILERA KO LURZATIA
 - . 1 TEL. Tren-zerbitzuak
- BIDE-SAREAREN SISTEMA - KOMUNIKAZIOAK
 - . 2 Bd – C.1.2 Banatzailea– Hiriko bide-sarea
 - . 4 Bd. Espazio libreen azpiko garajea.
- ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK
 - . 1 EL – 1 ELU. Parkeak eta lorategiak – Espazio libre urbanoak
 - . 2 EL – 2 ELU. Oinezkoentzako eremuak – Espazio libre urbanoak
- KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO LURZATIA
 - . 4 KEL – 2 KE. Kultura-ekipamendua – Kirola/Aisialdia
- ITSAS-LEHORREKO JABARI PUBLIKOA
 - . 1 IL. Itsasoko-lehorreko

3.- Mugatutako «erabilera xehatuko guneei» aplika dakiekeen erabiltzeko eta eraikitzeko araubidea

Aipatu erabilera xehatuko guneei dagokien erabilera eta eraikuntzako araubidea honako hauetan ezarritakoa da: Erreneriako 2004ko HAPOko «C. Hirigintzako arauak» agiriko Laugarren Tituluan jasotako aplikazio orokorreko ordenantzak; Lezoko 2011ko HAPOko «2. Hirigintzako arauak» agiriko Hirugarren Titulua; eta, aipatutakoen osagarri eta zehaztapen gisa, Altzateko HAPBren APP honetako Bigarren Tituluan sartutakoak.

1.2 KAPITULUA.- GARAPEN ETA EXEKUZIORAKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1 artikulua.- Hirigintza Jarduketako Araubide Orokorra

Altzateko HAPBren APP honen garapen eta exekuzioak beteko du arlo horiekin lotuta hirigintzako legerian eta indarreko Erreenteriako 2004ko eta Lezoko 2011ko HAPOetan ezarritako araubide juridiko orokorra, baita espezifikoki honako agiri honetan ezarritakoa ere. Altzateko HAPBren APP honen «3. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak» agirian jaso bezala, jarduketa integratu bakarra definitzen da.

Jarduketa integratu hori programazio bakar baten xede izan beharko da, betiere, garatu beharreko Altzateko Hirigintza Jarduketako Programaren Aldaketan (HJPA) ezarritakoaren arabera.

Jarduketa integratua kudeatzeko baldintzen definizioa kontuan izanik, exekuzio-unitate bakar bat jarriko da indarrean ahal dela. Exekuzio-unitate horretatik kanpo utziko da Panier Fleuri azpierzemua, dagoeneko finkatuta dagoena.

Dagokion Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa (BPA) egingo da Eremuko eskubideen titularren artean onurak eta kargak banatzeko, ituntze-sistema erabilia. Horretarako, egungo ituntze-batzarra mantenduko da.

Altzateko HAPBren APP honetan ezarritako erabilera eta eraikuntzako araubidearekin bat egiten ez duten egungo eraikin, instalazio eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat joko dira, bereziki Villa Victoria eta Lobato finka.

«II.5.2. Hirigintza exekuzioko baldintzak. Antolamenduz kanpoko elementuak» planoan espresuki identifikatzen dira horiek.

1.2.2 artikulua.- Urbanizazio Proiektua.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa (UPA) bat idatzi eta izapidetuko da, Eremu guztiari eragiten dioten urbanizazio-lanak definituko dituena. Hala ere, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak eskusiboki jabari eta erabilera publikoko lurzoruari egin ahalko dio erreferentzia, zehazki Altzateko HAPBren APP honetako zonakatze xehatuan horrela kalifikatutakoari.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegituretara bideratutako elementuen antolamenduko konfigurazio, lerrokatze eta sestrak birdoitu ahal izango ditu, beharrezkoa balitz, zuzkidura horientzat plangintzak ezarritako zonakatze xehatua bera ere eraginez.

Ildo horretan, Altzateko HAPBren APP honetako zerbitzu-azpiegituren sareen ezaugarri eta trazaduren definizioak adierazgarritzat hartuko dira espresuki; eta beraz, horien behin betiko zehaztapena Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren bitartez egingo da.

Aurreko epigrafean ezarritako afekzio-aukera ezingo da lurzati eraikigarrien zonakatze xehatura hedatu, ezta 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako araubidearen mende dauden espazio libreetara ere. Era berean, ezingo da hedatu Altzateko HAPBren APP honetan aurrekusi gabeko ibilgailuentzako bideentzako elementuak irekitzeko aukera edota bertan espresuki jasotako elementuak ezabatzekoa.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak Irisgarritasuna sustatzeko indarreko 20/97 Legean ezarritako zehaztapenak beteko ditu, baita Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretua ere. Etorkizunean aipatu arauak bertan behera utzi edo ordezkatzan dituzten arauak ere bete beharko ditu. Gainera, arauok betetzen direla ere justifikatu beharko du.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak beti zehaztu beharko du dagokion Eremuko m² bakoitzeko egin beharreko batez besteko inbertsioa, betiere KPIren arabera eguneratuta.

Ahal dela, «II.5.4. Exekuzioaren kudeaketa. Urbanizazioaren eta eraikuntzaren programazioa» planoan zehaztutako urbanizazio-eremuak eta etorkizunean egin beharreko Altzateko HJPari jarraituz gauzatu behar da proiektua.

1.2.3 artikulua.- Eraikuntza-unitateak (Lurzatiak)

Oinarrizko konfigurazio arkitektoniko, konstruktibo eta funtzionalerako, bereziki eraikuntza proiektuak egin eta udal-lizentziak izapidetzeko, definitutako lurzati eraikigarriek eraikuntza-unitate independente bat osatzen dute, eta, beraz, ezin dira inolaz ere zatitu.

Lurzati horien erregistro-konfigurazioak kasuan kasu egokitzen jotako irizpideak bete beharko ditu. Lurzati horietako bakoitzean erregistro-finka ezberdinak bereizi ahal izango dira, justifikatu eta egokitzen jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

Aipatu lurzatiek Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan jasotako zortasunak errespetatu beharko dituzte.

Ibilgailuentzat sarrera komuna duten lurzatietan proiektuak aurrera eramateko, lehendabiziko egitasmoan abian jartzean, lurzatiarekin berarekin batera proiektatu eta exekutatu beharko da Altzateko HAPBren APPko arau partikularretako planoetan grafikoki jasotako ibilgailuentzako sarrerako azalera.

Horrela egingo dute, kasuan kasu, lurzati talde hauetan aurrera eraman beharreko lehen proiektuetan:

- * 1. taldea: 2/1 B, 2/2 B eta 2/9 B.
- * 2. taldea: 3/3 BEL eta 3/4 BEL.
- * 3. taldea: 3/5 BEL eta 3/6 BEL.

Lurzati eraikigarrietako eraikuntza-proiektuak aipatutako urbanizazio osagarriko lanen proiektuekin batera aurkeztu beharko dira. Kasu bakoitzean, urbanizazio-proiektua Altzateko HAPBren APP honetako «II.5» planoan mugatutako dagokion eremuko izango da.

Lurzati bakoitzaren eraikuntza lanek eta urbanizazio osagarriko lanek udal lizentzia bakar bat jasoko dute, lan guztientzat bakarra izango dena. Lan guztiak aldi berean egin beharko dira, eta lurzati bakoitzeko eraikuntzen lehen erabilerako lizentziak izapidetu aurretik amaitu behar dira.

1.2.4 artikulua.- Hirigintza-eraikigarritasuna eta esleipena.

1.- Hirigintza-eraikigarritasunaren esleipena

Eraikigarritasunaren esleipena indarreko hirigintza-legediak ezarritako irizpideetara egokituko da.

2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak

Koefizienteak Altzateko HAPBren APP honetako «4.1 Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa» agirian azaldutakoak dira. Zehazki, agiri honetan azaldutako arrazoiak kontuan izanik, 1,00 koefizientea esleitzen zaio bizitegi-erabilerako babes ofizialeko etxebizitzaren sustapen publikoari.

1.2.5 artikulua.- Xehetasun-azterketak egiteko araubidea.

Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira Altzateko HAPBren APP honetan ezarritako antolamenduko aurreikuspenak birdoitzeko xedearekin, betiere, azterketan esku-hartze eremuen barnean.

1.2.6 artikulua.- Urbanizazio-lanak egin eta ordaintzeko baldintzak

Baldintzak izango dira, alde batetik, Altzateko Hirigintza Jarduketako Programaren Aldaketan ezarritakoak (Altzateko HAPBren APP honetako jarduera-esparru integratuan sustatu behar da), eta, bestetik, bere garapenean sustatu beharreko proiektuetan (Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).

Aurreikusitako hirigintza-garapenarekin lotutako urbanizazio-karga gisa hartzen dira bai aipatutako jarduera-esparru integratua bai bertan mugatutako exekuzio-unitatea ere, horietan aurreikusitako eskubideen titularrek finantzatu beharrekoak:

- Altzateko urbanizazio-lanak, bai jabari publikoko espazioetan egin beharrekoak bai jabari pribatukoak izan arren erabilerak publikoko zortasuna duten espazioetan egin beharrekoak. Erabilerak publikoko zortasuna duten titulartasun pribatuko espazioetan egin beharreko urbanizazio publikoko lanen edukia eta irismena zehaztuko da bai aipatutako Altzateko Hirigintza Jarduketako Programaren Aldaketan bai berau garatzeko proiektuetan (Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).
- Programa eta proiektu horietan behin betiko zehaztutakoa albo batera utzi gabe, ez dira erabilerak publikoko zortasuna duten titulartasun pribatuko espazioetan egin beharreko urbanizazio publikoko lanen parte gisa hartuko azalera inpermeabilizazio elementuak eta beren babesa, eraikuntzako parametro bertikalen azaleko tratamendua, edo zerbitzuen hargunak egitea sare orokorren konexio-kutxatiletara bitarte.
- Eremuan sustatu beharreko Altzateko Hirigintza Jarduketako Programaren Aldaketak eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketak zehaztutako gainontzeko urbanizazio-kargak.

4/1 KEL eta 2/2 KE lurzatietan aurreikusitako ekipamenduko lokalen eraikuntza-kostuak dagokion udalak ordainduko ditu.

Programa eta Proiektuen garapenean, Errenteriako udal-mugaratean itsasadarraren eskuineko ertzeko lubeta tratatzearen ondorioz sortutako kargen ezaugarriak eta ordainketa aztertuko da. Era berean, berdin egingo da Lezoko udal-mugaratean proiektatutako igogailuarekin.

1.2.7 artikulua. «Erabilerak publikoko zortasunaren» mendeko «titulartasun pribatuko» lurzati eraikigarriko guneei aplikatu dakizkiekeen baldintzak

Plangintzak bizileku-erabilerako lurzatiei dagokienez ezarritako oinezkoen zirkulaziorako eta egonaldi publikorako erabilerak publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe erabiliko dira, eta eraginpeko guneetan ez da baimenduko hori baliatzea eragozten duten elementuak eraikitzea edo jartzea, Udalak dagokion baimenaren bidez berariaz baimentzen badu salbu.

«Erabilera publikoko zortasunaren» mendeko titulartasun pribatuko «lurzati eraikigarriko» guneetan Erreenteriako 2004ko HAPOko «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2.77 artikuluan xedatutako erabilera-baldintzak aplikatuko dira.

Haietan, udal bakoitzak ordaindu beharko du argiteria publikoaren, garbiketaren eta azaleko akaberen –sabai eta pilareen estaldurak eta zoladurak– mantentze-lanen kostua, titulartasun pribatuko lokaletako fatxadei dagokiena salbu.

Aitzitik, dagokien jabeek ordaindu beharko dituzte hauek: egitura-elementuen kontserbazioa, isolamenduak, inpermeabilizazioak eta lurzatian egiten diren hiri-zerbitzuen sareetako harguneak.

1.2.8 artikulua. Lurzatien arteko zortasunak

Lurzati eraikigarrietako sotoetara sartzeko arrapalak zortasunen mende egongo dira, mugakide diren lurzatien mesedetan, betiere arrapala horiek beharrezkoak badira Altzateko HAPBren APP honetako aurreikuspenak betetzeko, bide publikotik garaje eta/edo eranskinetara ibilgailuak eta oinezkoak sartzeko bideei dagokienez.

Aipatu «zortasunak» Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan beharrezkoak direnean ezarriko dira, edo, bestela, lurzati bakoitza okupatzen duten eraikuntzen «lehen erabilerako lizentzia» eman aurretik, eragindako finken jabetza-eskrituretan idatzita.

Era berean, eragindako eremuen erabilera, garbiketa eta kontserbazioari buruzko araudia egin beharko da. Araudi hori eskritura publiko egingo da, eta eranskin gisa inskribatuko da aipatutako jabetza-eskrituretan.

1.2.9 artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak

Altzateko HAPBren APP honetan ezarritako erabilera eta eraikuntzako araubidearekin bat egiten ez duten egungo eraikin, instalazio eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat joko dira, bereziki:

- Villa Victoria.
- Lobato finka.
- Antolamenduarekin bat ez datozen gainerako eraikuntza eta elementuak, berariaz adierazi ez badira ere.

Berariaz daude identifikatuta Altzateko HAPBren APP honetako II.5.2 planoan.

1.2.10 artikulua. Ingurumen-baldintzak

- 1.- Eremuan potentzialki kutsatzaileak diren lurzoruak daudenez, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean xedatutako irizpideekin bat etorriz egingo da haien tratamendua, bai eta Eusko Jaurilaritzaren Ingurumen Sailaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterlanaren behin betiko ebazpenak ezartzen duenarekin bat etorriz ere.
- 2.- Izaera akustikoko baldintzei lotuta geratuko da lurzattia. Baldintza horiek gai jakin horri buruzko lege-xedapenetan nahiz Altzateko HAPBren APP honetako Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketan daude jasoak.

1.3. KAPITULUA. JABETZAREN GAINEKO MUGAK, ITSASERTZEI BURUZKO 22/88 LEGEAN ITSASERTZ ALDAMENEN LURSAILEN GAINEAN EZARRITAKOAN OINARRITUTA

1.3.1 artikulua. Jabari publikoaren erabilera

Itsas-lehorreko jabari publikoaren erabilera kostaldee buruzko 22/88 Legearen III. tituluaren zehaztutakoarekin bat etorritik arautuko da.

1.3.2 artikulua. Babes-zortasuneko zonako erabilerak

Babes-zortasuneko zonako erabilerak Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta, beraz, zona horretan baimendutako erabilerek autonomia-erkidegoko organo eskudunaren baimena izan beharko dute, Kostaldee buruzko Legeko Araudia zati batean aldatu duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49 artikuluetan xedatuaren arabera.

1.3.3 artikulua. Igarotze-zortasunak eta itsasora sarrera

Igarotze-zortasunak eta itsasora iristeko bideak errespetatzen direla bermatu beharko da, Kostaldee buruzko Legearen 27. eta 28. artikuluetan xedatzen denaren arabera.

1.3.4 artikulua. Lanak eta egungo instalazioak

Kostaldee buruzko Legea indarrean sartu aurretik zeuden eta jabari publikoan edo zortasun-gunean dauden obren eta instalazioen kasuan, Kostaldee buruzko Legearen laugarren xedapen iragankorrean ezarritakoa bete beharko da.

1.3.5 artikulua. Saneamendu-sarea

Saneamendu-sarearen instalazioek Kostaldee buruzko Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta bere araudiaren parekideetan adierazi diren baldintzak bete beharko dituzte.

BIGAREN TITULUA

LURZATI ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEEN ERAIKITZEKO, ERABILTZEKO ETA EXEKUZIOKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

2.1 artikulua. 3 BEL / 2 B lurzatiak

1.- AZALERA

«2/1 B» (Lezo).....	815 m ²
«2/2 B» (Lezo).....	855 m ²
«3/3 BEL» (Erreneria)	990 m ²
«3/4 BEL» (Erreneria)	992 m ²
«3/5 BEL» (Erreneria)	992 m ²
«3/6 BEL» (Erreneria)	990 m ²
«3/7 BEL» (Erreneria)	1.770 m ²
«3/8 BEL» (Erreneria)	1.204 m ²
«2/9 B» (Lezo).....	1.019 m ²

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA:

«Bizitegi-erabilerako lurzatia» Sestra gainean eta azpian eraikigarria Eraikuntza irekia

3.- ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK:

- Eraikigarritasun fisikoa:

	Bizitegia – m ² s	Merkataritza – m ² s	Garajeak – m ² s
2/1 B (Lezo)	3.607,50	0	1.706
2/2 B (Lezo)	3.607,50	120	1.812
3/3 BEL (Erreneria)	2.968	120	1.980
3/4 BEL (Erreneria)	2.968	60	1.984
3/5 BEL (Erreneria)	2.968	120	1.984
3/6 BEL (Erreneria)	2.968	0	1.980
3/7 BEL (Erreneria)	3.660	60	540
3/8 BEL (Erreneria)	2.968	0	2.408
2/9 B (Lezo)	1.560	60	3.057

- Eraikuntzen itxura arautzea:

- Baldintza orokorrak:

3 BEL lurzatiarentzat Erreneriako 2004ko HAPOko «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2 kapituluaren ezarritako eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatuko dira; 2 B lurzatiarentzat, berriz, Lezoko 2011ko HAPOko «2. Hirigintzako arauak» agiriaren V. tituluko 2. kapituluaren ezarritakoak, bai eta Altzateko HAPBren APP honetako «5. Planoak» agiriko Xehetasun-baldintzetako II.4 planoetan definitutako zehaztapen partikularrak ere.

- Eraikuntza-profila:

Ezarritako profilaren Ordenantzaren aldaketa proposatzen da, solairu kopurua handitzeko. Solairu kopurua handitzea eta, ondorioz, eraikuntza-profila, 2007ko HAPBn aurreikusitakoaren aldean, aldatzea antolamendu xehatuaren beraren zehaztapen bat da oraindik (2/2006 LHLren 56.g artikulua), zeinaren hierarkia-maila garatzeko plangintzarenarekin bat datorren (2/2006 LHLren 58.2 artikulua), baina aldatu egin daiteke Altzateko HAPBren APP honen bitartez, 2/2006 LHLren 103.3 eta 104.a artikuluetan eta

Lezoko 2011ko indarreko HAPOren Hirigintzako Arauen 15. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz.

Erreterriako 2004ko indarreko HAPOren «C» Hirigintzako arauak (Eraikitze Ordenantza) dokumentuaren 4.2.03. artikulua, 3. apartatuak solairu hauen definizioa ahalbidetzen du.

1.- 2/1 B eta 2/2 B.....	3SS/BS/9GS
2.- 3/7 BEL.....	2SS/BS/9GS
2.- 3/3 BEL, 3/4 BEL, 3/5 BEL, 3/6 BEL eta 3/8 BEL	2SS/BS/7GS/BE
3.- 2/9 B	3SS/BS/4GS

• Erlaitzaren altuera:

1.- 2/1 B, 2/2 B eta 3/7 BEL.....	31 m.
2.- 3/3 BEL, 3/4 BEL, 3/5 BEL, 3/6 BEL eta 3/8 BEL	(Banaketa eremuarekiko)28 m.
3.- 2/9 B	16 m.

- Lurzati bakoitzean baimendutako eraikuntza berrien altuera neurtzeko erreferentzia maila Arau Partikular hauetan dago ezarrita, horri dagokion grafikoan. Egungo egoeraren eta/edo udal-lizentziaren xede den eraikuntza-proiektuaren emaitza da maila hori.

- * Honako hauek soilik gaindi dezakete estalki-profilaren altuera: larrialdiko eskailerak, igogailuen kasetoiak, eta komunikazio-korridoreak; eraikuntzaren askotariko elementu teknikoak –hozte-sistema, klimatizazioa, berogailu-sistema, haizeztatze-sistema, eguzki-panelak, etab.– eta haietara iristeko bideak; tximiniak, argi-zuloak, irradi- eta telebista-antenak (arlo bakoitzeko indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritik, estalkiaren gainetik egon behar dutenean).

Testuinguru horretan, estalkiaren gainetik geratzen diren aipatu elementu arkitektonikoen multzoari baterako tratamendu koordinatua emango zaie, eraikuntzan modu harmonikoan eta integratuan aurreikus eta ezar daitezkeen, mota guztietako inpaktuak (bisualak, paisaiarenak, akustikoak...) ezabatu edo minimizatzen zuzendutako baldintzetan. Komenigarri eta egokitzat jotzen den neurrian, ikuspegi global eta integral batetik behar bezala antolatutako planta tekniko baten antzera antolatuko da eragindako espazioa; horretarako, pergolak eta/edo beharrezko beste elementu arkitektoniko batzuk erabiliko dira. Elementu horiek ezin izango dira zenbatu ez lurzatiaren eraikigarritasuna, ez profila, ez lurzatiaren altuera zehazteko.

* Lerrokadurak

Eraikuntzako lerrokadurak doitu egingo dira dagokion grafikoan lurzati bakoitzarentzat ezarritakoarekin. Lerrokadura mota bakarra zehazten da:

- Gehieneko lerrokadurak

Gehieneko lerrokaduretan, ezarritako lerrokaduratik erretiratu ahalko da fatxada inolako mugarik gabe.

Fatxadaren % 50eko garapena eduki ahalko dute plantan atzeraemangunek goiko solairuetan, eta hegala onartuko dira: haien mugak ezarritako hondoa eta eraikigarritasuna izango dira.

- Ataripeak:

Ataripeetako barne-fatxadak gehieneko lerrokaduratzat joko dira.

Berdintzekotan, espaloi eta ondoko espazio libreen sestrekin berdinu beharko da estaiaren sestra, eta ez da baimenduko eskailera-mailarik edo irtegunek jartzea bien artean, behar bezala justifikatutako salbuespenezko kasuetan izan ezik.

- Altzateko HJParen programan eta haren garapenean sustatzeko proiektuetan (Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa) zehaztutako irizpideetara egokituko da ataripeetako eta zorupean eraikitako eta erabilera publikoko zortasuna duten estalki gabeko espazioetako estaiaren egitura.

Programa eta proiektu horiek alderdi horri buruz eta behin betiko zehazten dutenaren aurka egin gabe, ez eta haietan berriz egokitzeari dagokionez, honako irizpide hauetara egokituko da aipatu egitura:

Estai-forjatuak juntura estankoko hormigoi trinko e hidrofugatuko lauzekin eraikiko dira.

Haien sostengu ahalmena 2.000 Kp/m² izango da. Estalki gabeko espazioetan, haren puntzonatzearekiko erresistentzia kontsideratuko da, eta 20 cm-ko diametroko azalera baten gainean 20 Tm-ko karga puntual batentzat kalkulatu da erresistentzia hori.

- * Etxebizitzen batez besteko tamaina:

Modu orokorrean, Errenteriako 2004ko HAPOn eta Lezoko 2011ko HAPOn hirigintzako arau orokorretan xedatutakoa aplikatuko da.

4.- ERABILERA ETA JABARIKO BALDINTZAK:

- Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak BEL – 2 B partzelentzat Errenteriako 2004ko HAPOn eta Lezoko 2011ko HAPOn ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira, bai eta partzeletarako Ordenantza Partikular honetan zehaztutako zehaztapen partikularretara ere.

- Baldintza partikularrak:

- . Gehieneko etxebizitza kopurua:

«2/1 B» (Lezo).....	36 etxeb.
«2/2 B» (Lezo).....	36 etxeb.
«3/3 BEL» (Errenteria)	30 etxeb.
«3/4 BEL» (Errenteria)	30 etxeb.
«3/5 BEL» (Errenteria)	30 etxeb.
«3/6 BEL» (Errenteria)	30 etxeb.
«3/7 BEL» (Errenteria)	39 BOE
«3/8 BEL» (Errenteria)	30 etxeb.
«2/9 B» (Lezo).....	17 BOE

- . Aparkaleku-plazen kopurua:

Minimoa, bizitegi-lurzati guztiak kontuan hartuta1,4 plz/100 m²s

- Plaza kopuru orientagarria (2/3 soto-solairuko edukiera):

«2/1 B» (Lezo).....	44 plaza
«2/2 B» (Lezo).....	40 plaza
«3/3 BEL» (Errenteria)	58 plaza
«3/4 BEL» (Errenteria)	58 plaza
«3/5 BEL» (Errenteria)	58 plaza
«3/6 BEL» (Errenteria)	58 plaza
«3/7 BEL» (Errenteria)	112 plaza (39 BOG)
«3/8 BEL» (Errenteria)	64 plaza
«2/9 B» (Lezo).....	69 plaza (17 BOG)

- Merkataritza-lokalak (Beheko solairuak):

«2/1 B» (Lezo).....	0 m ² s
«2/2 B» (Lezo).....	120 m ² s
«3/3 BEL» (Errenteria)	120 m ² s
«3/4 BEL» (Errenteria)	60 m ² s
«3/5 BEL» (Errenteria)	120 m ² s
«3/6 BEL» (Errenteria)	0 m ² s
«3/7 BEL» (Errenteria)	60 m ² s
«3/8 BEL» (Errenteria)	0 m ² s
«2/9 B» (Lezo).....	60 m ² s

Merkataritza-lokalak beheko solairuetan soilik jartzeko baimena ematen da. Beheko solairuetako gainerako erabilerak etxebizitzan atarietarako eta erabilera osagarrietarako dira.

- Lokal sozialak (Beheko solairuak):

Merkataritza-lokalen baldintza berberetan jartzeko baimena ematen da.

5.- EXEKUZIO-BALDINTZAK:

Oinarrizko eraikuntza proiektu baten eta udal-lizentzia bakar baten xede izango da lurzati bakoitza.

2.2 artikulua. 1 ETL LURZATIA

1.- AZALERA

«1/1 ETL» (Erreneria) 1.307 m²

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA:

«Erabilera Tertiarioko Lurzatia» Sestra gainean eta azpian eraikigarria

3.- ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK:

	Merkataritza – m ² s	Tertiarioa – m ² s	Garajeak eta eranskinak – m ² s
1 ETL (Erreneria)	60	2.000	2.630

- Eraikuntzen itxura arautzea:

- Baldintza orokorrak:

BEL lurzatientzat aplikatuko dira Erreneriako 2004ko HAPOko «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2 kapituluaren ezarritako eraikuntzako baldintza orokorrak, Lezoko 2011ko HAPOko «2. Hirigintzako arauak» agiriaren V. Tituluko 2. Kapituluaren ezarritakoak, bai eta Altzateko HAPBren APP honetako «5. Planoak» agiriko Xehetasun-baldintzetako II.4 planoetan definitutako zehaztapen partikularrak ere.

- Eraikuntza-profila:

1/1 ETL2SS/BS/7GS

- Erlaitzaren altuera:

1/1 ETL 29,00 m.

4.- ERABILERA ETA JABARIKO BALDINTZAK:

- Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak egokituko dira Erreneriako 2004ko HAPOko «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2 kapituluaren BEL partzelentzat ezarritako zehaztapen orokorretara, bai eta Ordenantza Partikular honetan lurzatientzat definitutako zehaztapen partikularretara ere.

- Baldintza partikularrak:

«1/1 ETL» (Erreneria) Erabilera tertziarioa / hotela

40-60 gela aurreikusita.

2 soto-solairu, erabilera nagusiaren osagarrietarako (aretoak, biltegiak...) eta aparkalekurako.

Merkataritza-erabilera baimentzen da (denda, taberna...) beheko solairuan, lehen solairuan eta 1. sotoan, erabilera nagusiaren osagarri gisa.

5.- EXEKUZIO-BALDINTZAK:

Oinarrizko eraikuntza proiektu baten eta udal-lizentzia bakar baten xede izango da lurzattia.

2.3 artikulua. 4 KEL - 2 KE lurzatiak

1.- AZALERA

«4/1 KEL» (Erretereria)	1.886 m ²
«2 KE» (Lezo)	1.451 m ²

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA:

«Komunitate-ekipamendua» (udalerrri bakoitzaren) titulartasun publikoa

3.- ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK:

- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Erretereria)	1.400 m ² s
«2 KE» (Lezo)	(1)

Sestrapeko eraikuntza berariaz zehaztutako erabilera-baldintza partikularretara doitu da.

- Sestrapeko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Erretereria)	2.158 m ² s
«2 KE» (Lezo)	(1)

- Eraikuntzen itxura arautzea:

- Baldintza orokorrak:

Altzateko HAPBren APP honetako «5. Planoak» agiriko II.4.6 planoetan ezarritako zehaztapan grafikoen definitutako inguratzaile bolumetrikoren barnean kokatu beharko da 4/1 KEL lurzatiaren eraikuntza.

4.- ERABILERA-BALDINTZAK:

- Erabilera bereizgarria:

«4/1 KEL» (Erretereria)	Kultura-kirola-administrazioa
«2 KE» (Lezo)	Kirola-aisialdia

- Baldintza orokorrak:

Erretereriako 2004ko HAPOko hirigintzako arauetan eta Lezoko 2011ko HAPOko hirigintza arauetan ezarritako zehaztapan orokorretara egokituko dira eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak.

- Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua:

Ez da halakorik ezarri.

(1) Hasiera batean, ez zaio eraikigarritasunik esleitu lurzati horri.

5.- EXEKUZIO-BALDINTZAK:

- Udalerri bakoitzak erabakiko ditu bere jabariko lurzatian exijitu beharreko exekuzio-baldintzak.

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.....	1
II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA JARDUKETA MODALITATEAREKIN DUTEN LOTURA, HAI EK EGIKARITZEAREN ONDORIOETARAKO	1
III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ADJUDIKATZEA	2
IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTZEKO ETA EGIKARITZEKO BETEBEHARRAK	4
V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROGRAMAZIOA	5
VI.- ANTOLAMENDUAREN EMAITZAZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA, ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALEI LAGATZEA.....	7

DOKUMENTUA: "3. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO IDALERROAK"

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

Dokumentu honen xedea da Altzateko HAPBaren Aldaketa Puntual Partzial (APP) honetan planteatutako antolamendu-proposamenak antolatu eta kudeatzeko aurreikuspenak zehaztea. Aurreikuspen horiek honako gai hauekin daude lotuta:

- * Hirigintza-antolamenduko proposamenak jarduketa modalitatearekin lotzea, haiek egikaritzearen ondorioetarako.
- * Hirigintza-eraikigarritasun adjudikatzea.
- * Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak eta horiek ordaintzeko eta egikaritzeko betebeharrak.
- * Egikaritze-lanak programatzea.

Jarraian datozen epigrafeetan, gai horien inguruan esku hartzeko jarraibideak azaltzen dira.

II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA JARDUKETA MODALITATEAREKIN DUTEN LOTURA, HAIK EGIKARITZEAREN ONDORIOETARAKO

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideei jarraituz, gai horri buruz planteatutako proposamenak, zehazki, honako hauek dira:

A.- Panier Fleuri azpiesparruan jarduteko baldintzak.

Azpiesparrua hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatu eta kategorizatu izanarekin bat etorritz, haren urbanizazio-maila dela-eta, ez da beharrezkoa inolako jarduketarik planteatzea.

B.- Altzateko azpiesparru nagusian jarduteko baldintzak.

Urbanizazio-eskasiagatik eta/edo -gabeziagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatu eta kategorizatu izanarekin bat etorritz, jarduketa integratuen berezko baldintzetara egokituko da azpiesparruaren egikaritzea, II.5.4 planoan adierazten denez. Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egikaritzeko programa orokorra.

Ildo horretatik, Altzateko HAPBaren APP honetan zehaztutako lurzoruaren osotasuna, Panier Fleuri azpiesparrua izan ezik, jarduketa integratuko esparru independente gisa eratzen da, eta programazio bakarraren xede izan beharko du, Altzateko Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak (HJPA) ezartzen duenaren arabera.

Azpiesparruaren azalera guztira 52.852 m²(l)

Altzateko HAPBaren APP hau garatzeko idatzi beharreko Altzateko HJPAk zehaztuko ditu ezarritako jarduketa integratua kudeatzeko baldintzak.

Era berean, Altzateko HJPAren xedea izango da zehaztutako kudeaketa-baldintzak garatuko dituen jarduketa-sistema definitzea (lehenetasunez, kontzertazio-sistema), alde batera utzi gabe aipatutako proiektuan horri buruz zehaztu daitekeena.

III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ADJUDIKATZEA

1.- Lursailen eta hirigintza-eraikigarritasunaren titulartasuna

Altzaten urbanizaziorik ez badago ere, lursailen egungo jabetza bat dator Altzateko 2008ko Birpartzelazio Proiektuan jasotakoarekin.

2008ko Birpartzelazio Proiektutik 8 eraikuntza-partzela atera ziren, eta Altzateko gainerako lurzorua jabari publikokoko hainbat erabileratarako erabili zen, hala nola: Oartzun ibaiaren itsasadarra bera (itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa), sistema orokorrak eta tokikoak, ibilgailuen eta oinezkoen bideak (kasuak kasu, Errenteriako eta Lezoko udalei dagokien jabari publikoa), berdeguneetako eta espazio libreetako sistema orokorrak eta tokikoak (kasuak kasu, Errenteriako eta Lezoko udalei dagokien jabari publikoa) eta trenbideko toki-sistema (ADIFen jabari publikoa).

Partzeletako bi ekipamendu komunitariokoak dira (PEC 4/1), Errenteriako Udalaren jabetzakoa, eta EC 2/2, Lezoko Udalaren jabari publikokoa, Larrañaga azpiesparruan kokatuta dago. Geroago, partzela hori Lezoko 2011ko HAPOak hurbileko beste zona batera bideratzen zuen, eta, hortaz, Altzateko HAPBaren APP honetatik kanpo geratzen da.

Egungo bizitegi-partzelei dagokienez, hauek dira horien ezaugarriak eta titularrak:

- * 3/1 partzela (Lezoko udal-mugartean):
Jabetza osoan: BRITAC PROYECTOS, SL
- * 3/2 partzela (Errenteriako udal-mugartean):
Jabetza osoan: BRITAC PROYECTOS, SL
- * 3/3 partzela (Errenteriako udal-mugartean):
Jabetza osoan: BRITAC PROYECTOS, SL
- * 3/4 partzela (Errenteriako udal-mugartean):
Jabetza proindibisoan:
 - % 58,79, BRITAC PROYECTOS, SL
 - % 6,978, Hnos. Vassart
 - % 10,776, P. Ibaialde SL
 - % 23,456, Errenteriako Udala
- * 3/5 partzela (Lezoko udal-mugartean):
 - % 100, Lezoko Udala
- * 3/6 partzela (Errenteriako udal-mugartean):
 - % 100, Errenteriako Udala

Idatzi beharreko Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan parte hartzeari begira, lehen aipatutako partzelen hirigintza-eraikigarritasunaren ezaugarriak eta lehen aipatutako egungo jabeak izango dira oinarri Altzateko HJPA egikaritzearen emaitzazko mozkinak eta kargak ekitatez banatzeko.

2.- Proposatutako eraikigarritasuna

Altzateko HAPBaren APPak honako eraikigarritasun hauek aurreikusten ditu:

	C ALTERNATIBA
	m²s
BOE Erreteria	3.660
BOE Lezo	1.560
BPE guztira	5.220
Etx. librea Erreteria	14.840
Etx. librea Lezo	7.215
Etxebizitza librea guztira	22.055
Merkataritza Erreteria	420
Merkataritza Lezo	180
Merkataritza GUZTIRA	600
Hirugarren sektorea Erreteria	2.000
Hirugarren sektorea Lezo	-
Hirugarren sektorea GUZTIRA	2.000
GUZTIRA SESTRA GAINEAN Erreteria	20.920
GUZTIRA SESTRA GAINEAN Lezo	8.955
GUZTIRA SESTRA GAINEAN	29.875
GUZTIRA SESTRAPEAN Erreteria	16.506
GUZTIRA SESTRAPEAN Lezo	6.575
GUZTIRA SESTRAPEAN	23.081
Zuzkidura SESTRA GAINEAN Erreteria	1.400
Zuzkidura SESTRAPEAN Erreteria	2.158
Zuzkidura GUZTIRA	3.558

Eraikigarritasun horiek jabe bakoitzari esleituko zaizkio, idatzi beharreko Altzateko HJParen arabera.

3.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak

Koefizienteak Altzateko HAPBaren APP honen "4.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" dokumentuan azaldutakoak dira. Zehazki, dokumentu horretan azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, 1,00 koefizientea esleitzen zaio Sustapen Publikoko Etxebizitzen erabilerari —BOE (Babes Ofizialeko Etxebizitza)—.

Indarrean dagoen araudiaren arabera, haren lurzoruaren hondar-balioari —279,51 €/m²(s)— 1,00 haztapan-koefizientea esleitzen zaio.

Altzateko HAPBaren APP honetako "4.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" dokumentuan deskribatutakoaren arabera, gainerako erabileren haztapan-koefizienteak erantsitako taularen emaitzakoa dira.

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORUAREN HONDAR-BALIOA	HAZTAPEN- KOEFIZIENTEAK
	€/m ² (s)	
Babes ofizialeko etxebizitza (BOE)	279,51	1,000
Sustapen libreko etxebizitza	693,41	2,481
Merkataritza	389,66	1,394
Hirugarren sektorea – ostalaritza	234,48	0,839
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak	124,14	0,498
Sustapen libreko garajeak eta eranskinak	176,19	0,630
Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak	167,24	0,598

Haztapan-koefiziente horiek eguneratu egingo dira idatzi beharreko Altzateko HJPAn, eta, azkenik, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan (Altzateko HJParen esparruan zehaztutako egikaritze-unitatea garatzeko formulatu beharko da).

4.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira Altzateko HAPBaren APP honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-erregimenarekin bat ez datozen egungo eraikinak, instalazioak eta erabilerak; bereziki:

- Villa Victoria.
- Lobato finka.
- Antolamenduarekin bat ez datozen gainerako eraikinak eta elementuak, berariaz adierazi ez badira ere.

Altzateko HAPBaren APP honetako II.5.2 planoan berariaz identifikatzen dira horiek.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTZEKO ETA EGIKARITZEKO BETEBEHARRAK

1.- Urbanizazio-obrak proiektatzeko baldintzak

Altzateko HJParen xede izango da urbanizatu beharreko esparru zehatza definitzea. Berori dagoeneko zehaztuta dagoen egikaritze-unitatean sartutako jabeek egikaritu beharko dute. Ildo horretatik, urbanizazioaren eta ertzeko eremuen arteko integrazioa behar bezala ebatzi beharko da. Altzateko HAPBaren APP honetan jadanik aurreikusita daude eremu horiek.

Altzaten egin beharreko urbanizazio-obrak Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa batean jaso beharko dira. Horretan, antolamendu osoaren elementu egituratzaile guztiak zehaztuko dira, baita aurreikusitako espazio libreen eta lur gaineko aparkaleku publikoen antolamendua eta izaera ere.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa idatzi eta tramitatuko da. Aldaketa horrek esparru osoari eragiten dioten urbanizazio-obra orokorrak zehaztuko ditu. Hala ere, Altzateko HAPBaren APP honi dagokion zonifikazio xehatuan jabari eta erabilera publikokotzat kalifikatutako lurzoru osoari buruzkoa baino ezin izango da izan Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak espazio libre, komunikazio eta zerbitzu-azpiegiturarako elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta antolamendu-sestrak berregokitu ahal izango ditu, plangintzak ezarritako zonifikazio xehatuari eragin gabe betiere.

Ilido horretatik, berariaz ulertuko da Altzateko HAPBaren APP honetako zerbitzu-sareen eskemetan zehaztutako zerbitzu-azpiegituretako sareen trazadura eta ezaugarrien definizioa orientagarria baino ez dela. Hortaz, horiek Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren bidez zehaztuko dira behin betiko.

Aurreko epigrafean ezarritako afektazio-aukera ez da zabalduko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua erregimenari atxikitako partzela eraikigarrien edo espazio libreen zonifikazio xehatura, ezta Altzateko HAPBaren APP honetan aurreikusi gabeko ibilgailuen bideetako elementuak irekitzeko aukerara edo berariaz proiektatutakoak ezabatzerara ere.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa egokitu egingo da indarrean dagoen Irisgarritasuna Sustatzeko 20/97 Legean eta hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikuntzetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetakoa irisgarritasun-arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan ezarritako zehaztapenetara, edo etorkizunean horiek indargabetu edo ordezkatu dituzten arauetara, benetan betetzen direla justifikatuta.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak zehaztuko du, nolana ere, dagokion esparruan m² bakoitzeko KPIaren arabera eguneratu daitekeen egin beharreko batez besteko inbertsioa.

Lehentasunez egikaritu da II.5.4 planoan adierazitako urbanizazio-esparruen zehaztapena kontuan izanda. Aintzat hartuko dira, halaber, urbanizazio- eta eraikuntza-programazioa, eta Altzateko etorkizuneko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak ezartzen duena.

2.- Urbanizazio-obrak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak

Baldintza horiek izango dira, alde batetik, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan ezarritakoak (Altzateko HAPBaren APP honetan zehaztutako jarduketa integratuko esparruan sustatu beharko da Aldaketa), eta, bestetik, hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan ezarritakoak (Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).

Aipatutako jarduketa integratuko esparruan nahiz bertan mugatzen den egikaritze-unitatean aurreikusitako hirigintza-garapenera lotutako urbanizazio-kargatzat hartzen dira, haietan aurreikusitako eskubideen titularrek finantzatu beharrekoak:

- Jabari publiko espazioaren gainean Altzaten egiten diren urbanizazio-obrak, baita erabilera publikoko zortasunaren mende jarritako jabari pribatukoak ere.
- Erabilera publikoko zortasunaren mende dauden titulartasun pribatuko espazioetan egikaritu beharreko urbanizazio-obra publikoen edukia eta irismena zehaztuko dira Altzateko aipatutako HJPAn eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan (Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).
- Alde batera utzi gabe horri buruz programa eta proiektu horietan behin betiko zehazten dena, ez dira hartuko erabilera publikoko zortasunari lotutako titulartasun pribatuko espazioen urbanizazio publikoaren zatitza azalera horien iragazgaitze-elementuak, eraikuntzaren paramentu bertikalen gainazaleko tratamendua edo sare orokorrekin konektatzeko kutxatiletarainoko zerbitzu-hargunak.
- Esparruan sustatu beharreko Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan zehazten diren gainerako urbanizazio-kargak.

PEC 4/1 eta EC 2/2 partzeletan aurreikusitako ekipamenduko lokalak eraikitzeak kostuak dagokion udalak ordainduko ditu.

Programa eta proiektuak garatzean, Erreenteriako udal-mugartean itsasadarraren eskuinaldean harri-lubeta tratatzearen emaitzazko kargen ezaugarriak eta ordainketa aztertuko dira. Berdin egingo da Lezoko udal-mugartean egingo den iogogailuarekin ere.

Karga eta betebeharrak guztiak, esparruari legez egotz dakizkiokeen beste batzuen artean, jaso egingo dira idatzi beharreko Altzateko HJPAn, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROGRAMAZIOA

Altzateko HJPak zehaztuko ditu Altzateko HAPBaren APP honen hirigintza-antolamendua egikaritzeko programazio orokorra eta xehatua.

Jarraian, "3. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroak" dokumentu honek egikaritze-unitatearen esparrua osorik garatzeko iradokizun gisa ezartzen du lau (4) urteko egikaritze-epe globala, Altzateko HJPA, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onesten direnetik hasita. Horiek guztiak egin beharreko kudeaketa, urbanizazio eta eraikuntzako jarduketa garrantzitsuenetarako honako ekintza eta epe hauek lortzearen ondorio dira.

- Altzateko HAPBaren APP hau tramitatzea eta onartzea.
- Altzateko HJPA tramitatzea. Altzateko HAPBaren APP honen hasierako onespina jaso ondoren has daiteke hura lantzen. Hura Erreenteriako eta Lezoko udaletan aurkeztu behar du, nahitaezko tramitazioa egin dezan, dagoeneko eraturik dagoen Kontzertazio Batzordeak, betiere 6 hilabeteko gehieneko epean, Altzateko HAPBaren APPari hasierako onarpena ematen zaionetik hasita, eta berori Altzateko HAPBaren APParekin batera tramitatu ahal izango da. Nolanahi ere, Altzateko HJPA behin betiko onartzeko, Altzateko HAPBaren APP hau behin betiko onartu beharko da.
- Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa idaztea eta tramitatzea. Hura Erreenteriako eta Lezoko udaletan landu eta aurkeztu behar da, tramitazio hori egiteko, gehienez ere 6 hilabeteko epean, Altzateko HJPAREN hasierako onarpenetik hasita, eta Erreenteriako eta Lezoko udaletan aurkeztu beharko du epe hori amaitu baino lehen, eraturik dagoen Kontzertazio Batzordeak.
- Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa idaztea eta tramitatzea. Era berean, Altzateko HJPAREN hasierako onespina jaso ondoren has daiteke hura lantzen. Hura Erreenteriako eta Lezoko udaletan aurkeztu behar du, nahitaezko tramitazioa egin dezan, dagoeneko eraturik dagoen Kontzertazio Batzordeak, betiere 6 hilabeteko gehieneko epean, Altzateko HJPARI hasierako onarpena ematen zaionetik hasita. Hura batera edo aldi berean tramitatu ahal izango da Altzateko HJPAREKIN eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketarekin batera.
- Esparruaren urbanizazio orokorra (UO) egikaritzea:

Horri dagokionez, Altzateko HJPA horretan zehaztutakoari jarraituko zaio. Nolanahi ere, modu orientagarrian eta alde batera utzi gabe Altzateko HJPA horrek horri buruz zehaztutakoa, aurreikusi da egikaritze horri 4 urteko epean egingo egingo zaiola, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik hasita.
- Partzela eraikigarrien eta luzapenen Urbanizazio Osagarria (UO) gauzatzea:

Egikaritzea egokitu egingo da Altzateko HJPAN eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan zehaztutako irizpideetara.

- Irabazizko erabileretarako partzela eraikigarrietan eraikitzeko lizentzien eskaera. Horri dagokionez, Altzateko HJPAn zehazten denari jarraituko zaio. Nolanahi ere, modu orientagarrian, eta alde batera utzi gabe Altzateko HJPAk horri buruz zehazten duena, honako programazio-irizpide hauek proposatzen dira horri dagokionez:
 - . Bizitegi-eraikuntzarako lizentzien % 50 eskatzea 2 urteko epean, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik hasita.
 - . Gainerako eraikuntza-lizentziak 4 urteko epean eskatzea, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik hasita.

VI.- ANTOLAMENDUAREN EMAITZAZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA, ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALEI LAGATZEA

Altzateko HAPBaren APP honetan planteatutako antolamenduaren emaitzazko partzelen eta espazioen konfigurazio juridikoari ekiteko, baita zuzkidura publikoak udalei lagatzeko betebeharrak betetzeko ere, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketaren bidez jardungo da.

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

**DOKUMENTUA:
"4. AZTERKETA EKONOMIKOA"**

- * Dokumentua: "4.1. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA"
- * Dokumentua: "4.2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA"

AURKIBIDEA:

Or.

I.-	Dokumentuaren xedea.....	1
II.-	Dokumentu honetan jasotako ebaluazio ekonomikoa egiteko premisa orokorrak.....	1
III.-	Erabilerak haztatzeko koefizienteak.....	2
IV.-	Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak jarduketa integratuko eremuan.....	6
V.-	Planteatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa. Justifikazioa.....	7
VI.-	Eragile publiko eta pribatuen inbertsio-erantzukizunak planteatutako hirigintza-antolamendua egikaritzean.....	9

**DOKUMENTUA: 4.1. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA**

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA

Dokumentu hau Altzateko HAPBaren APParen zati da, eta beraren helburua da ikuspegi ekonomikotik aztertzea aipatutako planean planteatutako hirigintza-proposamenak.

Dokumentu honek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 62., 68. eta 69. artikuluen eskakizunei erantzuten die. Artikulu horien arabera, mota horretako planetarako ekonomia-eta finantza-bideragarritasunaren azterketa egin behar da.

Azterketa hori antolamendu-fase honetan kontuan har daitekeen zehaztasun-mailaren arabera egiten da.

Nolanahi ere, ondoren azaltzen denaren osagarri gisa, kontuan hartu behar da, dokumentu hau garatzeko sustatu beharreko hirigintza-proiektuen aurreikuspenek eragindako gai guztiei dagokienez (Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa, etab.), hirigintza-proiektu horietan zehazten dena bete beharko dela.

II.- DOKUMENTU HONETAN JASOTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK

Premisa horietako batzuk, zehazki, honako hauek dira:

- * Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako balorazio-irizpideak, dokumentu honen xede den analisi ekonomikoan eragina dutenak:
 - Administrazio zentralak sustatutakoak eta Euskal Autonomia Erkidegoan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruaren Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
 - . Lurzoruari buruzko Legearen balorazio erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta bertan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - . 2008ko azaroaren 28ko Legea, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duena.
 - . 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
 - . 2010eko azaroaren 3ko Agindua, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.
- * Baloratu beharreko hirigintza-garapenak, zehazki, Altzateko HAPBaren APP honetan mugatutako jarduketa integratuko esparruan proiektatutakoak dira.
- * Baloratu beharreko hirigintza-antolamendutik eratorritako kargak bat datoz jarduketa integratuko esparru horretan sortzen diren karga guztiekin: urbanizazio-obrak, eraispinak, proiektuen ordainsariak, bestelako kargak...

Are gehiago, urbanizazio-obra horiek eragina dute esparruan aurreikusitako zuzkidura orokor (sistema orokorra) eta tokiko zuzkidura (tokiko sistema) guztietan.

Programa eta proiektuak garatzean, aztertu egingo dira Erreterriako udal-mugartean ibilgailu eta oinezkoen zubia egikaritzearen eta itsasadarraren eskuinaldean harribetara tratatzearen ondoriozko kargen ezaugarriak eta ordainketa. Beste horrenbeste gertatuko da Lezoko udal-mugartean egingo den igogailuarekin.

Gainera, urbanizazioa egikaritzean, esparrutik kanpo urbanizatu beharreko lursailak aurreikusten dira Lezoko udal-mugarteko lehen biribilgunearen inguruan (plano honetan adierazten da: II.5.4. Partzela eraikigarrien eraikuntza, jabari eta erabileraren xehetasun-baldintzak).

Horri dagokionez, jasotako salbuespenekin, ulertzen da jarduketa integratuko esparru horretan hirigintza-antolamendutik eratorritako karga guztiak ordaintzea bertan aurreikusitako hirigintza-garapen berri horien erantzukizuna/betebeharra dela.

- * Erabilerak haztatzeko koefizienteak hurrengo kapituluan proposatutakoak dira, hargatik eragotzi gabe horiek eguneratzea eta idatzi beharreko Altzateko HJPARI eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketari dagozkien dokumentuetara egokitzea. Datu horiek orientagarritzat baino ez dira jotzen, eta hirigintza-jarduketaren ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna justifikatzeko erantsi dira.

III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK

1.- Sarrera

Altzateko HAPBaren APP honen ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna aztertzeke egokiak diren erabileren haztapan-koefiziente batzuk ezartzeko asmoz, honako inguruabar hauek hartu dira kontuan:

- * Erreterriako/Lezoko emaitzazko partzelak Erreterriako hirigunetik oso gertu daude, eta Lezotik urrun. Hortaz, etxebizitzan, garajeen... salmenta-prezioak Erreterriako hiri-ingurune horretako prezioekin parekatu dira.
- * Erreterriako 2004ko HAPOaren egungo koefizienteak zaharkitutzat jo dira, merkatuaren ageriko arrazoiengatik. Beraz, sustapen libreko etxebizitza, garaje eta abarren merkatuko egungo datu objektiboekin lortu dira.
- * Babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) kalkulatzeko, babes ofizialeko etxebizitzan (BOE) gehieneko prezioak zehazteari buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren 2016ko azaroaren 3ko Agindua hartu da abiapuntutzat.

2.- Orain proposatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak

2.1.- Haztapan-koefizienteak zehazteko parametroak

- * Babes ofizialeko etxebizitzak:

Alde batetik, berriaz kontuan hartzen da lurzoruak etxebizitza babestuetara eta horien eranskinetara bideratutako eraikigarritasunean izango duen eragin-balioa ez dela inola ere izango kasu bakoitzean maximoa baino handiagoa, etxebizitza eta eranskin horiek arautzen dituzten legezko xedapenetan horri buruz ezarritako parametroen arabera.

Erabilerak haztatzeko koefizienteak kalkulatzeko, jabetza osoko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarriko prezioa hartu da abiapuntutzat. Errenteria/Lezo bezalako udalerrientzat, prezio hori honako hau da:

1.629,31 €/m²(u)

Datu hori konstantea ez denez, etxebizitza tarteei aplikatu behar zaielako horien azalera erabilgarriaren arabera, eta horien banaketa zehatza zein den ez dakigunez, batez besteko etxebizitzaren estrapolazioa egin dugu. 5.220 m²(s)-etarako 56 BOE aurreikusi dira, hau da, 93,21 m²(s)/etx.; era berean, 1,30eko transformazio-koefizientearekin, 71,70 €/ m²(u)/etx. dira.

Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren arabera, lehenengo 45 m²(u)-etarako prezioa 1,15ez biderkatzen da; hau da, 84.316,79 €.

45 eta 60 m²(u) artean, prezioa 1,10ez biderkatzen da, hau da, 26.883,62 €.

Gainerakoa, 11,70 m²(u), 1ez biderkatzen da; hau da, 19.062,93 €.

Azken batean, esparru honetako babes ofizialeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 130.263,34 € da, eta 71,70 m²(u)-entzat **1.816,78 €/m²(u)** da, jabetza osoan.

Lurzoru urbanizatuak erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara bideratutako eraikigarritasunaren gainean duen gehieneko eragin-balioa higiezin horien salmentaren % 20 denez, balio hori **363,36 €/m²(u)** da, edo bestela esanda, zati 1,30, **279,51 €/m²(s)**.

* Sustapen libreko etxebizitzak:

Sustapen libreko etxebizitzetarako, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez (1492/2011 Errege Dekretua) onartutako Lurzoruaren Legearen balorazio-erregelamenduaren 22. artikuluan ezarritako parametroek hondar-metodo estatikoaren arabera finkatzen dute eragin-balio hori, zehazki, honako formula hau erabilia:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Zehazki, formula horren osagaiak hauek dira:

- VRS: lurzoruaren eragin-balioa, eurotan, kontuan hartutako erabilera bakoitzaren metro karratuko.
- Vv: kontuan hartutako eraikuntzako metro karratuaren salmenta-balioa, higiezin-produktu bukatua erreferente hartuta.
- K: gastu orokor guztien —finantzaketa, kudeaketa eta sustapeneko gastuak eta higiezin-sustapeneko jardueraren enpresa-mozkin arrunta barne— haztapan koefizientea.
Koefiziente hori adierazitako erregelamenduan ezarritako irizpideen arabera zehaztu da, eta orokorra 1,40 da.
- Vc: kontuan hartutako bizitegi-eraikigarritasunen eraikuntza-kostuaren balioa.

Horretarako, sustapen libreko etxebizitzaren prezio zenbatetsia (aztergai dugunaren antzeko sustapenen batez bestekotik lortua) 2.900 €/m²(s) da merkatuko salmentan, hau da, zati 1,30, 2.230,77 €/m²(s).

Hortaz, 900 €/m²(s)-ko eraikuntza-kosturako, zuzeneko eta zeharkako gastu guztiak barne, lurzoruaren hondar-balioa 693,41 €/m²(s) da.

* Babes ofizialeko eranskinak:

Azalera eraikia guztira: 5.578 m²(s)

Azalera eraikiaren eta azalera erabilgarriaren arteko erlazioa, GFaren 6/1999 Foru Dekretuaren 18. artikulua arabera.

Azalera erabilgarria guztira: 5.578 m²/1,05 = 5.312,38 m²(u)

Era berean, babes ofizialeko eranskinen buruzko 2010eko urriaren 3ko Aginduaren 9. artikulua oinarri hartuta, m²(u) bakoitzeko gehieneko prezioa oinarritzko prezioa bider 0,4 eginda aterako da. Hau da, 1.629,31 m²(u) x 0,4 eginda, emaitza hau da:

651,72 €/m²(u)

Beraz, eranskinen gehieneko balioa, eranskin guztien azalera erabilgarrian oinarrituta, honako hau izango da:

5.312,38 m²(u) x 651,72 €/ m²(u) = 3.462.184 €

Lurzoru urbanizatuak erregimen orokorreko babes ofizialeko eranskinetara bideratutako eraikigarritasunaren gainean duen gehieneko eragin-balioa higiezin horien salmentaren % 20 denez, honako hau da balio hori:

$VRS_{u(APO)} = \% 20 (3.462.184 \text{ €} / 5.578 \text{ m}^2(s)) = 124,14 \text{ €} / \text{m}^2(s)$

* Salmenta libreko eranskinak:

Salmenta libreko eranskinen kasuan (aparkalekuak eta trastelekuak), 1,20 da proposatutako eragin-balioa kalkulatzeko aplikatutako haztapen-koefizientea.

Gehieneko azalera erabilgarria 30 m²(u) dela kontuan hartuta, kalkulu horretan elementu komunak barne (2009ko abenduaren 12ko Aginduko Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako Diseinuaren Ordenantzetako 2.3 puntuaren arabera), plaza bakoitzeko kalkulatzeko azalera eraikia, elementu komunak barne, honako hau da:

30 m²(u) x 1,05 = 31,50 m²(s)

Aparkaleku-plaza bakoitzaren batez besteko balioa plazako zenbatetsitako prezioa zatitzearen emaitza denez:

18.000 € / 31,5 m²(s) = 571,43 €/m²(s),

eta eraikuntzako batez besteko kostua 300 €/m²(s) denez,

salmenta libreko eranskinetarako emaitzazko batez besteko eragin-balioa (aparkalekuetarako kalkulutik estrapolatuta) honako hau da:

$$VRS_{(AVL)} = 571,43 \text{ €/m}^2(\text{s}) / 1,20 - 300 \text{ €/m}^2(\text{s}) = \mathbf{176,19 \text{ €/m}^2(\text{s})}$$

* Merkataritza:

Merkataritza-erabilerari dagokionez, K koefizientea 1,45ean finkatzea proposatzen da. Altzaten, beheko solairuko merkataritzarako batez besteko salmenta-prezioa 1.000 €/m²(s) da, eta eraikuntza-kostua 300 €/m²(s). Beraz, lurzoru urbanizatuaren balioa 389,66 €/m²(s) da.

* Hirugarren sektorea – ostalaritza:

Datu hori oso zaila da baloratzen, inguruan ez baitago antzeko erreferentziarik. Salmenta-balioa 1.500 €/m²(s)-tan finkatu da, eta eraikuntza-kostu zenbatetsia 800 €/m²(s)-tan. Horrek 234,48 €/m²(s)-ko eragin-balioa ematen du.

* Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak:

Era berean, horiek sestra-gainaren erdiaren balorazioa dute, hau da, 750 €/m²(s), 350 €/m²(s)-ko eraikuntza-kostu zenbatetsiaz, eta horrek 167,24 €/m²(s)-ko eragin-balioa ematen du.

2.2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteen proposamena.

Proposatutako berezko erabilera babes ofizialeko etxebizitza (BOE) denez, horri lurzoruaren hondar-balioa esleitzen zaio, **279,91 €/m²(s)**, 1,00ko haztapan-koefizientearekin.

Gainerako erabileren haztapan-koefizienteak, aurreko atalean deskribatutakoaren arabera, jarraian erantsita doan taulan laburbiltzen dira.

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO-EKONOMIKOA	LURZORUAREN HONDAR-BALIOA	HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK
	€/m ² (s)	
Babes ofizialeko etxebizitza (BOE)	279,51	1,000
Sustapen libreko etxebizitza	693,41	2,481
Merkataritza	389,66	1,394
Hirugarren sektorea – ostalaritza	234,48	0,839
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak	124,14	0,498
Sustapen libreko garajeak eta eranskinak	176,19	0,630
Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak	167,24	0,598

IV.- EMAITZAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUAN

Urbanizazio-karga horien zerrenda, balorazio ekonomikoarekin osatuta, honako hau da:

1.- Altzateko urbanizazio-obren balorazioa

URBANIZAZIOA	GUZTIRA
ERAIKINAK ETA HORMAK ERAISTEA	101.000 €
ERAISPENAK ETA AURRETIAZKO LANAK	54.920 €
LUR-MUGIMENDUA	506.963 €
EGITURAK	1.630.000 €
ZOLADURAK	1.009.070 €
EURI-UREN SANEAMENDUA	276.000 €
UR BELTZEN SANEAMENDUA	157.500 €
UR-BANAKETA	150.000 €
TELEKOMUNIKAZIOAK - EUSKALTEL	49.400 €
TELEKOMUNIKAZIOAK - TELEFÓNICA	49.400 €
ENERGIA ELEKTRIKOA	435.750 €
GAS-BANAKETA	22.800 €
ARGITERIA	212.750 €
SEINALEAK ETA BALIZAK	25.000 €
HIRI-ALTZARIAK	120.000 €
LOREZAINZA	196.500 €
ERREMATEAK ETA ASKOTARIKOAK (% 15)	749.558 €
HONDAKINEN KUDEAKETA	175.363 €
KALITATE-KONTROLA	49.971 €
SEGURTASUNA ETA OSASUNA	99.941 €
GUZTIRA	6.071.885 €

EGIKARITZE MATERIALAREN AURREKONTUA 6.071.885 €
GASTU OROKORREN ETA MOZKIN INDUSTRIALAREN % 15 1.153.658 €

KONTRATA BIDEZKO EGIKARITZE AURREKONTUA 7.225.543 €
BEZ % 21 1.517.364 €

AURREKONTUA GUZTIRA (BEZa BARNE) 8.742.908 €

2.- Bestelako urbanizazio-kargak

* Lezoko Udalarekin sinatutako hirigintza-hitzarmenaren indarrez, 1.323.084 €-tan baloratu zen urbanizazio-kargarik gabeko batez besteko hirigintza-erakigarritasunaren % 10eko lagapenaren kontzeptua (une hartan indarrean zegoen 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 27. zenbakiaren arabera).

Lezoko udalerrian, 2008ko Birpartzelazio Proiektuan, 523.815 eurotan baloratutako PUR 3/5 partzela aurreikusi zen eta Lezoko Udalari adjudikatu zitzaion.

Aipatutako % 10aren eta Lezoko Udalari zegokion partzelaren balioaren arteko aldea 799.269 € zen. Bere garaian jabetza nagusia zegokion Residencial IBAI-GAIN, SAK

bere betebeharreari aurre egin zien, eta bere jabetza-ehunekoa kontuan hartuta, 641.954 € ordaindu zituen.

Horrenbestez ondorioztatzen denez, Lezoko udal-mugarteko R 2/9 partzelan etxebizitza babestuaren eraikigarritasun bera duen antzeko partzela bat udal horrentzat bideratu denez, orain haren aldea (157.315 €) ordaintzea baino ez litzateke faltako, erkidegoak (Lezoko Udalak) hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

- * Gainera, 2008ko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketaren arabera, Erreneriako Udalak kontzeptu beragatik lortu zuen. Kasu horretan, azaroaren 28ko 11/2008 Legea indarrean jarri ondoren hartu zen erabakia. Lege horrek aldatu egin zuen 2007ko HAPBaren PUR 3/6 partzelan urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-lagapenaren % 15eko portzentajea.

Altzateko HAPBaren APP honek Erreneriako udal-mugarteko etxebizitza babestuen eraikigarritasun bera esleitzen dio PUR 3/7 partzelari.

Erreneriako Udalari dagokionaren eta adjudikatutako PUR 3/6 partzelaren arteko aldea 2007ko HAPBaren PUR 3/4 partzelaren % 23,4552tan baloratu zen.

Altzateko HJPAn eta, zehazki, idatzi beharreko Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan zehaztuko da Erreneriako Udalak bere udal-mugartean sortzen diren partzela berrietako batean izango duen partaidetzaren ehuneko hori.

- * Aurreko kontsiderazioetan oinarrituta, eta Erreneriako eta Lezoko sustapen libreko etxebizitzaren tipologia eragin-balio bera duenez esleitura, Altzateko HAPBaren APP honen ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna kalkulatzeko garaian, eraikigarritasun osotik kendu da Erreneriako Udalari esleitutako indarreko PUR $\frac{3}{4}$ partzelaren % 23,4552ko azalera, urbanizazio-kargetan parte hartzen ez duena.

Hau da, partzelak dituen sestra gaineko 5.250 m²(s)-etatik 1.231 m²(s) —5.250 m²(s)-ren % 23,4552— kendu behar dira indarrean dagoen antolamenduan. Era berean, sestrapeko 3.140 m²(s)-etatik 736 m²(s)—3.140 m²(s)-ren % 23,4552— kendu behar dira indarrean dagoen antolamenduan, arrazoi beragatik.

- * Laburbilduz, oraindik jabetza pribatuari egozteko dauden urbanizazio-kargak (Kontzertazio Batzordearen % 100) Altzateko urbanizazio-balioak kontratatzeko aurrekontuaren 7.225.543 €-ak dira, eta horiei Lezoko Udalari dagozkion 799.269 €-ak gehitu behar zaizkie. Hau da, 8.024.812 € dira.

V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA. JUSTIFIKAZIOA

1.- Sarrera

Proposatutako hirigintza-antolamenduaren bideragarritasunaren justifikazioa, besteak beste, honako premisa hauetan oinarritzen da:

- * Erabilera nagusietarako (bizitegia, hirugarren sektorea — ostalaritza, merkataritza eta aparkalekua) hirigintza-eraikigarritasuna (irabazizkoa) hartzen da erreferentziatzat, sestra gainean zein sestrapean aurreikusita.

Horri dagokionez, dokumentu honetan azaldutakoaren arabera, eraikigarritasun hura kontuan hartzeak jadanik bermatu egiten du aipatutako bideragarritasuna.

- * Ildo horretatik, erreferentziatzko eraikigarritasuntzat hartzen da Altzaten proiektatutakoaren osotasuna, azaldutako salbuespenak salbuespen:
 - Ez da sartzen R 2/9 partzela (Lezoko Udala) urbanizazio-kargarik gabeko lagapen gisa.
 - Ez da sartzen PUR 3/7 partzela (Erreterriako Udala) urbanizazio-kargarik gabeko lagapen gisa.
 - Sestra gaineko 1.231 m²(s) kendu behar dira sustapen libreko etxebizitzan, eta sestrapeko 736 m²(s) sustapen libreko garaje eta eranskinetan (Erreterriako Udala), lagapenaren gainerakoaren kontzeptuan.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna

Altzateko HAPBaren APPan aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna, bideragarritasun ekonomiko hori justifikatzeko kontuan hartu beharrekoa, honako hau da:

- * Babes ofizialeko bizitegia: 5.220 m²(s)⁽¹⁾
- * Salmenta libreko bizitegia: 22.655 m²(s)⁽²⁾
- * Merkataritza 600 m²(s)⁽³⁾
- * Hirugarren sektorea – ostalaritza..... 2.000 m²(s)
- * Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak: 6.597 m²(s)⁽⁴⁾
- * Salmenta libreko garajeak eta eranskinak..... 13.854 m²(s)⁽⁵⁾
- * Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak 2.630 m²(s)

3.- Emaitzako eraikigarritasun haztatua

Aurreko III. epigrafean adierazitako erabilerak haztatzeko koefizienteak aurreko atalean aipatutako eraikigarritasunaren gainean aplikatzearen ondoriozko eraikigarritasun haztatua hurrengo taulan jasotakoa da.

Horietatik kendu dira, aurreko kontsiderazioen arabera, Erreterriako udal-mugarteko PUR 3/7 eta R 2/9 partzelen eta salmenta libreko sustapeneko PUR 3/ partzelaren zati baten eraikigarritasunak, urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasunaren indarreko lagapen gisa.

⁽¹⁾ Eraikigarritasuna kalkulatzeko sartu ez diren azalerak. Izan ere, udalei dagozkie, hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatik dagokien lurzoruaeren doako lagapenagatik, urbanizazio-kargarik gabeak baitira.

⁽²⁾ Kontzeptu beragatik, lehen adierazitako sestra gaineko 1.231 m²(s)-ak kendu behar dira: 22.055 m²(s) - 1.231 m²(s) = 20.824 m²(s).

⁽³⁾ Era berean, PUR 3/7 eta R 2/9 partzeletatik kendu behar dira beheko solairuko merkataritza-azalerak, hau da, 60 m²(s) bakoitzeko: 600 m²(s) – 120 m²(s) = 480 m²(s).

⁽⁴⁾ Aurreko kontzeptu beragatik osorik kentzen diren azalerak.

⁽⁵⁾ Kasu honetan, lehen aipatutako sestrapeko 736 m²(s)-ak horiek kentzen dira: 13.676 m²(s) – 736 m²(s) = 12.940 m²(s).

ERABILERA	HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUN A -m ² (s)-	HAZTAPEN- KOEFIZIENTEA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (sh)-
BOEko bizitegia	0	1,000	0,00
Salmenta libreko bizitegia	22.055 – 1.231 = 20.824	2,481	51.664,34
Merkataritza	600 – 120 = 480	1,394	669,12
Hirugarren sektorea – ostalaritza	2.000	0,839	996,00
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak	0	0,498	0,00
Sustapen libreko garajeak eta eranskinak	13.854 – 736 = 13.118	0,630	8.264,34
Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak	2.630	0.598	1.572,74
GUZTIRA	---	---	63.166,54

4.- Balorazio ekonomikoa

4.1. Emaizazko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasunaren lagapena baztertuta

Azaldutakoarekin bat etorritik, 1,00 haztapan-koefizientea bat dator babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) bizitegi-erabilera bideratutako eraikigarritasunarekin. Eta eraikigarritasun horri lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa 279,51 €/m²(sh) da.

Horren ondorioz, lurzoru urbanizatu osoaren eragin-balioa, aurreko 3. paragrafoan aipatutako eraikigarritasun haztatuari dagokionez, honako hau da:

$$63.166,54 \text{ m}^2(\text{sh}) \times 279,51 \text{ €/m}^2(\text{sh}) = 17.655.680 \text{ €}$$

4.2. Emaizazko lurzoruaren eragin-balioa, urbanizazio-kargarik gabeko hirigintza-eraikigarritasunaren lagapena eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak baztertuta

Hona hemen eragin-balio hori:

$$17.655.680 \text{ €} - 8.024.812 \text{ €} = 9.630.868 \text{ €}$$

Bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioa

Aipatutako 9.630.868 €-ko eragin-balioak, era berean, batez besteko balio edo eragin hauek dakartza berekin:

* Altzateko zonaren azalera osoa erreferentzia gisa hartuta:

$$9.630.868 \text{ €} : 40.523 \text{ m}^2 = 237,66 \text{ €/m}^2$$

* Era berean, Altzateko emaitzazko eraikigarritasun haztatua erreferentzia gisa hartuta:

$$9.630.868 \text{ €} : 63.166,54 \text{ m}^2(\text{sh}) = 152,47 \text{ €/m}^2(\text{sh})$$

Aurreko datuek Altzaten proposatutako hirigintza-garapena bideragarria dela ondorioztatzeko bidea ematen dute.

VI.- ERAGILE PUBLIKO ETA PRIVATUEN INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEAN

1.- Altzaten aurreikusitako hirigintza-garapen berriari lotutako erantzukizunak eta betebeharrak

Adierazitakoarekin bat etorritz, dokumentu honetan jasotako hirigintza-antolamenduaren emaitzazko karga guztiak jarduketa integratuko esparru honetan ordaintzea bertan aurreikusitako hirigintza-garapenei lotutako erantzukizuna da.

2.- Udalen erantzukizunak eta betebeharrak

Erantzukizun horiek, funtsean, honako hauek dira:

- * Alde batetik, aurreikusitako ekipamendu eta aparkaleku publikoak, xede horretara zuzendutako PEC 4/1 eta V4/1 partzeletan aurreikusitakoak, eraikitzearekin lotutakoak (Erreterriako Udala).
- * Bestetik, aurreikusitako ekipamendua publikoa, xede horretara zuzendutako EC 2/2 partzelan aurreikusitakoa, eraikitzearekin lotutakoak (Lezoko Udala).

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

<u>AURKIBIDEA:</u>	OR.
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA	12
II.- ERRETERIAKO UDALA	
II. A. KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK.....	13
II. B. AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA	14
II. C. EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA	16
II. D. ONDORIOAK	17
III.- LEZOKO UDALERRIA	
III. A. KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK.....	18
III. B. AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA	19
III. C. EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA	21
III. D. ONDORIOAK.....	22

DOKUMENTUA: 4.2. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

1. Sarrera

Indarrean dagoen legerian aurreikusitakoarekin bat etorritik (urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua), *hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeke tresnen dokumentazioan ekonomia-jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.*

Horrek eskatzen du, alde batetik, antolamendu-tresnan aurreikusitako hiri-hazkundeari erantzuteke beharrezkoak diren zerbitzu publikoak abian jartzeagatik eta eskaintzeagatik mantentze-kostuak kuantifikatzea; eta, beste alde batetik, tokiko zerga nagusien ondoriozko udal diru-sarrerak zenbatestea, aurreikusitako eraikuntzaren eta biztanleria potentzialaren arabera.

Hala, memoria honen xedea da analizatzea eta/edo haztatzea hirigintza-garapenak ogasun publikoetan ekar dezakeen eragin ekonomikoa; horri dagokionez, honako hauei lotutako afekzioak kontuan izanda:

- Proiektatutako zuzkidura, azpiegitura eta zerbitzu publikoak mantentzeko kostuak, baita aipatutako zerbitzuak egitekoak ere.
- Zenbatetsitako udal-sarrerak.

2. Kontuan hartu beharreko udal diru-sarrerak

Emaitzako sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, bereiz daitezke jarraian aipatzen diren bi modalitateak:

- Alde batetik, ondare-izaerako edo horren pareko diru-sarrerak, une jakin batean ordainketa bakarraren baldintza partekatzen dutenak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitea egikaritzen den neurrian.

Honako hauei lotutako diru-sarrerak, besteak beste, dute izaera hori: eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasen zenbatekoa; hirigintza-dokumentuak tramitatzearen ondoriozko tasak; hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga; etab.

- Bestalde, berez arruntak edo ohikoak diren diru-sarrerak, horiek ezarri eta ordaintzeak aldi jakin batzuei (normalean urte naturalari dagozkionei) erantzuten dien neurrian. Horren adibide dira, besteak beste, ondasun higiezinaren zerga, ekonomia-jardueren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, ur-horniduraren ondoriozko tasak, saneamendu-zerbitzua egitearen ondoriozko tasa, zaborrak biltzearen ondoriozko tasa, etab.

Aipatutako diru-sarrera horietatik guztietatik, bigarren modalitate horretako diru-sarrerak bakarrik kontuan hartu eta balioetsiko dira une honetan, horiek baitira modu era berean arrunt eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoen mantentzea eta prestazioa modu erreal eta eraginkorrean bermatu dezaketanak.

3. Kontuan hartu beharreko udal-gastuak/kostuak

Kontuan hartu beharreko udal-gastuak/kostuak Altzateko HAPBaren APPa garatzeak udalei ekarriko dizkien gastuei/kostuei dagokienez, planteatutako garapen berriak betetzearekin zuzenean lotutako udal-zerbitzu publikoak gauzatzearekin eta mantentzearekin zerikusia dutenak hartuko dira kontuan.

Altzateko HAPBaren APP honen idiosinkrasia dela-eta (bi udal-mugarteren lurraldea hartzen du), dokumentu honek bereizita zehaztuko ditu hura egitean kontuan hartu beharreko aurreikuspen eta magnitude ekonomikoak eta ondorioak.

II.- ERRETERIAKO UDALERRIA

II. A KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK

Indarrean dagoen legerian ezarritakoaren ildotik, jasangarritasun ekonomikoaren memoriari dagokionez, oro har, urbanizazio berriko jarduketetan, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketetan eta zuzkidura-jarduketetan jarri behar da bereziki arreta.

Horrekin bat etorritik, orain aztertzen ari garen kasuan, Erreterriako udal-mugarterari eragiten dion Altzateko zatian aurreikusitako hirigintza-garapenean jarri behar da bereziki arreta hori.

Proposatutako helbururako unea honetan kontuan hartu beharreko esparruaren garapenari buruzko hirigintzako edo bestelako parametroetako batzuk honako hauek dira:

* Etxebizitza berrien kopurua guztira	189 etx.
* Merkataritza-eraikigarritasuna	420 m ² (s) ⁽¹⁾
* Hirugarren sektoreko – ostalaritzako eraikigarritasuna	2.000 m ² (s)
* Aurreikusitako biztanleria proiektatutako etxebizitzetan	435 bizt. ⁽²⁾
* Esparruan antolatutako zuzkidura publikoak:	
- Espazio libreak:	10.264 m ²
. Lorategikoak, % 50, 3.523 =	5.132 m ²
. Zolatuak, % 50, 10.264 =	5.132 m ²
. Zolatuak zortasunean	6.038 m ²
- Bestelako zuzkidura-erabilerak (bideak + aparkalekuak).....	7.445 m ²

Era berean, garrantzi ekonomikoa kontuan hartuta, honako baldintzatzaile orokor hauek nabarmendu behar dira:

- * Hirigintza-garapen horiek eragindako esparrua erabat integratuta egongo da hiriaren bilbean.
- * Planteatutako hirigintza-proposamenak hiri-kalitatearen, dentsitatearen, erabilera-nahasturaren, zuzkidura publikoen aurreikuspenaren eta abarren hirigintza-parametroei erantzuten die, esparrua osatzen duen ingurunearen hiri-ezaugarriekin bat etorritik, eta, oro har, hiri-ingurune dentsoa eta trinkoa konfiguratzeko laguntzen du.
- * Hirigintza-garapenak egikaritzea aurreikusten da, hirigintza-antolamenduaren emaitzazko karga guztiak, urbanizazio-obrak barne, garapen horiei lotutako betebeharrak eta erantzukizun propiotzat hartzeko baldintzetan.

⁽¹⁾ Azterketa hau egiteko garaian, ia hutsaltzat hartu da (Altzate osoan duen garrantzi txikiagatik) merkataritzako eta hirugarren sektoreko – ostalaritzako jardueraren ondoriozko diru-sarreraren eta gastuen afekzioa.

⁽²⁾ Horretarako, 2,3 biztanle/etx. ratioa hartzen da erreferentzia gisa.

Karga horiek egikaritu eta ordaintzeak, beraz, ez du inolako eragin ekonomikorik izango udal-ogasunean.

- * Udalari dagokio egikaritzen den urbanizazioa mantentzeko lanen kostuak ordaintzea, hura jasotzen denetik aurrera, hargatik eragotzi gabe kostu horiek kasuan kasuko zerbitzuen (sare eta instalazio elektrikoak, telefoniako eta telekomunikaziokoak, gasekoak, etab.) erakunde emakidadunei edo emaileei jasanarazi behar izatea.
- * Udalari dagokio proiektatutako ekipamendu publikoa egikaritzea eta mantentzea, hargatik eragotzi gabe betebeharrorietako batzuk edo guztiak erakunde emakidadunei transmititzea ekarriko duten mekanismoetara jotzea helburu horrekin.
- * Altzaten aurreikusitako hirigintza-garapen berriak lau (4) urteko epean egikaritzea eta amaitzea aurreikusi da, idatzi beharreko Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa onartzen denetik hasita.

II. B AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA

1.- Sarrera

Emaitzako sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, bereiz daitezke jarraian aipatzen diren bi modalitateak, besteak beste.

Alde batetik, ondare-izaerako edo horren pareko diru-sarrerak, une jakin batean ordainketa bakarraren baldintza partekatzen dutenak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitatea egikaritzen den neurrian.

Honako hauei lotutako diru-sarrerek, besteak beste, dute izaera hori: emaitzako hirigintza-gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa; betebeharr ekonomiko hori betetzen den kasuetan; eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasen zenbatekoa; lokaletako jardueren ondoriozko tasak; hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga; udal-jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasak; etab.

Era berean, berez arruntak edo ohikoak diren bestelako diru-sarrerak, horiek ezarri eta ordaintzeak aldi jakin batzuei (normalean urte naturalari dagozkionei) erantzuten dien neurrian. Horren adibide dira, besteak beste: ondasun higiezinaren gaineko zerga, ekonomia-jardueren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, ur-horniduraren ondoriozko tasak, saneamendu-zerbitzua egitearen ondoriozko tasa, zaborrak biltzearen ondoriozko tasa, telefonia mugikorrek enpresek jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasa, etab.

Sarrera horietatik guztietatik, une honetan kontuan hartzen eta baloratzen dira bigarren modalitate horren sarrerak; modu, era berean, arruntean eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren emaitzako zerbitzu publikoak benetan eta eraginkortasunez mantentzea eta egitea berma baitezakete sarrera horiek.

2.- Ondare-sarrerak edo horiekin parekagarriak direnak

EIOZari lotutako diru-sarrera ekonomikoak, hau da, proiektatutako eraikinen egikaritze materialaren aurrekontuaren % 5 (18,5 milioi eurotan zenbatetsia), guztira 900.000 €-tan zenbatetsi dira.

Obra-lizentziak ematearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak 92.500 €-tan zenbatetsi dira, hau da, egikaritze materialaren aurrekontuaren % 0,5.

Hirigintza-dokumentuak (Altzateko HAPBaren APPa, Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa) tramitatzearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak guztira 7.440 €-tan zenbatetsi dira.

Nolanahi ere, I. ataleko 2. epigrafean adierazi bezala, diru-sarrera horien zenbateko osoa (1 milioi euro inguru) ez da kontuan hartuko azterketa honetan.

3.- Diru-sarrera arruntak edo ohikoak

Jarraian zehazten diren diru-sarrerak kuantifikatzeko, Erreneriako udalerrian 2019ko ekitaldirako indarrean dauden ordenantza fiskal guztiak hartzen dira erreferentziazat.

A. Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ)

OHZren ondoriozko diru-sarrerak zenbatesteko, inguruan (Nafarroa Hiribidea, etxebizitzaren kasuan, eta Hondarribia kalea, garajeen kasuan) dauden antzeko ezaugarrietako (azalera erabilgarria) etxebizitzaren eta garajeen katastro-balioak hartzen dira erreferentziazat. Batez besteko diru-sarrera hau da:

* Etxebizitza (katastro-balioa: 125.000 €)	295,60 €/etx./urte
* Garajea (katastro-balioa: 18.000 €).....	42,60 €/garaje/urte
* Guztira	338,20 €/multzo/urte

B. Ibilgailuen gaineko zerga (IV)

Zerga honi lotutako diru-sarrerak zergaren urteko batez besteko zenbatekoaren gainean zehazten dira: 60 €/ibilgailu (1 ibilgailu etxebizitzako).

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 60 €/etx./urte.

C. Ur-horniduraren, saneamendu-zerbitzua egitearen eta zabor-bilketaren ondoriozko tasak

Zerga horiek erregulatzeko eta haien zenbatekoa zehazteko gaur egungo parametroak erreferentziazat hartuta, etxebizitza bakoitzeko batez besteko diru-sarrerak urteko 150 €-tan zenbatetsi daitezke.

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 150 €/etx./urte.

D. Emaitzako diru sarrerak

Aurreko ataletan azaldutako datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du emaitzako batez besteko diru-sarrerak 548,20 €/etx./urte izango direla zenbatesteko.

II. C EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA

Altzateko HAPBaren APP honetan planteatutako hirigintza-proposamenei erreparatuta, haren garapenari lotutako gastu/kostu guztiak honela zenbatetsi daitezke:

- A. Proiektatutako urbanizazio-obrak egikaritzeko kostuak (bideak, espazio libreak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.):

Ez dute inolako eraginik udal-ogasun publikoarentzat, hura egikaritzea eta ordaintzea esparruan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga baita, Udalarentzat inolako eraginik gabe.

- B. Espazio libre lorategidunak mantentzeko kostuak:

5.132 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 7.698 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

7.698 €/urte : 189 etx. = 40,73 €/etx./urte

- C. Espazio libre urbanizatuak mantentzeko kostuak:

11.170 m² ingurukoko azalera du (oinezkoen eremuak).

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 18.989 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,70 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

18.989 €/urte : 189 etx. = 100,47 €/etx./urte

- D. Ibilgailuen bide-sistema mantentzeko kostuak:

7.445 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta horrelako bide-elementu baliokideak mantentzeko lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 18.612,50 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (2,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

18.612,50 €/urte : 189 etx. = 98,48 €/etx./urte

- E. Zuhaitzak:

Guztira 189 zuhaitz daudela eta/edo landatu direla kalkulatu da.

Zuhaitzen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, mantentze-lanen kostu hau zenbatetsi da: 18,00 €/zuhaitz/urte.

Horrek esan nahi du mantentze-lanen kostu osoa 3.402 €/urte dela.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

3.402 €/urte : 189 etx. = 18,00 €/etx./urte

F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzeko kostuak:

F.1. Argiak

Argiteria publikoa mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 10.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, energia-kontsumoari lotutako gastua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

10.000 €/urte : 189 etx. = 52,91 €/etx./urte

F.2. Ur-hornidura

Mota horretako udal-sarearen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 9.500 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, baliabideari dagokionez uraren kostua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

9.500 €/urte : 189 etx. = 50,26 €/etx./urte

F.3. Saneamendua

Mota horretako udal-sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 12.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

12.000 €/urte : 189 etx. = 63,50 €/etx./urte

G. Mantentze-lanen kostuen batez besteko eragina, guztira:

Aurreko ataletan azaldutako datuek adierazten dute mantentze-gastuen batez besteko eragina **424,35 €/etx./urte** dela.

II. D ONDORIOAK

Aurreko epigrafeetan azaldutako diru-sarreraren eta gastuen zenbatespenak batera kontuan hartzeak, besteak beste, ondorio hauek dakartza:

* Proiektatutako etxebizitza berriei lotutako **diru-sarrera arrunten** zenbatespena:

548,20 €/etx./urte

* Proiektatutako hirigintza-garapenari lotutako **gastu errepikarien** zenbatespena:

424,35 €/etx./urte

* Errenteriako udal-mugarteko Alzate esparruan proiektatutako hirigintza-garapenak, gutxi gorabehera, superabit hau dakar: **123,85 €/etx./urte**. Hortaz, ez du inpaktu negatiborik udal-ogasunarentzat.

- * Superabitaren zenbatespenari gehitu behar zaizkio, udal-ogasunarentzat eragin positibo gisa, zenbatetsitako 1 milioi euroko diru-sarrera ez-errepikaria eta lehen adierazitako merkataritzako eta hirugarren sektoreko – ostalaritzako diru-sarrera errepikariak.

Aurreko datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du Altzateko hirigintza-garapenak Erretereriako Udal Ogasunean inpaktu positiboak izango dituela ondorioztatzeko.

III.- LEZOKO UDALERRIA

III. A KONTUAN HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK

Indarrean dagoen legerian ezarritakoarekin bat etorriz, jasangarritasun ekonomikoaren memoriari dagokionez, oro har, urbanizazio berriko jarduketetan, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketetan eta zuzkidura-jarduketetan jarri behar da bereziki arreta.

Horrekin bat etorriz, orain aztertzen ari garen kasuan, Lezoko udal-mugarteari eragiten dion Altzateko zatian aurreikusitako hirigintza-garapenean jarri behar da bereziki arreta hori.

Proposatutako helbururako unea honetan kontuan hartu beharreko esparruaren garapenari buruzko hirigintzako edo bestelako parametroetako batzuk honako hauek dira:

- * Etxebizitza berrien kopurua guztira89 etx.
- * Merkataritza-erakigarritasuna 180 m²(s)⁽¹⁾
- * Aurreikusitako biztanleria proiektatutako etxebizitzetan 205 bizt.⁽²⁾
- * Esparruan antolatutako zuzkidura publikoak:
 - Espazio libreak: 3.523 m²
 - . Lorategikoak, % 50, 3.523 = 1.762 m²
 - . Zoladurak (oinezkoen espazioak) % 50, 3.523 = 1.762 m²
 - . Zolatuak zortasunean 2.239 m²
 - Bestelako zuzkidura-erabilerak (bideak + aparkalekuak) 3.300 m²

Era berean, garrantzi ekonomikoa kontuan hartuta, honako baldintzatzaile orokor hauek nabarmendu behar dira:

- * Hirigintza-garapen horiek eragindako esparrua erabat integratuta egongo da hiriaren bilbean.
- * Planteatutako hirigintza-proposamenak hiri-kalitatearen, dentsitatearen, erabilera-nahasturaren, zuzkidura publikoen aurreikuspenaren eta abarren hirigintza-parametroei erantzuten die, esparrua osatzen duen ingurunearen hiri-ezaugarriekin bat etorriz, eta, oro har, hiri-ingurune dentsoa eta trinkoa eratzen laguntzen du.
- * Hirigintza-garapenak egikaritzea aurreikusten da, hirigintza-antolamenduaren emaitzako karga guztiak, urbanizazio-obrak barne, garapen horiei lotutako betebeharrak eta erantzukizun propioetat hartzeko baldintzetan.
Karga horiek egikaritu eta ordaintzeak, beraz, ez du inolako eragin ekonomikorik izango udal-ogasunean.

⁽¹⁾ Azterketa hau egiteko garaian, ia hutsaltzat hartu da (Altzate osoan duen garrantzi txikiagatik) merkataritza-jardueraren ondoriozko diru-sarreraren eta gastuen afekzioa.

⁽²⁾ Horretarako, 2,3 biztanle/etx. ratioa hartzen da erreferentzia gisa.

- * Udalari dagokio egikaritzen den urbanizazioa mantentzeko lanen kostuak ordaintzea, hura jasotzen denetik aurrera, hargatik eragotzi gabe kostu horiek kasuan kasuko zerbitzuen (sare eta instalazio elektrikoak, telefoniako eta telekomunikaziokoak, gasekoak, etab.) erakunde emakidadunei edo emaileei jasanarazi behar izatea.
- * Udalari dagokio proiektatutako ekipamendu publikoa egikaritzea eta mantentzea, hargatik eragotzi gabe betebeharrorietako batzuk edo guztiak erakunde emakidadunei transmititzea ekarriko duten mekanismoetara jotzea helburu horrekin.
- * Altzaten aurreikusitako hirigintza-garapen berriak lau (4) urteko epean egikaritzea eta amaitzea aurreikusi da, idatzi beharreko Alzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa onartzen denetik hasita.

III. B AURREIKUSITAKO UDAL DIRU-SARREREN ZENBATESPENA

1.- Sarrera

Emaitzako sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, bereiz daitezke jarraian aipatzen diren bi modalitateak, besteak beste.

Alde batetik, ondare-izaerako edo horren pareko diru-sarrerak, une jakin batean ordainketa bakarraren baldintza partekatzen dutenak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitea egikaritzen den neurrian.

Honako hauei lotutako diru-sarrerek, besteak beste, dute izaera hori: emaitzako hirigintza-gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa; betebeharr ekonomiko hori betetzen den kasuetan; eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergaren (EIOZ) zenbatekoa; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasen zenbatekoa; lokaletako jardueren ondoriozko tasak; hiri-lurren balio-gehikuntzaren gaineko zerga; udal-jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasak; etab.

Era berean, berez arruntak edo ohikoak diren bestelako diru-sarrerak, horiek ezarri eta ordaintzeak aldi jakin batzuei (normalean urte naturalari dagozkionei) erantzuten dien neurrian. Horren adibide dira, besteak beste: ondasun higiezinaren gaineko zerga, ekonomia-jardueren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, ur-horniduraren ondoriozko tasak, saneamendu-zerbitzua egitearen ondoriozko tasa, zaborrak biltzearen ondoriozko tasa, telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasa, etab.

Sarrera horietatik guztietatik, une honetan kontuan hartzen eta baloratzen dira bigarren modalitate horren sarrerak; modu, era berean, arruntean eta iraunkorrean planteatutako antolamenduaren emaitzako zerbitzu publikoak benetan eta eraginkortasunez mantentzea eta egitea berma baitezakete sarrera horiek.

2.- Ondare-sarrerak edo horiekin parekagarriak direnak

EIOZi lotutako diru-sarrera ekonomikoa, hau da, proiektatutako eraikinen egikaritze materialaren aurrekontuaren % 5 (7,7 milioi eurotan zenbatetsia), guztira 385.000 €-tan zenbatetsi dira.

Obra-lizentziak ematearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak 38.500 €-tan zenbatetsi dira, hau da, egikaritze materialaren aurrekontuaren % 0,5.

Hirigintza-dokumentuak (Altzateko HAPBaren APPa, Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa) tramitatzearen ondoriozko tasei lotutako diru-sarrerak guztira 9.500 €-tan zenbatetsi dira.

Nolanahi ere, I. ataleko 2. epigrafean adierazi bezala, diru-sarrera horien zenbateko osoa (435.000 € inguru) ez da kontuan hartuko azterketa honetan.

3.- Diru-sarrera arruntak edo ohikoak

Jarraian zehazten diren diru-sarrerak kuantifikatzeko, Lezoko udalerrian 2019ko ekitaldirako indarrean dauden ordenantza fiskal guztiak hartzen dira erreferentziatzat.

A. Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ)

OHZren ondoriozko diru-sarrerak zenbateteko, inguruan (Guillermo de Lazon kalea eta Hipolito Gezala kalea) dauden antzeko ezaugarrietako (azalera erabilgarria) etxebizitzak eta garajeen katastro-balioak hartzen dira erreferentziatzat. Batez besteko diru-sarrera hau da:

* Etxebizitza (katastro-balioa: 95.000 €)	200 €/etx./urte
* Garajea (katastro-balioa: 17.150 €).....	36,00 €/garaje/urte
* Guztira	236,00 €/multzo/urte

B. Ibilgailuen gaineko zerga (IV)

Zerga honi lotutako diru-sarrerak zergaren urteko batez besteko zenbatekoaren gainean zehazten dira: 90 €/ibilgailu (1 ibilgailu etxebizitzako).

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 90 €/etx./urte.

C. Ur-horniduraren, saneamendu-zerbitzua egitearen eta zabor-bilketaren ondoriozko tasak

Zerga horiek erregulatzeko eta haien zenbatekoa zehazteko gaur egungo parametroak erreferentziatzat hartuta, etxebizitza bakoitzeko batez besteko diru-sarrerak urteko 150 €-tan zenbatetsi daitezke.

Horrek batez besteko diru-sarrera hauek dakartza: 150 €/etx./urte.

D. Emaitzako diru sarrerak

Aurreko ataletan azaldutako datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du emaitzako batez besteko diru-sarrerak 476 €/etx./urte izango direla zenbateteko.

III. C EMAITZAZKO UDAL-GASTUEN ZENBATESPENA

Altzateko HAPBaren APP honetan planteatutako hirigintza-proposamenei erreparatuta, haren garapenari lotutako gastu/kostu guztiak honela zenbatetsi daitezke:

- A. Proiektatutako urbanizazio-obrak egikaritzeko kostuak (bideak, espazio libreak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, etab.):

Ez dute inolako eraginik udal-ogasun publikoarentzat, hura egikaritzea eta ordaintzea esparruan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga baita, Udalarentzat inolako eraginik gabe⁽¹⁾.

- B. Espazio libre lorategidunak mantentzeko kostuak:

1.762 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 2.643 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

2.643 €/urte : 189 etx. = 29,70 €/etx./urte

- C. Espazio libre urbanizatuak mantentzeko kostuak:

5.062 m² ingurukoko azalera du (oinezkoen eremuak).

Azalera hori eta udalerrian horrelako espazio libreak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 8.605,40 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (1,70 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

8.605,40 €/urte : 189 etx. = 96,69 €/etx./urte

- D. Ibilgailuen bide-sistema mantentzeko kostuak:

3.300 m² inguruko azalera du.

Azalera hori eta horrelako bide-elementu baliokideak mantentzeko lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzen hartuta, urteko 8.250 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da (2,50 €/m²/urte).

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

8.250 €/urte : 189 etx. = 92,70 €/etx./urte

- E. Zuhaitzak:

Guztira 89 zuhaitz daudela eta/edo landatu direla kalkulatu da.

⁽¹⁾ Kostu horiei gehitu beharko zaizkie, Lezoko Udalak hala erabakitzen badu, Altzateko HAPBaren APP honetan Lezoko udal-mugartearen barruan igogailua eta eskailera publikoak mantentzeko proiektatutako kostuak.

Zuhaitzen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta, mantentze-lanen kostu hau zenbatetsi da: 18,00 €/zuhaitz/urte.

Horrek esan nahi du mantentze-lanen kostu osoa 1.602 €/urte dela.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

1.602 €/urte : 189 etx. = 18,00 €/etx./urte

F. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzeko kostuak:

F.1. Argiak

Argiteria publikoa mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta, urteko 5.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, energia-kontsumoari lotutako gastua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

5.000 €/urte : 89 etx. = 56,18 €/etx./urte

F.2. Ur-hornidura

Mota horretako udal-sarearen mantentze-lanen batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta, urteko 4.300 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da, baliabideari dagokionez uraren kostua barne.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

4.300 €/urte : 89 etx. = 48,31 €/etx./urte

F.3. Saneamendua

Mota horretako udal-sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziatzat hartuta, urteko 4.000 €-ko mantentze-kostua zenbatetsi da.

Mantentze-lanen kostu horrek batez besteko eragin hau dakar:

4.000 €/urte : 89 etx. = 44,94 €/etx./urte

G. Mantentze-lanen kostuen batez besteko eragina, guztira:

Aurreko ataletan azaldutako datuek adierazten dute mantentze-gastuen batez besteko eragina **386,52 €/etx./urte** dela.

III. D ONDORIOAK

Aurreko epigrafeetan azaldutako diru-sarreraren eta gastuen zenbatespenak batera kontuan hartzeak, besteak beste, ondorio hauek dakartza:

- * Proiektatutako etxebizitza berriei lotutako **diru-sarrera arrunten** zenbatespena:

476,00 €/etx./urte

- * Proiektatutako hirigintza-garapenari lotutako **gastu errepikarien** zenbatespena:

386,52 €/etx./urte

- * Lezoko udal-mugarteko Altzate esparruan proiektatutako hirigintza-garapenak, gutxi gorabehera, superabit hau dakar: **89,48 €/etx./urte**. Hortaz, ez du eragin negatiborik udal-ogasunarentzat.
- * Superabitaren zenbatespenari gehitu behar zaizkio, udal-ogasunarentzat eragin positibo gisa, 435.000 €-ko diru-sarrera ez-errepikariak eta lehen adierazitako merkataritzako diru-sarrera errepikariak.

Aurreko datuak batera kontuan hartzeak bidea ematen du Altzateko hirigintza-garapenak Lezoko Udal Ogasunean inpaktu positiboak izango dituela ondorioztatzeko.

Errenteria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin

<u>AURKIBIDEA:</u>	Eskala
I. INFORMAZIOA	
1. Fotoplanoa	
1.1. Kokapena eta kokalekua	1/5.000
1.2. Mugaketa	1/2.000
2. Indarrean dagoen plangintza	
2.1. Errenteriako HAPO. Testu bategina (2004ko otsaila). Kalifikazio orokorra	1/1.000
2.2. Lezoko Arau Subsidiarioen aldaketa puntuala. (2017ko martxoa). Kalifikazio orokorra	1/1.000
2.3. Zonifikazio xehatua, BEPB (2007ko uztaila)	1/1.000
2.4. Proposamena. Kalifikazio orokorra	1/1.000
3. Topografikoa	1/1.000
4. Partzelak	1/1.000
5. Egun dauden azpiegiturak	1/1.000
6. Ingurumenaren egoera	
6.1 Eremu akustikoak	
6.1.1. Egungo egoera (2019. urtea)	E. G.
6.1.2. Etorkizuneko egoera (2039. urtea).....	E. G.
6.1.3. Etorkizuneko egoera neurri zuzentzaileekin (2039. urtea).	E. G.
6.2. Kutsatzaileak izan daitezkeen lurzorua	E. G.
6.3. Uholde-arriskugarritasuna	E. G.
II. ANTOLAMENDUA	
1. Hiri-irudia	1/500
2. Zonifikazio xehatua	1/1.000
3. Antolamenduaren definizio geometrikoa	
3.1. Topografiarik gabeko solairua.....	1/500
3.2. Topografiari gainjarritako oinplanoa	1/500
4. Partzela eraikigarrien eraikuntza, jabari eta erabileraren xehetasun- baldintzak	
4.1. R 2/1, R 2/2 eta R 2/9	
4.1.1. Oinplanoak (I).....	1/500
4.1.2. Oinplanoak (II).....	1/500
4.1.3. Sekzioak (I)	1/500
4.1.4. Sekzioak (II)	1/500
4.2. PUR 3/3 eta PUR 3/4	
4.2.1. Oinplanoak	1/500
4.2.2. Sekzioak.....	1/500
4.3. PUR 3/5 eta PUR 3/6	
4.3.1. Oinplanoak	1/500
4.3.2. Sekzioak.....	1/500
4.4. PUR 3/7 eta PUR 3/8	
4.4.1. Oinplanoak (I).....	1/500
4.4.2. Oinplanoak (II).....	1/500
4.4.3. Sekzioak.....	1/500
4.5. PUT 1/1	
4.5.1. Oinplanoak	1/500
4.5.2. Sekzioak.....	1/500
4.6. PEC 4/1	
4.6.1. Oinplanoak	1/500
4.6.2. Sekzioak.....	1/500

4.7.	V 4/1	
4.7.1.	Oinplanoak	1/500
4.7.2.	Sekzioak.....	1/500
5.	Hirigintza egikaritzeko baldintzak	
5.1.	Jarduketa-esparruen mugaketa	1/1.000
5.2.	Antolamenduz kanpoko elementuak	1/1.000
5.3.	Jabari- eta erabilera-baldintzak.....	1/1.000
5.4.	Urbanizazio- eta eraikuntza-obrak egikaritzeko programa orokorra	1/1.000
6.	Proiektatutako azpiegiturak	
6.1.	Saneamendu-sarea.....	1/1.000
6.2.	Ur-hornidurako sarea	1/1.000
6.3.	Energia elektrikoaren sarea	1/1.000
6.4.	Telekomunikazio-sarea	1/1.000
6.5.	Gas-sarea.....	1/1.000
6.6.	Argiteria publikoaren sarea	1/1.000

DOKUMENTUA: "5. PLANOAK"

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- LABURPEN HONEN XEDEA	1
II.- EGIKARITZE-LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA	1
III.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ERREGIMENA.....	1
IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO ALDAKETAK.....	4
V.- ALTZATEKO HAPB-AREN APP-TIK ERATORRITAKO AFEKZIOAK	7
VI.- ONDORIOAK	7

DOKUMENTUA: "6. EGIKARITZE-LABURPENA"

ALTZATEKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA PUNTUAL PARTZIALARI BURUZKO EGIKARITZE-LABURPENA

I.- LABURPEN HONEN XEDEA

Laburpen honen xedea da Altzateko HAPBaren APPari buruzko egikaritze-laburpena azaltzea eta jakitera ematea, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, zehazki, II. epigrafean aipatzen direnetan ezarritakoaren arabera.

Hirigintza-dokumentu hau 2020ko otsailean egin da, aipatutako hirigintza-esparruan indarrean dagoen hirigintza-erregimena aldatzeko, bertan adierazitako baldintzetan, eta berau tramitatu eta onartzeko prozesuari berehala ekitea aurreikusi da.

II.- EGIKARITZE-LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan ezarritakoarekin bat etorrituz, *Planak eta hirigintza-antolamendurako gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek bilduko dituen dokumentazioa aurkezteaz gain, honako alderdi hauek adieraziko dituen **laburpen exekutiboa** jarri beharko da jendaurrean:*

- a) *Zenbait eremutan proiektatutako antolamenduak indarrean dagoen antolamendua aldatzen duenean, eremu horien mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldakuntzaren zenbaterainokoarekin.*
- b) *Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo egikaritzeko prozedurak eteten diren eremuak, eta etendura horren iraupena.*

Hurrengo III. epigrafean, Altzate identifikatzeari eta mugatzeari buruzko alderdiak azaltzen dira laburbilduta, non proposatutako hirigintza-antolamendu berriak indarrean dagoena aldatzen baitu.

Aldez aurretik, agindu hori behar bezala testuinguruan kokatzeko, III. epigrafean laburbilduta azaltzen dira behin eta berriz aipatutako hirigintza-dokumentuaren helburuak.

III.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

.- Indarrean dagoen hirigintza-erregimena

Altzateko hirigintza-erregimena Errenteriako Altzate 16. eremuari eta Lezoko Altzate AOU.30 eremuari dagokie, eta bat dator bertan biltzen diren hirigintza-plangintzako tresnen emaitzarekin. Hona hemen tresna horiek:

- Errenteriako 2004ko HAPOa.
- Lezoko 2007ko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala.
- Altzateko 2007ko HAPBa.
- Lezoko 2011ko HAPOa.

Aipatutako lau dokumentu horietan oinarrituta, Altzateko HAPBaren APP honek lau dokumentuak berriaz mugatutako esparruari aplikatzearen ondorioz lortutako haien ezaugarriak laburtzen ditu. Haren azalera honela laburbiltzen da:

Azalera: 54.447 m²
 Errenteriako udal-mugarteko azalera: 43.261 m²
 Lezoko udal-mugarteko azalera: 11.186 m²

2.- Egungo egoera

Behin betiko onartuta dauden hirigintza-egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko beharrezko dokumentu guztiak eduki arren, Altzate esparrua ez dago garatuta gaur egun.

Arrazoia izan zen, beste hainbat esparrutan bezala, hartzekodunen konkurtsoa ekarri zuen krisi ekonomikoaren etorri izana eta, ondoren, bankuek, mailegu-hartzaile gisa, lurzoru horien zati handi bat "eskuratu" izana.

Duela gutxi, lurzoru horien % 90 inguru BRITAC PROYECTOS, SLk eskuratu ditu, eta Altzateko jabe nagusi gisa sustapen-lanak egiten ditu, bere garaian Altzateko HAPBaren APP honetarako eratutako Kontzertazio Batzordearen bidez.

3.- Antolamenduaren helburu orokorrak eta oinarrizko irizpideak

Hona hemen haren ezaugarri nagusiak:

- Altzateren eta Jaizkibel hiribidearen arteko bide-konexio egokia egitea. Horretarako, proiektatuta dago 38 m-ko \varnothing -ko eta kurbadura-erradio zabaletako biribilgune bat, baita oinezkoen eta txirrindularien ibilbideak ere. Gainera, eta autobus-geltokia kokapen egokiago batera lekualdatuko da, zebra-bideak ebaztearekin batera.
- Tokiko bideak bi mailatan trazatzea. Beheranzko lehen maila bat, aurreko lehen biribilgunetik (+17,00) beheko mailan egongo den bigarren biribilgune bateraino (+7,50), Altzateko iparraldeko trenbideekin muga egiten duen % 5etik beherako maldarekin. Bigarren maila, funtsean, barneko tokiko bide batean datza. Horren zokogunea ibilgailuen zirkulazioko hirugarren biribilgune batean ebazten da. Tokiko bide horiekin batera, 3,00 m-ko espaloia dago. Horrek galtzarekin partekatzeo tratamendu bat izan lezake.
- Ibai-pasealekuaren eta aipatutako barneko tokiko bideen artean eraikinak antolatzea. Haien dimentsioak (gutxi gorabehera 20 m x 20,5 m) ahalbidetu egiten du itsasadarraren ertzetik Alzate barnealderako zeharkako iragazkortasuna bermatzen duen hiri-emaitza.
- Itsasadarraren bi ertzak elkarrekin konektatzea, bi ibai-pasealekuak integratzen dituen ibilgailuen eta oinezkoen zubiaren bidez. Zubiak, gainera, oinezkoen eta txirrindularien hiri-zirkuituak indartzen ditu, Iztietia auzoko Irun kalearekin lerrotatuta.
- Ibai-pasealeku handi bat sortzea itsasadarraren eskuinaldean zehar, gutxienez 20 m-ko zabalerakoa, erdiko bihurtzean 40 m-ra arte zabalduta. Bertan, oinezkoen eta txirrindularien luzetarako ibilbideak Alzateko barnealdeko zeharkakoekin integratzen dira.
- Ibilbide horiek Lezoko udal-mugartearen ekialdeko muturretan konektatzea, itsasadarraren ertzeko pasealekuarekin eta eskailerekin eta oinezkoen zubiarekin luzapenean, Errenteria eta Lezoko hiriguneen arteko oinezkoen ibilbidea indartzeko.
- Bizikleta-ibilbide bat sortzea, egungo Jaizkibel etorbidea Alzate banealderaino doan ibilgailuen bide berriarekin konektatutako duena, baita bide hori itsasadarraren ertzeko pasealekuarekin ere, Lezoko udal-mugartean ekialderantz hedatuta, hegoalderantz Iztietarekin komunikatzen duen zubi berriaren bidez, eta ipar-mendebalderantz

Altzateko muturrekin, oinezkoen eta bizikleten egungo zubi goratuarekin komunikatuta.

- Altzateko erdialdean zuzkidura-eraikin bat sortzea, erdisotoko solairukoa eta beheko solairukoa, itsasadarraren ondoan, espazio librea zabaldua, ibai-pasealekuarekin bat egingo duen zabaldegi berde gisa. 1.400 m²(s)-ko zuzkidura-eraikin hori itsasadarrarekin lotutako kultura- eta kirol-jardueretarako izan daiteke. Bertan, aurreikusita dago honako hauek ezartzeko aukera: ontziraleku bat, itsasadarrera jaitsiko diren harmaila batzuk, harri-lubetaren landaredia edo Altzateko etorkizuneko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan aztertuko diren antzeko soluzioak.
- Itsasadarraren ertzeko pasealekua handitzea, egungoa bikoiztuta. Horrela, itsasadarrerantz kanpokoena trazadura bat etorriko da, funtsean, egungo pasealekuarekin. Hura oinezkoen zirkulaziora bideratuko da, eta barnealdekoa, trazadura berrikoa, bidegorrira.
- Harmailak eta landare-elementu tartekatuak sortzea itsasadarraren eskuinaldean, biztanleen eta itsasadarraren arteko elkarreagina eta hormigoizko harri-lubetaren naturalizazioa eta ingurumen-leheneratzea indartzeko.
- Jarduketa hori, lehen aipatutako ibai-pasealekua sortzearekin batera, naturalizatzeko eta ingurumena leheneratzeko jarduketekin egingo da babes-zonan, proposatutako eraikuntza berriaren mugetaraino zabaldua eta ingurune horren osotasunean drainatze jasangarria ahalbidetuta.
- Udal-mugarte bakoitzari atxikitako eraikigarritasunaren ekitatezko banaketa, estalkipekoei dagokiena kenduta (desagertuko baitira) eta Erreneriako udal-mugartean hotelera bideratutako azalera kokatuta. Lezon, proposamenak hiru eraikinen bidez ebazten da (bi itsasadarraren lehen lerroan, salmenta libreko sustapenera bideratuta, eta bat atzean, etxebizitza babestura zuzenduta). Eta Errenerian zazpi eraikinen bidez ebazten da —lau sustapen librekoak lehen lerroan, beste bi bigarren lerroan, zuzkidura-eraikinaren atzetik (bat salmenta libreko sustapeneko eta bestea etxebizitza babestukoa), eta zazpigarrena hotelera bideratutakoa, esparruaren ipar-mendebaldeko muturrean—.
- Autobusen garraio-sare publiko/pribatu bat sortzea Altzatera sartzeko hirugarren biribilguneraino (+7,00 mailan). Bi autobus-geltoki aurreikusi dira: bat goiko sestran, Altzateko ipar-ekialdean, Erreneria-Lezo iparraldeko saihestetik udalerrirako ibilgailuen sarbidean, eta bi Erreneriako udalerriko ekipamendu-partzelaren parean.
- Aparkaleku publikoak egitea aurreikusi da, lur gainean hogeita bost bat plaza izango dituztenak, tokiko bideetan banatuta. Horrez gain, Altzate iparraldean zuzkidura-zona bat sortuko da, beheanzko bidearen eta PUR 3/7 eta PUR 3/8 partzelen artean, tokiko bidearen hondoan. Aparkaleku horiek 144 plaza izango dituzte hiru mailatan (behekoa barneko tokiko bideen urbanizazio-sestraren mailan egongo da), eta horien funtzionamendu bereziak oinezkoen irisgarritasuna bermatuko du solairu bakoitzean.
- Oinezkoen bigarren zirkuitu bat sortzea, Lezo Altzatekin eta Altzate Iztietarekin komunikatuko dituen, ibilgailuen eta oinezkoen zubi berriaren bitartez. Zirkuitu hori minusbaliotasun fisikoa duten pertsonen zuzendutako igogailu publiko batekin osa daiteke, bigarren biribilguneraino jaisten den eta barruko eraztunetik itzultzen den ibilbide alternatiboa saihesteko. Igogailua lehen deskribatutako aparkaleku publikoaren erabileratik berezia da, ez baita beharrezkoa, eta Lezoko udal-mugarteko lurzoru publikoan kokatu ahal izango da.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO ALDAKETAK

Altzateko HAPBaren APPko dokumentutik ateratzen diren indarreko hirigintza-antolamenduaren aldaketen zerrenda honako hau da:

- * Zonifikazio xehatu berria egokitzearekin lotutako aldaketak, lehen aipatutako alderdiak berrantolatzearen ondorioz. Aldaketa horiek ez dakarte berekin, inola ere —Altzateko HAPBaren APPko "1. Memoria" dokumentuan behar bezala deskribatu denez—, indarrean dagoen araudiak eskatzen dituen hirigintza-estandarrak murriztea.
- * Partzela eraikigarrietan, antolamendu xehatuko doikuntzak egitea, partzelak mugatzea, ibilgailuen eta oinezkoen sarbideak hobetzea sestra gainean eta/edo sestrapean, profilak aldatzea, ordenantzak osatzea, etab. Kasu guztietan, informazio hori egiaztatu egiten da plano hauek gehituta: indarrean dauden arauzko planoak ("5.I. Informazio-planoak" dokumentua) eta proposatutako arauzko planoak ("5.II. Antolamendu-planoak" dokumentua). Horietan, Altzateko HAPBaren APP honetan deskribatutako doikuntza, aldaketa, handitze... guzti-guztiak egiaztatu daitezke.
- * Horrek guztiak ezaugarrien taula berriak dakartza, eta horien laburpena honako hau da:

ERAIKIGARRITASUNA	ERRENTERIA	LEZO	GUZTIRA
AZALERA:	43.261	11.186	54.447
KALIFIKAZIO OROKORRA	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Bizitegi-erabilerako zona: Eraikuntza irekia ZUR/3	29.521	10.602	40.123
Komunikazio-sistema orokorra: Hiri-banatzaila SGCS/2.2	140	361	501
Espazio libreko sistema orokorra: Parkeak eta lorategiak SGEL/2	1.261	0	1.261
Itsaso eta lehorren arteko jabari publikoko sistema orokorra SGMT/1	12.339	223	12.562
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)
Etxebizitza babestuko bizitegia (BOE)	3.660	1.560	5.220
Sustapen libreko etxebizitzako bizitegia	14.840	7.215	22.055
Merkataritza	420	180	600
Hirugarren sektorea - hotela	2.000	0	2.000
SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA	20.920	8.955	29.875
Etxebizitza babestuaren garajeak eta eranskinak	3.540	3.057	6.597
Sustapen libreko etxebizitzaren garajeak eta eranskinak	10.336	3.518	13.854
Hirugarren sektoreko - hoteleko garajeak eta eranskinak	2.630	0	2.630
SESTRAPEKO ERAIKIGARRITASUNA (FISIKOA) GUZTIRA	16.506	6.575	23.081
ZUZKIDURA-ERAIKIGARRITASUNA (FISIKOA)	(m ² s)	(m ² s)	(m ² s)
Aparkaleku publikoa	3.582	0	3.582
Sestra gaineko komunitate-ekipamendua	1.400	0	1.400
Sestrapeko komunitate-ekipamendua	2.158	0	2.158
ZUZKIDURA-ERAIKIGARRITASUNA (FISIKOA) GUZTIRA	7.140	0	7.140

GUTXI GORABEHERAKO UNITATEAK	ERRENTERIA Ut.	LEZO Ut.	GUZTIRA Ut.
ETXEBIZITZA-UNITATEAK			
Erregimen orokorreko etxebizitza babestua (BOE)	39	17	56
Sustapen libreko etxebizitza	150	72	222
ETXEBIZITZA-UNITATEAK GUZTIRA	189	89	278
APARKALEKU-PLAZAK			
Etxebizitza babestuaren garajeak (BOE)	112	69	181
Sustapen libreko etxebizitzaren garajeak	296	84	380
Hirugarren sektorerako - hotelerako garajeak	78	0	78
APARKALEKU PRIBATUAK GUZTIRA	486	153	639
Ekipamenduaren aparkaleku publikoak	56	0	56
Lur gaineko aparkaleku publikoak	25	0	25
Partzelako aparkaleku publikoak	144	0	144
APARKALEKU PUBLIKOAK GUZTIRA	225	0	225

ZONIFIKAZIO XEHATUA (ERRETERIA - LEZO)

PUR - R	BIZITEGI-ERABILERA KO PARTZELA	
	PUR 3 - R 2 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-PARTZELA	
	R 2/1	815 m2
	R 2/2	855 m2
	PUR 3/3	990 m2
	PUR 3/4	992 m2
	PUR 3/5	992 m2
	PUR 3/6	990 m2
	PUR 3/7	1.770 m2
	PUR 3/8	1.204 m2
	R 2/9	1.019 m2
	AZALERA GUZTIRA	9.627 m2
PUT	HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO PARTZELA	
	PUT 1 HIRUGARREN SEKTOREKO PARTZELA - HOTELA	
	PUT 1/1	1.307 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.307 m2
PUF	TRENBIDE-ERABILERA KO PARTZELA	
	PUF 1 TRENBIDE-ZERBITZUAK	
	PUF 1/1	1.024 m2
	PUF 1/2	8 m2
	AZALERA GUZTIRA	1.032 m2
V - C	BIDE-SISTEMA - KOMUNIKAZIOAK	
	V 2 - C.1.2 BANATZAILEA - HIRI-BIDEAK	
	C.1.2/1 (SGCS/2.2)	361 m2
	V 2/2 - C.1.2/2	5.489 m2
	V 2/3	2.503 m2
	V 2/4 - C.1.2/4	1.532 m2
	V 2/5 - C.1.2/5	720 m2
	V 2/6 (SGCS/2.2)	140 m2
	AZALERA GUZTIRA	10.745 m2
	V 4 GARAJEA ESPAZIO LIBREEN AZPIAN	
	V 4/1	2.050 m2
	AZALERA GUZTIRA	2.050 m2
EL - ELU	ESPAZIO LIBRE PUBLIKOAK	
	EL 1 - ELU 1 PARKEAK ETA LORATEGIAK - HIRI-ESPAZIO LIBREAK	
	EL 1/1 - ELU 1/1	1.507 m2
	ELU 1/2	1.378 m2
	AZALERA GUZTIRA	2.885 m2
	EL 2 - ELU 2 OINEZKOEN EREMUAK - HIRI-ESPAZIO LIBREAK	
	EL 2/1	7.372 m2
	ELU 2/2	1.542 m2
	EL 2/3 (SGEL/2)	107 m2
	EL 2/4 (SGEL/2)	889 m2
	EL 2/5	727 m2
	EL 2/6 (SGEL/2)	265 m2
	AZALERA GUZTIRA	10.902 m2
PEC - EC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA	
	PEC 4 - EC 2 KULTURA-EKIPAMENDUA - KIROLA/JOLASA	
	PEC 4/1	1.886 m2
	EC 2/2	1.451 m2
	AZALERA GUZTIRA	3.337 m2
MT	ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKO JABARI PUBLIKOA (SGMT/1)	
	MT 1 ITSASO ETA LEHORRAREN ARTEKOA	
	MT 1/1	11.876 m2
	MT 1/2	223 m2
	MT 1/3	463 m2
	AZALERA GUZTIRA	12.562 m2
ALTZATEREN AZALERA GUZTIRA		54.447 M2

PARTZELA	AZAL.	PROFILA	ERABILERA	BIZITEGIA			BERKATARITZ	GUZTIRA	SOZIALA		APARKALEKUAK	
	m ²	-	Mota	Ut.	m ² s ⁽²⁾	m ² s/ut.	m ² s	m ² s	m ² s/SG	m ² s/SP	Plazak	m ² s
R 2/1 (Lezo)	815	3SS/BS/9GS	Libreak	36	3.607,50	100,21	0	3.607,50	0	0	44	1.706,00
R 2/2 (Lezo)	855	3SS/BS/9GS	Libreak	36	3.607,50	100,21	120	3.727,50	0	0	40	1.812,00
PUR 3/3 (Errearteria)	990	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/4 (Errearteria)	992	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	60	3.028,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/5 (Errearteria)	992	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	120	3.088,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/6 (Errearteria)	990	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/7 (Errearteria)	1.770	2SS/BS/9GS	BOE	39	3.660,00	93,85	60	3.720,00	0	0	112	3.540,00
PUR 3/8 (Errearteria)	1.204	2SS/BS/7GS/AA	Libreak	30	2.968,00	98,93	0	2.968,00	0	0	64	2.408,00
R 2/9 (Lezo)	1.019	3SS/BS/4GS	BOE	17	1.560,00	91,76	60	1.620,00	0	0	69	3.057,00
PUT 1/1 (Errearteria)	1.307	2SS/BS/7GS	Hotela	40-60 ⁽¹⁾	-	-	2.060	2.060,00	0	0	78	2.630,00
ERAIKIGARRITASUNAK GUZ	10.934	-	-	278	27.275,00	98,11	2.600	29.875,00	0	0	639	23.081,00
PEC 4/1 (Errearteria)	1.886	SS/ES/BS	Zuzkidura	-	-	-	-	-	1.400,00	0	56	2.158,00
EC 2/2 (Lezo)	1.451	-	Zuzkidura	-	-	-	-	-	0,00	0	0	0,00
V 4/1 (Errearteria)	2.050	2ES/BS	Zuzkidura	-	-	-	-	-	0,00	0	144	3.582,00

⁽¹⁾ Zenbatetsitako gela kopurua.

IDAZLARIA

SUSTATZAILEA

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

ALTZATEKO KONTZERTAZIO BATZORDEA

V.- ALTZATEKO HAPB-AREN APP-TIK ERATORRITAKO AFEKZIOAK

Altzateko HAPBaren APPtik eratorritako afekzioak, indarrean dagoen plangintzan Altzaterako ezarritako hirigintza-antolamendua eteteari dagokionez, baita hura egikaritzeko prozesuari dagokionez ere, hertsiki lotuta daude aurreko IV. epigrafean azaldutako indarreko antolamendua aldatzeko aurreikuspenekin. Eta, horiekin bat etorritz, honako hau adierazi behar da:

- * Indarrean dagoen antolamendua etentzat jo behar da, baita hura egikaritzeko prozesua ere, Altzateko azpiesparru nagusi osoan, Panier Fleuri azpiesparruan izan ezik.
- * Etete horrek berekin dakar, orobat, lizentziak ematea etetea, besteak beste, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85. artikuluan ezarritako kasuetan eta irismenarekin.

VI.- ONDORIOAK

Adierazitakoaren arabera, Altzateko HAPBaren APP honek bertan zehaztutako beste dokumentu batzuei bide emango die: Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa (idazteko daude). Horien tramitazio eta behin betiko onarpenetatik abiatuta, aurreko V. epigrafean aipatutako eteteak berrezarriko dira.

Erreterria/Lezo, 2020ko otsaila

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES SL

Sin.: ENDARA INGENIEROS SL

Antón Pérez-Sasia

Igor Martin