

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LEZOKO UDALA

*Altzate 16 eremuko Plan Bereziaren aldaketaren behin betiko onarpena.*

Lezoko Udaleko Udaltzarrak 2022-10-13an egindako ohizko bilkuran, ondorengo akordioa hartu du:

**Bat.** Behin betiko onartzea Altzateko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren aldaketa puntual partzialaren Testu Bateratua.

**Bi.** Dokumentu horren testu arauemailea Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

**Hiru.** Behin betiko onetsitako agiria, osorik eta eginbidetua, Kosta Zuzendaritza Nagusira igortzea, Kosta Zerbitzu Probitziazaren bidez.

**Lau.** Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren zuzendariaren 2021eko irailaren 1eko Ebazpenean ezarritako babes-, zuzentze-, konpentsazio- eta jarraipen-neurriak bete beharko dira. Ebazpen horrek Lezo/Erreterria Altzate 16 eremuko hiri-antolamendurako plan bereziaren aldaketa puntual partzialaren ingurumen-adierazpen estrategikoa egin du.

**1. eranskina:** Altzate 16. eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketaren Hirigintzako arauak.

Lezo, 2022ko urriaren 20a.—Jesus María Martiarena Jaca, alkatea. (6587)

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-mugarteko dentsitate ertaineko bizi-tegi-erabilerrako 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 m<sup>2</sup>.

Erreterriako udal-mugarteko azalera: 43.261 m<sup>2</sup>.

Lezoko udal-mugarteko azalera: 11.186 m<sup>2</sup>.

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.

AYUNTAMIENTO DE LEZO

*Aprobación definitiva de la modificación del Plan Especial área 16 Altzate.*

El Pleno del Ayuntamiento de Lezo, en sesión ordinaria celebrada el día 13-10-2022, adoptó el siguiente acuerdo:

**Primero.** Aprobar definitivamente el Texto Refundido de la modificación puntual parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate.

**Segundo.** Publicar el texto normativo del citado documento en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

**Tercero.** Remitir el documento aprobado definitivamente, completo y diligenciado, a la Dirección General de Costas, a través del Servicio Provincial de Costas.

**Cuarto.** Se deberá dar cumplimiento a las medidas protectoras, correctoras, compensatorias y de seguimiento establecidos en la Resolución de 1 de septiembre de 2021 del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, que ha formulado la declaración ambiental estratégica de la modificación puntual parcial del plan especial de ordenación urbana del área 16 «Altzate», en (Erreterria/Lezo).

**Anexo 1:** Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16 Altzate.

Lezo, a 20 de octubre de 2022.—El alcalde, Jesus María Martiarena Jaca. (6587)

DOCUMENTO 2.2. ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 0.1. *Ámbito.*

El Ámbito objeto de la presente MPP del PEOU de Altzate está ubicado en la margen derecha de la ría Oiartzun, en su desembocadura a la Bahía de Pasaia. Delimita al Norte con el ferrocarril (Adif) y al Este con edificación residencial de media densidad en el término municipal de Lezo. Incorpora también como ámbito discontinuo la Unidad de Intervención de Panier Fleuri, actualmente urbanizada. Se excluye expresamente el A.O.U.27 Larrañaga del PGOU de 2011/Lezo.

Superficie: 54.447 m<sup>2</sup>.

Superficie término municipal de Erreterria: 43.261 m<sup>2</sup>.

Superficie término municipal de Lezo: 11.186 m<sup>2</sup>.

Artículo 0.2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

1. La presente MPP del PEOU de Altzate entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de la MPP del PEOU de Altzate no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

### 0.3. artikulua. Esparru arauemailea.

1. Altzateko HAPBren APPren esparru arauemailea da Errenteriako 2004ko HAPON definitutako araubide juridiko-urbanistikoa, eta, aztertzen ari garen Eremuari zehazki dagokionez, Errenteriako HAPOk «16. Altzate» eremuari dagokion «C agiria. Hirigintzako arauak» arau partikularra, eta Lezoko 2011ko HAPOk «30. Altzate» 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. Errenteria eta Lezoko udal-ordenantzak aplikatzerakoan elkarren arteko kontraesanak badira edo zehaztugabetasun arauemailea ematen baldin bada, Errenteriako 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.

Honako agiri hauek osatzen dute proiektua:

\* 1. agiria. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria.

\* 2. agiria. Hirigintzako arauak:

– 2.1 agiria. Altzateko 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-adierazpen estrategikoa formulatzeko ebazpena.

VIII. eranskina. Azterketa geoteknikoa (AG).

IX. eranskina. Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketa.

### Artículo 0.3. Marco normativo.

1. Constituye el marco normativo de la MPP del PEOU de Altzate el régimen jurídico-urbanístico general definido en el PGOU de 2004/Errenteria y, de forma específica en lo que al ámbito se refiere, la Norma Particular «Documento C. Normas Urbanísticas» referida al Área 16: Altzate del PGOU de Errenteria y la Norma Particular «Documento 2.2. Normas Particulares» referida al A.O.U.30 Altzate del PGOU de 2011/Lezo.

2. En las edificaciones que se desarrollen en la MPP del PEOU de Altzate al amparo del régimen de Viviendas de Protección Oficial, las presentes Ordenanzas Reguladoras se aplicarán con carácter subsidiario a la normativa propia de dicho régimen, y no serán aplicables aquellas de sus determinaciones, más restrictivas que las de la citada normativa, y ya reguladas en ella.

3. En caso de contradicción o indefinición normativa al intentar aplicar las distintas Ordenanzas Municipales de Errenteria y Lezo, prevalecerán las Ordenanzas de la primera (Errenteria), con el objeto de mantener una imagen homogénea del conjunto de las edificaciones del Ámbito a desarrollar.

### Artículo 0.4. Documentos constitutivos y alcance normativo de los mismos.

#### 1. Documentos constitutivos.

El Proyecto estará constituido por los siguientes documentos:

\* Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación.

\* Documento 2. Normas Urbanísticas:

– Documento 2.1. Normas Urbanísticas Particulares de Altzate.

– Documento 2.2. Ordenanzas Reguladoras.

\* Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.

\* Documento 4. Estudio Económico:

– Documento 4.1. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera.

– Documento 4.2. Memoria de Sostenibilidad Económica.

\* Documento 5. Planos:

– Documento 5.1. Planos de Información.

– Documento 5.2. Planos de Ordenación.

\* Documento 6. Resumen Ejecutivo.

El Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa de la Ordenación que describe y justifica la ordenación propuesta, incorpora los siguientes anejos:

Anexo I. Cuadros de Características.

Anexo II. Justificación del Cumplimiento de la Normativa para la «Promoción de Accesibilidad».

Anexo III. Justificación del Cumplimiento del «CTE DB-SI» Seguridad en caso de Incendio.

Anexo IV. Norma Particular del Área 16. Altzate del PEOU de 2007.

Anexo V. Norma Particular del A.O.U.30 Altzate del PGOU de 2011/Lezo.

Anexo VI. Convenio Urbanístico vigente con el Ayuntamiento de Lezo.

Anexo VII. Resolución de Formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.

Anexo VIII. Estudio Geotécnico (EG).

Anexo IX. Estudio de Impacto Acústico (EIA) - Febrero 2020.

Anexo IX Bis. Estudio de Impacto Acústico (EIA) - Noviembre 2019.

- X. eranskina. Lurzoruen deskontaminazioa (LD).
- XI. eranskina. Zirkulazioari buruzko azterketa (ZA).
- XII. eranskina. Uholde-arriskuari buruzko azterketa (UAA).
- XIII. eranskina. Generoaren arabera eraginari buruzko txostena (GT).
- XIV. eranskina. Hizkuntza Inpaktuaren Ebaluazioa (HIE).
- XV. eranskina. Alegazioak.
- XVI. eranskina. Txosten Sektorialak (TS).

Lehendabiziko hiru eranskinak indarreko legeriak espezifikoki horrela eskatzen duelako sartu dira. Laugarrena, bosgarrena eta seigarrena informatiboak dira, eta 2007ko HAPBk, Lezoko 2011ko HAPOko «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 daitezten.

«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 espezifikoa arauemaileak jasota daude, eta Altzaten aldatutako arau partikularrak jasotzen ditu. Azkeneko biek Hirigintza tramitazioan dute oinarri.

«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 zehaztapen grafikoak eta «5.2 Antolamendua» agiriaren proposamen-zehaztapenak 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 dakarkion aldaketak ere jasotzen ditu.

Altzateko HAPBren APP hau garatzeko ondoz ondoko agiriak –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 agiriak neurri horiek aplikatzen direla ere bermatuko dute dagozkien zaintza-planak ezarrit.

## 2. Agirien izaera arauemailea.

Altzateko HAPBren APPren eduki arauemailea barnean dituen agiri guztiak osatzen badute ere, «2. Hirigintzako arauak», «3. Exekuzioaren kudeaketarako eta antolamendurako gidalerroak» eta «5.2 Antolamendu-planoak» agiriak daukate bereziki Hirigintzako jardura 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 bada go arrestian aipatutakoekin, azken horiek nagusituko dira.

- Anexo X. Descontaminación de los Suelos (DS).
- Anexo XI. Estudio de Tráfico (ET).
- Anexo XII. Estudio de Inundabilidad (EI).
- Anexo XIII. Informe de Impacto en Función del Género (IG).
- Anexo XIV. Evaluación del Impacto Lingüístico (EIL).
- Anexo XV. Alegaciones.
- Anexo XVI. Informes Sectoriales (IS).

Los tres primeros anejos se incluyen por exigencia específica de la legislación vigente, el cuarto, quinto y el sexto son de carácter informativo, y recogerán las condiciones establecidas de forma particularizada por el PEOU de 2007, por el A.O.U.30 Altzate del PGOU de 2011/Lezo y el Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Lezo. Los otros siete anejos consisten en documentos obligatorios de carácter sectorial y complementario, exigidos por la Normativa vigente para la toma de decisiones de la documentación de la presente MPP del PEOU de Altzate. Los dos últimos responden a su tramitación urbanística.

El Documento 2. Normas Urbanísticas, se ajustará en su estructuración conceptual y en su terminología a la estructura normativa de las Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Errenteria –Documento C del mismo– y del PGOU de 2011/Lezo –Documento 2 del mismo–, lo que permitirá una aplicación eficaz de sus disposiciones e incluye las propuestas específicas de carácter normativo referidas a las parcelas (privadas y públicas) así como a espacios libres y viales públicos del ámbito afectado, conteniendo las Normas Particulares modificadas en Altzate.

El Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución plantea las condiciones de programación y gestión.

El Documento 4. Estudio Económico justifica la viabilidad de la intervención y constituye asimismo el informe de sostenibilidad económica de la intervención.

El Documento 5. Planos incorpora las especificaciones gráficas del 5.1. Información y propositivas del 5.2. Ordenación, que modifican y reajustan el régimen urbanístico vigente, en los términos expuestos en esta MPP del PEOU de Altzate.

Por lo demás, el contenido de este proyecto y de sus documentos se adecua a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado, al tiempo que refleja las modificaciones que conlleva en el actualmente vigente.

Los sucesivos documentos en desarrollo de esta MPP del PEOU de Altzate –incluyendo los correspondientes a la MPURB de Altzate y a los Proyectos de Edificación– desarrollarán las medidas protectoras y correctoras que se incluyan en el Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Así mismo, los sucesivos documentos en desarrollo de la MPP del PEOU de Altzate y de los proyectos antes citados, garantizarán la aplicación de estas medidas mediante la incorporación de los planes de vigilancia correspondientes.

## 2. Carácter Normativo de los Documentos.

Si bien el contenido normativo de la MPP del PEOU de Altzate queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento 2. Normas Urbanísticas, el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y el Documento 5.2. Planos de Ordenación, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se debe ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, son aquéllos los que prevalecen.

### 3. Agirien arteko kontraesanak.

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

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

Edozein kasutan, eremu, lurzati eta abarren neurketekin, lurzati eta eraikuntzen lerrokatze eta sestren 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 agirietakoen aurrean, bai eta haien paperezko edizioetakoen aurrean ere.

## LEHENENGO TITULUA

### HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

#### 1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA

*1.1.1. artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidearen formula-zioa.*

##### 1. Oinarrizko definizioa.

Altzateko HAPBren APP honetan ezarritako zonakatze-zehaztapenen ondorio den kalifikazio xehatuko araubidearen mende dago Altzateko eremua, «5. Planoak» agiriko «1.2 Zonakatze xehatua» planoan grafikoki zehaztuta dagoena.

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

##### 2. «Erabilera xehatuko eremuen» sistematizazioa.

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

– Bizitegi-erabilera lurzatia:

3 BEL - 2 B. Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilera lurzatia.

– Erabilera tertziarioko lurzatia:

1 ETL. Lurzati tertziario-hotela.

– Trenbide-erabilera 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.

### 3. Discordancias entre documentos.

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de esta MPP del PEOU de Alzate serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente (se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo).

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre sus ediciones en papel.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

## TÍTULO PRIMERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

*Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.*

##### 1. Definición básica.

El Ámbito de Alzate queda sometido al régimen de «calificación pormenorizada» resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en la presente MPP del PEOU de Alzate, que se grafía específicamente en el plano «1.2 Zonificación Pormenorizada» del documento «5. Planos».

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el PGOU de 2004 de Errenteria, concretamente en el capítulo «2.7. Calificación del Suelo» del Documento C. Normas Urbanísticas, y en el PGOU de 2011 de Lezo, en el capítulo 1. Sistematización de la Calificación Pormenorizada del Documento 2. Normas Urbanísticas.

##### 2. Sistematización de las «zonas de uso pormenorizado».

Las «zonas de uso pormenorizado» delimitadas se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

– Parcela de uso residencial:

PUR 3 - R 2. Parcela residencial de edificación abierta.

– Parcela de uso terciario:

PUT 1. Parcela terciaria-hostelero.

– Parcela de uso ferroviario:

PUF 1. Servicios ferroviarios.

– Sistema viario - comunicaciones:

V 2 - C.1.2 Distribuidor - Viario Urbano.

V 4. Garaje bajo espacios libres.

– Espacios libres públicos:

EL 1 - ELU 1. Parques y jardines - Espacios libres urbanos.

EL 2 - ELU 2. Áreas peatonales - Espacios libres urbanos.

- 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: Errenteriako 2004ko HAPOk «C. Hirigintzako arauak» agiriko Laugarren Tituluan jasotako aplikazio orokorreko ordenantzak; Lezoko 2011ko HAPOk «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 Errenteriako 2004ko eta Lezoko 2011ko HAPOk 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 bakarria 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 azpiere-mua, dagoeneko finkatuta dagoena.

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

Altzateko HAPBren APP honetan ezarritako erabilera eta eraikuntzako araubidearekin bat egiten ez duten egungo eraikin, instalazio eta erabilera 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 zonakatzeko xehatua horrela kalifikatutakoari.

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

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

- Parcela de equipamiento comunitario:
- PEC 4 - EC 2. Equipamiento Cultural - Deportivo/Recreativo.
- Dominio público marítimo-terrestre:
- MT 1. Marítimo-terrestre.
- 3. Régimen de uso y edificación aplicable a las «zonas de uso pormenorizado» definiciones.

El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas de aplicación general contenidas en el Título Cuarto del «Documento C. Normas Urbanísticas» del PGOU de 2004/Errenteria, en el Título Tercero del Documento 2. Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo, y en las incluidas como complementos y particularización de aquéllas, en el Título Segundo de la presente MPP del PEOU de Alzate.

## CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN

### Artículo 1.2.1. Régimen general de actuación urbanística.

El desarrollo y la ejecución de la presente MPP del PEOU de Alzate se ajustarán al régimen jurídico general establecido a ese respecto en la legislación urbanística y en los PGOU de 2004/Errenteria y de 2011/Lezo vigentes, así como a lo dispuesto específicamente en el presente Documento. Tal y como se refleja en el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución de la presente MPP del PEOU de Alzate, se define una única Actuación Integrada. Esta Actuación Integrada deberá ser objeto de una única programación conforme a lo que establezca la Modificación del Programa de Actuación Urbanizadora (MPAU) de Alzate a desarrollar.

Se remite a la definición de las condiciones de gestión de esta Actuación Integrada, que preferentemente será mediante una única Unidad de Ejecución. De esta Unidad de Ejecución se excluirá el subámbito de Panier Fleuri ya consolidado.

Se formulará la correspondiente Modificación del Proyecto de Reparcelación (MREP) de Alzate para la distribución de los beneficios y cargas de los titulares de derechos en el Ámbito, por el Sistema de Concertación, para lo que se mantendrá la actual Junta de Concertación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en esta MPP del PEOU de Alzate, en particular Villa Victoria y la finca Lobato.

En el plano II.5.2. Condiciones de Ejecución Urbanística. Elementos fuera de ordenación se identifican expresamente los mismos.

### Artículo 1.2.2. Proyecto de urbanización.

Se redactará y tramitará una Modificación del Proyecto de Urbanización (MPURB) de Alzate que definirá las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Ámbito; no obstante lo citado, la MPURB de Alzate podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada de la presente MPP del PEOU de Alzate.

La MPURB de Alzate podrá reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio de la presente MPP del PEOU de Alzate tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de la MPURB de Alzate.

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

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak Irisgarritasuna sustatzeko indarreko 20/97 Legean ezarritako zehaztapenak beteiko 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 m<sup>2</sup> 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 egokitzat jotako irizpideak bete beharko ditu. Lurzati horietako bakoitzean erregistro-finka ezberdinak bereizi ahal izango dira, justifikatu eta egokitzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

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

Ibilgailuentzat sarrera komuna duten lurzatiaren 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 eramanez 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 eremukoa 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 erabilera 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 egokitu da.

#### 2. Erabilera haztatzeko koefizienteak.

Koefizienteak Altzateko HAPBren APP honetako «4.1 Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketa» agirian azaldu-

La posibilidad de afectación establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del artículo 6 del Decreto 123/2012, así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por la presente MPP del PEOU de Alzate, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

La MPURB de Alzate se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/97 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

La MPURB de Alzate determinará en cualquier caso la inversión media actualizable con arreglo al IPC a realizar por m<sup>2</sup> en el Ámbito correspondiente.

Se ejecutará preferentemente conforme a la definición de ámbitos de urbanización indicada en el plano II.5.4. Gestión de la Ejecución. Programación de la Urbanización y Edificación y a lo que establezca la futura MPAU de Alzate.

### Artículo 1.2.3. Unidades de edificación (parcelas).

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básica, y en concreto a los de la elaboración y tramitación de los Proyectos de Edificación y licencias municipales, las parcelas edificables definidas constituyen una Unidad de Edificación independiente, considerándose indivisibles a todos los efectos.

La configuración registral de esas parcelas se ajustará a los criterios que en cada caso se estimen adecuados. Podrá procederse a la diferenciación de distintas fincas registrales en cada una de esas parcelas, en los términos y con el alcance que se justifique y se estime conveniente.

Las citadas parcelas quedarán sujetas a las servidumbres que se mencionan en la MPREP de Alzate.

Para el desarrollo de proyectos de parcelas que compartan acceso rodado común, la primera de ellos deberá proyectar y ejecutar simultáneamente a la propia parcela la superficie de acceso rodado grafiado en los planos de las Normas Particulares de la presente MPP del PEOU de Alzate.

Así lo harán, en cada caso, el primero de los proyectos a desarrollar de los siguientes grupos de parcelas:

- Grupo 1: R 2/1, R 2/2 y R 2/9.
- Grupo 2: PUR 3/3 y PUR 3/4.
- Grupo 3: PUR 3/5 y PUR 3/6.

Los proyectos de edificación referentes a las parcelas edificables deberán acompañarse del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización referido, en cada caso, al ámbito delimitado en el plano II.5 de la presente MPP del PEOU de Alzate.

Las obras de edificación y las obras de urbanización complementaria de cada una de esas parcelas serán objeto de una misma y única licencia municipal. Todas esas obras deberán ser ejecutadas de manera simultánea y finalizadas con anterioridad a la tramitación de la licencia de primera utilización referente a la edificación de cada parcela.

### Artículo 1.2.4. La edificabilidad urbanística y su adjudicación.

#### 1. Adjudicación de la edificabilidad urbanística.

La adjudicación de la edificabilidad se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

#### 2. Los coeficientes de ponderación de usos.

Dichos coeficientes son los expuestos en el documento «4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera» de la presente MPP

takoak dira. Zehazki, agiri honetan azaldutako arrazioiak 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 birdoitze-ko xedearrekin, betiere, azterketon 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:

– Jabari publikoko espazioen gaineko Altzateko urbanizazio-obra, horien artean Lezoko udal-mugartean proiektatutako igogailua, bai eta erabilera publikoko zortasunaren eraginpean dau den jabari pribatukoak ere.

– Erabilera 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 zehaztutakoak albo batera utzi gabe, ez dira erabilera publikoko zortasuna duten titulartasun pribatuko espazioetan egin beharreko urbanizazio publikoko lanen parte gisa hartuko azaleron inpermeabilizazio elementuak eta beren babesa, eraikuntzako parametro bertikalen azaleko tratamendua, edo zerbitzuen harguneak 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, Erreterriako udal-mugartean itsasadarraren eskuineko ertzeko lubeta tratatzearen ondorioz sortutako kargen ezaugarriak eta ordainketa aztertuko da. Era berean, berdin egingo da Lezoko udal-mugartean proiektatutako igogailuarekin.

**1.2.7. artikulua.** *«Erabilera publikoko zortasunaren» mendeko «titulartasun pribatuko» lurzati eraikigarriko guneei aplikatutako baldintzak.*

Plangintzak bizileku-erabilerako lurzatiei dagokienez ezarritako oinezkoen zirkulaziorako eta egonaldi publikorako erabilera 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 Erreterriako 2004ko HAPOko «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2.77 artikuluan xedatutako erabilera-baldintzak aplikatuko dira.

del PEOU de Altzate. En concreto, en atención a las razones expuestas en ese documento se asigna el coeficiente 1,00 al uso residencial de Promoción Pública de Protección Oficial (VPO).

**Artículo 1.2.5.** *Régimen de formulación de estudios de detalle.*

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en la presente MPP del PEOU de Altzate, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

**Artículo 1.2.6.** *Condiciones de ejecución y abono de las obras de urbanización.*

Esas condiciones serán las establecidas por un lado, en la MPAU de Altzate, a promover en el Ámbito de Actuación Integrada definida en la presente MPP del PEOU de Altzate, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Altzate y MPREP de Altzate).

Se consideran como cargas de urbanización vinculadas al desarrollo urbanístico previsto tanto en el citado Ámbito de Actuación Integrada como la Unidad de Ejecución que se delimite en él, a financiar por los titulares de derechos previstos en ellos:

– Las obras de urbanización de Altzate sobre espacios de dominio público, entre ellas el ascensor proyectado en el término municipal de Lezo, así como aquellas de dominio privado sometidas a servidumbre de uso público.

– El contenido y el alcance de las obras de urbanización pública a ejecutar en los espacios de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, será el determinado en la citada MPAU de Altzate, y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Altzate y MREP de Altzate).

– Sin perjuicio de lo que a ese respecto y de manera definitiva se determine en esos Programa y Proyectos, no se considerarán como parte de la urbanización pública de los espacios de titularidad privada sujetos a servidumbre de uso público los elementos de impermeabilización de dichas superficies y su protección, el tratamiento superficial de paramentos verticales de la edificación, o, las acometidas de servicios hasta las arquetas de conexión con las redes generales.

– Las restantes cargas de urbanización que determinen, en su caso, la MPAU de Altzate y la MREP de Altzate a promover en el ámbito.

Los costes de edificación de los locales de equipamiento previstos en las parcelas PEC 4/1 y EC 2/2 serán abonados por el Ayuntamiento respectivo.

En desarrollo de Programa y Proyectos se analizarán las características, así como el abono de las cargas resultantes del tratamiento de la escollera a lo largo de la margen derecha de la ría en el término municipal de Erreterria.

**Artículo 1.2.7.** *Condiciones aplicables a las áreas de las parcelas edificables de «titularidad privada» sometidos a «servidumbre de uso público».*

Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia de carácter público, establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción, no permitiéndose en las áreas afectadas la construcción, o colocación, de elementos que impidan su ejercicio, salvo que el Ayuntamiento lo permita expresamente mediante la correspondiente autorización formal.

En las áreas de las «parcelas edificables» de titularidad privada sometidas a «servidumbre de uso público» se aplicarán las condiciones de uso establecidas en el artículo 4.2.77 del Documento C. Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Erreterria.

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 lurzatiek egiten diren hiri-zerbitzuen sareetako argu-neak.

#### 1.2.8. artikulua. Lurzatiek arteko zortasunak.

Lurzati eraikigarrietako sotoetara sartzeko arrapalak zortasun mendeko egongo dira, mugakide diren lurzatiek 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 erabilera lizentzia» eman aurretik, eragindako finken jabetza-eskriturretan 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-eskriturretan.

#### 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 erabilera antolamenduz kanpokotzat joko dira, bereziki:

- Villa Victoria.
- Lobato finka.
- Antolamenduekin 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 daude, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean xedatutako irizpideekin bat etorritik egingo da haien tratamendua, bai eta Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterlanaren behin betiko ebazpenak ezartzen duenarekin bat etorritik ere.

2. Izaera akustikoko baldintzei lotuta geratuko da lurzatiek. Baldintza horiek gai jakin horri buruzko lege-xedapenetan nahiz Altzateko HAPBren APP honetako Soinu eta Bibrazioen Inpaktuari buruzko azterketan daude jasotakoak.

### 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 kostaldeei buruzko 22/88 Legearen III. tituluaren zehaztutakoarekin eta Kostaldeko erregelamendu orokorrari buruzko 876/2014 Errege Dekretuak zehaztutakoarekin bat etorritik arautuko da.

#### 1.3.2. artikulua. Babes-zortasuneko zonako erabilera.

Babes-zortasuneko zonako erabilera Kostei buruzko Legearen 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora egokituko dira, eta, beraz, zona horretan baimendutako erabilerekin autonomia-erkidego organo eskudunaren baimena izan beharko dute, Kostaldeko

En ellas, será a cargo de cada Ayuntamiento el coste correspondiente del alumbrado público, la limpieza y el mantenimiento de los acabados superficiales –pavimentos y revestimientos de pilares y techos– con excepción de los correspondientes a las fachadas de los locales de titularidad privada.

Por el contrario, será a cargo de los propietarios correspondientes, la conservación de los elementos estructurales, los aislamientos, las impermeabilizaciones, y las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

#### Artículo 1.2.8. Servidumbres entre parcelas.

Las rampas de acceso a los sótanos de las parcelas edificables quedan sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones de la presente MPP del PEOU de Alzate con relación al acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes y/o anejos previstos en las mismas.

Las citadas «servidumbres» se establecerán cuando así proceda, en la MPREP de Alzate, o, en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de «licencia de primera utilización» de las edificaciones que ocupen las diferentes «parcelas», inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

Asimismo, se deberá formalizar un reglamento de uso, limpieza, y conservación, de los espacios afectados, el cual será elevado a escritura pública, y, se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

#### Artículo 1.2.9. Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en la presente MPP del PEOU de Alzate, en particular:

- Villa Victoria.
- Finca Lobato.
- Resto de edificaciones y elementos no acordes con la ordenación, aunque no hayan sido expresamente indicados.

En el plano II.5.2 de la presente MPP del PEOU de Alzate se identifican expresamente los mismos.

#### Artículo 1.2.10. Condiciones medioambientales.

1. Dada la existencia en el ámbito de suelos potencialmente contaminantes, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos en la Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015 (Ley 4/2015) y a lo que establezca la resolución definitiva del Estudio de Evaluación Ambiental Estratégico del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

2. La parcela queda sujeta a las condiciones de carácter acústico establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia como en el Estudio de Impacto Acústico incluido en la presente MPP del PEOU de Alzate,

### CAPÍTULO 1.3. LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD EN BASE LA LEY 22/88 DE COSTAS SOBRE LOS TERRENOS CONTIGUOS A LA RIBERA DEL MAR

#### Artículo 1.3.1. Utilización del dominio público.

La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas y del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

#### Artículo 1.3.2. Usos en la zona de servidumbre de protección.

Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma de



erregelamendu orokorrari buruzko 876/2014 Errege Dekretuak 45 eta 46 artikuluetan xedatuaren arabera.

**1.3.3. artikulua. Igarotze-zortasunak eta itsasora sarrera.**

Igarotze-zortasunak eta itsasora iristeko bideak errespetatzen direla bermatu beharko da, Kostaldeko erregelamendu orokorrari buruzko 876/2014 Errege Dekretuak 52 eta 53 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, eta Kostaldeko erregelamendu orokorrari buruzko 876/2014 Errege Dekretuaren hamahirugarren, hamalaugarren eta hamabostgarren xedapen iragankorretan zehaztutakoa.

**1.3.5. artikulua. Saneamendu-sarea.**

Saneamendu-sarearen instalazioek Kostaldee buruzko Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta Kostaldeko erregelamendu orokorrari buruzko 876/2014 Errege Dekretuak 96 artikuluan ezarritakoa bete beharko dira.

**1.3.6. artikulua. Influentzia zona.**

Eremuko urbanizazio eta eraikitze aktuzioak Kostaldee buruzko Legearen 30. artikuluan zehazten den influentzia zonan aurreikusten duen erregimenari erantzun beharko diote.

**BIGARREN 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<sup>2</sup>.

«2/2 B» (Lezo): 855 m<sup>2</sup>.

«3/3 BEL» (Erreterria): 990 m<sup>2</sup>.

«3/4 BEL» (Erreterria): 992 m<sup>2</sup>.

«3/5 BEL» (Erreterria): 992 m<sup>2</sup>.

«3/6 BEL» (Erreterria): 990 m<sup>2</sup>.

«3/7 BEL» (Erreterria): 1.770 m<sup>2</sup>.

«3/8 BEL» (Erreterria): 1.204 m<sup>2</sup>.

«2/9 B» (Lezo): 1.019 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua.

«Bizitegi-erabilerako lurzati»: Sestra gainean eta azpian eraikigarria Eraikuntza irekia.

3. Eraikuntzako baldintzak.

Eraikigarritasun fisikoa:

conformidad con lo determinado en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

**Artículo 1.3.3. Servidumbres de tránsito y acceso al mar.**

Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 52 y 53 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

**Artículo 1.3.4. Obras e instalaciones existentes.**

Las obras e instalaciones existentes, en su caso, a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, y a las Disposiciones Transitorias Decimotercera, Decimocuarta y Decimoquinta del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

**Artículo 1.3.5. Red de saneamiento.**

Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y artículo 96 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

**Artículo 1.3.6. Zona de influencia.**

La actuación edificatoria y urbanizadora del ámbito atenderá al régimen prevenido para la zona de influencia conforme a lo dispuesto en el art. 30 de la Ley 22/1988, de Costas.

**TÍTULO SEGUNDO**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

**Artículo 2.1. Parcelas PUR 3/R 2.**

1. Superficie.

«R 2/1» (Lezo): 815 m<sup>2</sup>.

«R 2/2» (Lezo): 855 m<sup>2</sup>.

«PUR 3/3» (Erreterria): 990 m<sup>2</sup>.

«PUR 3/4» (Erreterria): 992 m<sup>2</sup>.

«PUR 3/5» (Erreterria): 992 m<sup>2</sup>.

«PUR 3/6» (Erreterria): 990 m<sup>2</sup>.

«PUR 3/7» (Erreterria): 1.770 m<sup>2</sup>.

«PUR 3/8» (Erreterria): 1.204 m<sup>2</sup>.

«R 2/9» (Lezo): 1.019 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada.

«Parcela de uso residencial»: Edificable sobre y bajo rasante. Edificación abierta.

3. Condiciones de edificación.

Edificabilidad física:

	Bizitegia - m <sup>2</sup> s	Merkataritza - m <sup>2</sup> s	Garajeak - m <sup>2</sup> s
2/1 B (Lezo)	3.607,50	0	1.706
2/2 B (Lezo)	3.607,50	120	1.812
3/3 BEL (Erreterria)	2.968,00	120	1.980
3/4 BEL (Erreterria)	2.968,00	60	1.984
3/5 BEL (Erreterria)	2.968,00	120	1.984
3/6 BEL (Erreterria)	2.968,00	0	1.980
3/7 BEL (Erreterria)	3.660,00	60	540
3/8 BEL (Erreterria)	2.968,00	0	2.408
2/9 B (Lezo)	1.560,00	60	3.057

	Residencial - m <sup>2</sup> t	Comercial - m <sup>2</sup> t	Garajes - m <sup>2</sup> t
R 2/1 (Lezo)	3.607,50	0	1.706
R 2/2 (Lezo)	3.607,50	120	1.812
PUR 3/3 (Erreterria)	2.968,00	120	1.980
PUR 3/4 (Erreterria)	2.968,00	60	1.984
PUR 3/5 (Erreterria)	2.968,00	120	1.984
PUR 3/6 (Erreterria)	2.968,00	0	1.980
PUR 3/7 (Erreterria)	3.660,00	60	540
PUR 3/8 (Erreterria)	2.968,00	0	2.408
R 2/9 (Lezo)	1.560,00	60	3.057

Eraikuntzen itxura arautzea:

\* Baldintza orokorrak:

3 BEL lurzatiarentzat Erreterriako 2004ko HAPOk «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2 kapituluaren ezarritako eraikuntzako baldintza orokorrak aplikatuko dira; 2 B lurzatiarentzat, berriz, Lezoko 2011ko HAPOk «2. Hirigintzako arauak» agiriaren V. tituluko 2. kapituluaren ezarritakoak, bai eta Alzateko 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 Alzateko HAPBren APP honen bitartez, 2/2006 LHLren 103.3 eta 104.a artikuluetan eta Lezoko 2011ko indarreko HAPOn Hirigintzako Arauen 15. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz.

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

2/1 B eta 2/2 B: 3SS/BS/9GS.

3/7 BEL: 2SS/BS/9GS.

3/3 BEL, 3/4 BEL, 3/5 BEL, 3/6 BEL eta 3/8 BEL: 2SS/BS/7GS/BE.

2/9 B: 3SS/BS/4GS.

\* Erlaitzaren altuera:

2/1 B, 2/2 B eta 3/7 BEL: 31 m.

3/3 BEL, 3/4 BEL, 3/5 BEL, 3/6 BEL eta 3/8 BEL: (Banaketa eremuarekiko) 28 m.

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, irriti- eta telebista-antena (arlu bakoitzeko indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorriz, estalkiaren gainetik egon behar dutenean).

Regulación de la forma de las construcciones:

\* Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas PUR 3 en el Capítulo 4.2. del «Documento C. Normas Urbanísticas» del PGOU de 2004/Erreterria, y para las parcelas Rd.2 en el Capítulo 2 del Título V del Documento 2. Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo y las determinaciones particulares definidas en los planos II.4 Condiciones de Detalle del Documento «5. Planos» de la presente MPP del PEOU de Alzate.

\* Perfil de edificación:

Se propone una modificación de la Ordenanza del perfil establecido, incrementando el número de plantas. Este incremento y la consiguiente variación de perfil edificatorio respecto del previsto en el PEOU de 2017, siendo una determinación propia de la ordenación pormenorizada (art. 56.g de la LVSU 2/2006), cuyo rango jerárquico se corresponde con el del planeamiento de desarrollo (art. 58.2.º de la LVSU 2/2006), es susceptible de modificación a través de la presente MPP del PEOU de Alzate; y ello conforme lo previsto en los art. 103.3.º y 104.a de la LVSU 2/2006, y el art. 15 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de 2011/Lezo.

El propio artículo 4.2.03, apartado 3, del documento «C» Normas Urbanísticas (Ordenanza de Edificación) del vigente PGOU de 2004/Erreterria, permite la definición de estas plantas.

R 2/1 y R 2/2: 3PS/PB/9PA.

PUR 3/7: 2PS/PB/9PA.

PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/8: 2PS/PB/7PA/AR.

R 2/9: 3PS/PB/4PA.

\* Altura de cornisa:

R 2/1, R 2/2 y PUR 3/7: 31 m.

PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/5, PUR 3/6 y PUR 3/8: 28 m.

R 2/9: 16 m.

\* El nivel de referencia a los efectos de la medición de la altura de las nuevas edificaciones autorizadas en cada parcela es el establecido en el correspondiente gráfico de estas Normas Particulares. Dicho nivel es el resultante de la situación actual y/o del correspondiente proyecto de edificación objeto de licencia municipal.

\* Por encima del perfil de cubierta autorizado solo podrán sobresalir las escaleras de emergencia, los casetones de ascensores, y los pasillos de comunicación; los diversos elementos técnicos de la edificación, para refrigeración, climatización, calefacción, ventilación, placas solares..., así como los conductos necesarios para su accesibilidad; las chimeneas, las claraboyas, las antenas de radio y televisión, que necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia deban elevarse sobre la cubierta.

Testuinguru horretan, estalkiaren gainetik geratzen diren aipatu elementu arkitektonikoen multzoari baterako tratamendu koordinatua emango zaie, eraikuntzan modu harmonikoan eta integratuan aurreikus eta ezar daitezten, 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 erabili dira. Elementu horiek ezin izango dira zenbatu ez lurzatiaren eraikigarritasuna, ez profila, ez lurzatiaren altuera zehazteko.

\* Lerrokadurak:

Eraikuntzako lerrokadurak doitu egingo dira dagokion grafiakoan 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 atze-raemanguneek 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 sestekin berdindu beharko da estaiaren sestra, eta ez da baimenduko eskailera-mailarik edo irtenguneak jartzea bien artean, behar bezala justifikatutako salbuespeneko 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-forjatutako juntura estankoko hormigoi trinko e hidrofugatuko lauzekin eraikiko dira.

Haien sostengu ahalmena 2.000 Kp/m<sup>2</sup> izango da. Estalki gabeko espazioetan, haren puntzonatzearekiko erresistentzia kontsideratuko da, eta 20 zm-ko diametroko azalera baten gainean 20 Tm-ko karga puntual batentzat kalkulatu da erresistentzia hori.

\* Etxebizitzaren batez besteko tamaina:

Modu orokorrean, Erretereriako 2004ko HAPOk eta Lezoko 2011ko HAPOk Hirigintzako arau orokorretan xedatutakoa aplikatuko da.

4. Erabilera eta jabariko baldintzak.

\* Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak BEL - 2 B partzelentzat Erretereriako 2004ko HAPOn eta Lezoko 2011ko HAPOn ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira, bai eta partzeletarako Ordenantza Partikular honetan zehaztutako zehaztapen partikularretara ere.

En ese contexto, el conjunto de los citados elementos arquitectónicos que sobresalen de la cubierta serán objeto de tratamiento unitario y coordinado a los efectos de su previsión e implantación de manera globalmente armónica e integrada en la edificación, en condiciones que conlleven la eliminación o minimización de todo tipo de impactos (visuales, paisajísticos, acústicos). En la medida en que se estime conveniente e idóneo, el espacio afectado será ordenado a la manera de una planta técnica debidamente ordenada desde una perspectiva global e integral, con la utilización de pérgolas y/u otro tipo de elementos arquitectónicos necesarios para tal fin. Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad, del perfil, ni de la altura de la parcela.

\* Alineaciones:

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido para cada parcela en el gráfico correspondiente. Se define un tipo único de alineaciones:

– Alineaciones máximas:

En las alineaciones máximas la fachada podrá retirarse de la alineación establecida sin ninguna limitación.

En las plantas altas se admitirá que los retranqueos alcancen hasta el 50 % del desarrollo en planta de la fachada, y, se admitirán vuelos, que podrán sobresalir con las únicas limitaciones del fondo y de la edificabilidad establecidas.

– Porches:

Las fachadas interiores de los porches se considerarán como alineaciones máximas.

La rasante del piso se deberá enrasar en todo caso con la de las aceras y espacios libres contiguos, no autorizándose la disposición de escalones o resaltes entre ambos, salvo en supuestos excepcionales debidamente justificados.

– La estructura de soporte del piso en porches y espacios descubiertos edificados en subsuelo y sometidos a servidumbre de uso público se adecuará a los criterios que a ese respecto se determinen en el Programa de la MPAU de Alzate y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MPREP de Alzate).

Sin perjuicio de lo que a ese respecto y de manera definitiva determinen dichos Programa y Proyectos, y de su reajuste en ellos, la citada estructura se adecuará a los siguientes criterios:

Los forjados de piso se construirán con losa de hormigón maciza, hidrofugada y con juntas estancas.

Su capacidad portante será 2.000 Kp/m<sup>2</sup>. En los espacios descubiertos se considerará además su resistencia al punzonamiento, que se calculará para una carga puntual de 20 Tm sobre una superficie de Ø 20 cm.

\* Tamaño promedio de viviendas:

Se aplicarán las condiciones establecidas de forma general al respecto en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de 2004/Erretereria y del PGOU de 2011/Lezo.

4. Condiciones de uso y dominio.

\* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas PUR - R 2 en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de 2004/Erretereria y del PGOU de 2011/Lezo, y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

\* 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 hartuta: 1,4 plz/100 m<sup>2</sup>s.

– 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<sup>2</sup>s.

«2/2 B» (Lezo): 120 m<sup>2</sup>s.

«3/3 BEL» (Errenteria): 120 m<sup>2</sup>s.

«3/4 BEL» (Errenteria): 60 m<sup>2</sup>s.

«3/5 BEL» (Errenteria): 120 m<sup>2</sup>s.

«3/6 BEL» (Errenteria): 0 m<sup>2</sup>s.

«3/7 BEL» (Errenteria): 60 m<sup>2</sup>s.

«3/8 BEL» (Errenteria): 0 m<sup>2</sup>s.

«2/9 B» (Lezo): 60 m<sup>2</sup>s.

Merkataritza-lokalak beheko solairuetan soilik jartzeko baimena ematen da. Beheko solairuetako gainerako erabilerak etxebizitzaren atarietarako eta erabilera osagarrietarako dira.

– Lokal sozialak (eheko 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» (Errenteria): 1.307 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio xehatua.

«Erabilera Tertiarioko Lurzati»: Sestra gainean eta azpian eraikigarria.

3. Eraikuntzako baldintzak.

– 1 ETL (Errenteria).

Merkataritza - m<sup>2</sup>s: 60.

Tertiarioa - m<sup>2</sup>s: 2.000.

Garajeak eta eranskinak - m<sup>2</sup>s: 2.630.

\* Condiciones particulares:

– N.º de viviendas máximo:

«R 2/1» (Lezo): 36 viv.

«R 2/2» (Lezo): 36 viv.

«PUR 3/3» (Errenteria): 30 viv.

«PUR 3/4» (Errenteria): 30 viv.

«PUR 3/5» (Errenteria): 30 viv.

«PUR 3/6» (Errenteria): 30 viv.

«PUR 3/7» (Errenteria): 39 VPO.

«PUR 3/8» (Errenteria): 30 viv.

«R 2/9» (Lezo): 17 VPO.

– N.º de plazas de aparcamiento:

Mínimo en el conjunto de las parcelas residenciales: 1,4 plz/100 m<sup>2</sup>.

– N.º de plazas de orientativo (cabida de 2/3 plantas de sótano):

«R 2/1» (Lezo): 44 plazas.

«R 2/2» (Lezo): 40 plazas.

«PUR 3/3» (Errenteria): 58 plazas.

«PUR 3/4» (Errenteria): 58 plazas.

«PUR 3/5» (Errenteria): 58 plazas.

«PUR 3/6» (Errenteria): 58 plazas.

«PUR 3/7» (Errenteria): 112 plazas (39 GPO).

«PUR 3/8» (Errenteria): 64 plazas.

«R 2/9» (Lezo): 69 plazas (17 GPO).

– Locales comerciales («plantas bajas»):

«R 2/1» (Lezo): 0 m<sup>2</sup>t.

«R 2/2» (Lezo): 120 m<sup>2</sup>t.

«PUR 3/3» (Errenteria): 120 m<sup>2</sup>t.

«PUR 3/4» (Errenteria): 60 m<sup>2</sup>t.

«PUR 3/5» (Errenteria): 120 m<sup>2</sup>t.

«PUR 3/6» (Errenteria): 0 m<sup>2</sup>t.

«PUR 3/7» (Errenteria): 60 m<sup>2</sup>t.

«PUR 3/8» (Errenteria): 0 m<sup>2</sup>t.

«R 2/9» (Lezo): 60 m<sup>2</sup>t.

Se autoriza su implantación exclusivamente en las plantas bajas. El resto de los usos de las plantas bajas se destinan a portales de las viviendas y usos auxiliares.

– Locales sociales («plantas bajas»):

Se autoriza su implantación en las mismas condiciones que los locales comerciales.

5. Condiciones de ejecución.

Cada parcela será objeto de un proyecto básico de edificación y una Licencia Municipal única.

Artículo 2.2. Parcela PUT 1.

1. Superficie.

«PUT 1/1» (Errenteria): 1.307 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada.

«Parcela de Uso Terciario»: Edificable sobre y bajo rasante.

3. Condiciones de edificación.

– PUT 1 (Errenteria).

Comercial - m<sup>2</sup>t: 60.

Terciario - m<sup>2</sup>t: 2.000.

Garajes y anejos - m<sup>2</sup>t: 2.630.

Eraikuntzen itxura arautzea:

– Baldintza orokorrak:

BEL lurzatiarentzat aplikatuko dira Erretereriako 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 ETL: 2SS/BS/7GS.

– Erlaitzaren altuera:

1/1 ETL: 29,00 m.

4. Erabilerako eta jabariko baldintzak.

– Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak egokituko dira Erretereriako 2004ko HAPOko «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2 kapituluaren BEL partzelentzat ezarritako zehaztapen orokorretara, bai eta Ordenantza Partikular honetan lurzatiarentzat definitutako zehaztapen partikularretara ere.

– Baldintza partikularrak:

«1/1 ETL» (Erretereria): 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 lurzatia.

2.3. artikulua. 4 KEL - 2 KE lurzatiak.

1. Azalera.

«4/1 KEL» (Erretereria): 1.886 m<sup>2</sup>.

«2 KE» (Lezo): 1.451 m<sup>2</sup>.

2. Kalifikazio zehatua.

«Komunitate-ekipamendua»: (Udalerrri bakoitzaren) titulartasun publikoa.

3. Eraikuntzako baldintzak.

– Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Erretereria): 1.400 m<sup>2</sup>s.

«2 KE» (Lezo): hasiera batean, ez zaio eraikigarritasunik esleitu lurzati horri.

Sestrapeko eraikuntza berariaz zehaztutako erabilera-baldintza partikularretara doitu da.

– Sestrapeko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Erretereria): 2.158 m<sup>2</sup>s.

«2 KE» (Lezo): hasiera batean, ez zaio eraikigarritasunik esleitu lurzati horri.

– Eraikuntzen itxura arautzea:

Baldintza orokorrak:

Altzateko HAPBren APP honetako «5. Planoak» agiriko II.4.6 planoetan ezarritako zehaztapen grafikoen definitutako ingurutzailen bolumetrikoren barnean kokatu beharko da 4/1 KEL lurzatiaren eraikuntza.

Regulación de la forma de las construcciones:

– Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las parcelas PUR en el Capítulo 4.2. del Documento C. Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Erretereria, en el capítulo 2 del título V del Documento 2. Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo y las determinaciones particulares definidas en los planos II.4 Condiciones de Detalle del Documento 5. Planos de la presente MPP del PEOU de Altzate.

– Perfil de edificación:

PUT 1/1: 2PS/PB/7PA.

– Altura de cornisa:

PUT 1/1: 29,00 m.

4. Condiciones de uso y dominio.

– Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas «PUR» en el Capítulo 4.2. del Documento C. Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Erretereria y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

– Condiciones particulares:

«PUT 1/1» (Erretereria): Uso terciario/hotelero.

40-60 habitaciones estimadas.

2 plantas de sótano destinadas a usos auxiliares del principal (salones, almacenes, ...) y de aparcamiento.

Se autoriza el uso comercial (tienda, bar...) en las plantas baja, primera y sótano 1 como uso complementario del principal.

5. Condiciones de ejecución.

La parcela será objeto de un proyecto básico de edificación y una Licencia Municipal única.

Artículo 2.3. Parcelas PEC 4 - EC 2.

1. Superficie.

«PEC 4/1» (Erretereria): 1.886 m<sup>2</sup>.

«EC 2» (Lezo): 1.451 m<sup>2</sup>.

2. Calificación pormenorizada.

«Equipamiento comunitario»: Titularidad pública (de cada municipio).

3. Condiciones de edificación.

– Edificabilidad física sobre rasante:

«PEC 4/1» (Erretereria): 1.400 m<sup>2</sup>t.

«EC 2» (Lezo): no se asigna inicialmente edificabilidad alguna a esta parcela.

La edificación bajo rasante se ajustará a las condiciones particulares de uso definidas expresamente.

– Edificabilidad física bajo rasante:

«PEC 4/1» (Erretereria): 2.158 m<sup>2</sup>t.

«EC 2» (Lezo): no se asigna inicialmente edificabilidad alguna a esta parcela.

– Regulación de la forma de las construcciones:

Condiciones generales:

La edificación de la parcela PEC 4/1 deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planos II.4.6 del Documento 5. Planos de la presente MPP del PEOU de Altzate.

4. Erabilera-baldintzak.

– Erabilera bereizgarria:

«4/1 KEL» (Errenteria): Kultura-kirola-administrazioa.

«2 KE» (Lezo): Kirola-aisialdia.

– Baldintza orokorrak:

Errenteriako 2004ko HAPOk Hirigintzako arauetan eta Lezoko 2011ko HAPOk Hirigintza arauetan ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak.

– Aparkalekuen gutxienezko plaza kopurua:

Ez da halakorik ezarri.

5. Exekuzio-baldintzak.

Udalerrri bakoitzak erabakiko ditu bere jabariko lurzatian exijitu beharreko exekuzio-baldintzak.

4. Condiciones de uso.

– Uso característico:

«PEC 4/1» (Errenteria): Cultural-deportivo-administrativo.

«EC 2» (Lezo): Deportivo-recreativo.

– Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Errenteria y en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo.

– N.º mínimo de plazas de aparcamiento:

No se establecen.

5. Condiciones de ejecución.

Cada Municipio establecerá las condiciones de ejecución a requerir a la parcela de su dominio.