

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ERRENTERIAKO UDALA

Hirigintza

Iragarkia

2022ko azaroaren 11n Altzateko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren 1. Aldaketa Puntual Partziala (16. Area) behin betiko onartzeari dagokion dokumentuaren agiri teknikoaren ale bat Gipuzkoako Foru Aldundira bidali zen, Erregistroaren gordailuan jasotzearen.

Behin aurreko baldintza betez gero, argitaratu da honako iragarki hau. Bertan, 2022ko urriaren 25eko Udalbatzarrean Altzateko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren 1. Aldaketa Puntual Partziala (16. Area) behin betiko onspena jasotzen da. Honelaxe dio testuak:

7. proposamena: Altzateko Hiri antolamendurako Plan Bereziaren 1. Aldaketa Puntual Partziala (16. Area) (2022ko urriako bertsioa). Behin betiko onarpena (2018PESP0002).

Altzateko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketaren helburua Altzate 16 alderdiaren Hirigintza-araubide xehatua aldatzea da, helburu hauekin:

– Altzateko bide-irrigarritasuna ingurune hurbilenetik hobetzea.

– Altzateko irisgarritasuna Oiartzun itsasadarraren ezkerretik konpontzea, Errenteriako Iztietako 15 Eremuarekin lotzen duen zubi berri bat eraikiz.

– Itsasadarraren eskuinaldeko ertzeko oinezkoentzako pasealekua Altzaterekin integratzea, barrualdearen eta ertzeko pasealekuaren artean iragazkortasun handiagoa izateko.

– Hirugarren sektoreko erabilerrako lurzattia berreskuratu, Errenteriako udalerrian hotel gisa erabiltzeko.

– Eraikuntzaren inguruko bide lokala minimizatzea, beharrezkoak diren aparkalekuetarako ibilgailu-sarbidetako gisa soilik.

– Itsasadarreko pasealekuak gain, egoitza-erakinen arteko oinezkoentzako pasealekuak eta Errenteria eta Lezo arteko zeharkako komunikazioa sustatzea.

– Eraikuntza-blokeen kokapena aldatzea, itsasadarraren ezkerretik herritar gisa irakurtzeko iragazkortasuna lortzen laguntzen baitute, eskuinaldean gehiegizko fronteak saihestuz eta ibai-pasealekua eta ibaiaren eskuinaldeko zuhaitzia Altzateko barnealdearekin integratuz.

– Bizitegi-eraikigarritasuna egokitzea, eraikigarritasun horren zati bat hotelerako hirugarren sektoreko erabilera bihurtzen den bitartean.

– Gehieneko etxebizitza-kopurua egokitzea, hainbat tipologia-tako egungo premien arabera, 262 etxebizitzatik 278ra pasatuz.

– Errenteriako udalerrian aurreikusitako zuzkidura-erabilera birkokatzea, eta erabilera eta gozamen publikorako kokapen pribilegiatua izatea.

AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA

Urbanismo

Anuncio

Con fecha 11 de noviembre de 2022 fue remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa, un ejemplar del documento técnico de la 1.ª Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate (Área 16), a los efectos de su depósito en el Registro.

Habiéndose cumplimentado dicho requisito previo, se publica el presente anuncio relativo al acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada con fecha 25 de octubre de 2022, por el que se aprobó definitivamente la referida 1.ª Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate (Área 16). El texto íntegro dice así:

7. propuesta: 1.ª Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Alzate (Área 16) (versión octubre de 2022). Aprobación definitiva (2018PESP0002).

La modificación del PEOU de Alzate tiene como objetivo modificar el régimen urbanístico pormenorizado del área 16 Alzate con el objeto de:

– Mejorar la accesibilidad viaria a Alzate desde el entorno más próximo.

– Resolver la accesibilidad de Alzate desde la margen izquierda de la ría Oiartzun mediante la construcción de un nuevo puente que lo conecta con el Área 15 Iztietako de Errenteria.

– Integrar el paseo peatonal de borde de la margen derecha de la ría con Alzate posibilitando una mayor permeabilidad entre su interior y el propio paseo de borde.

– Recuperar la parcela de uso terciario, con destino a hotel, en el término municipal de Errenteria.

– Minimizar el viario local en el entorno de la edificación, sirviendo únicamente de acceso rodado a los aparcamientos necesarios.

– Además del paseo de la ría, potenciar los paseos peatonales situados entre los edificios residenciales, así como la comunicación transversal entre Errenteria y Lezo.

– Modificar la disposición de los bloques edificatorios que contribuyen al logro de una permeabilidad en su lectura a nivel de ciudadano desde la margen izquierda de la ría, evitando frentes excesivos en la margen derecha e integrando el paseo fluvial peatonal y arbolado de la margen derecha de la ría con el interior de Alzate.

– Reajustar la edificabilidad residencial, en tanto se transforma parte de la misma en uso terciario para hotel.

– Reajustar el número máximo de viviendas conforme a las actuales necesidades de diferentes tipologías, pasando de 262 a 278 viviendas.

– Reubicar el uso dotacional previsto en el municipio de Errenteria, disponiendo para el mismo de una localización privilegiada para uso y disfrute público.

AURREKARIAK

2007ko uztailaren 26an egindako osoko bilkuran behin betiko onartu zen Erretereriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 16. eremuko eta Lezoko Arau Subsidiarioetako Altzate eremuko udalaz gaindiko eremuko Plan Berezia, Erretereriako udal-mugar-teko lurralde-eremuari dagokionez. Plan hori Residencial Ibain Gain SAK sustatu zuen. Bestalde, Lezoko Udalaren Osoko Bilkurak behin betiko onartu zuen Plan Berezi hori 2007ko azaroaren 15ean egindako osoko bilkuran.

2008ko irailaren 12an, Erretereria-Lezoko Altzate Hitzarmen Batzordea eratu zen Donostiako notario Diego María Granados Asensio jaunaren aurrean.

2018ko azaroaren 15ean, Altzate 16 Areako Hitzarmen Batzordeak Altzate 16 Areako (Erretereria-Lezo) Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa Partziala eta Puntuala hasteko eskatu zuen. Dokumentuarekin batera, hasierako dokumentu estratetikoa eta hasierako dokumentua aurkeztu ziren.

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2020ko azaroaren 17an egindako ohiko bilkuran, hasiera batean onartu zuen Altzateko (Erretereria/Lezo) Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren 1. Aldaketa Puntual Partziala, Erretereriako udalerrian hainbat baldintzarekin.

Hasierako onarpen horren eta zegozkion argitalpenen ondoren (2020ko azaroaren 26ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA eta 2020ko azaroaren 27ko Noticias de Gipuzkoa), jendaurrean jartzeko 45 egun baliioduneko epea ireki zen. Proiektuak iraun zuen bitartean, eragindako administrazio publikoei bidali zitzaizkien proiektua, haien txostena jaso zezaten.

Eusko Jaurilaritzak, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2021eko irailaren 1eko Ebazpenaren bidez, Erretereriako «Altzate» 16. Eremuko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntual eta partzialaren ingurumen-adierazpen estratetikoa egin du.

Eragindako administrazio sektorialen aldeko txostenak jaso dira: Ihobe Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoak (2021-1-4), Euskal Kultura Ondarearen Zuzendaritzak (2021-1-13), URA, Ur Agentziak (2021-3-3) eta Kosta eta Itsasoko Zuzendaritza Nagusiak (2022ko irailaren 15) MPEOU honi buruzko txostena aurkeztu zuten.

Horietako batzuen eskakizunei erantzunez:

– Lurzoruaren kalitatearen adierazpenari hasiera eman zaio (Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2021eko irailaren 1eko Ebazpena betez, zeinaren bidez ingurumen-adierazpen estratetikoa egiten baita Erretereriako «Altzate» 16. eremuko hiri-antolamenduko plan bereziaren aldaketa puntual partzialaren gainean).

– 2020ko abenduaren 16an, Udalak hasiera eman dio Oiarzun itsasadarraren eskuinaldeko ingurumena hobetzeko eta Altzate eta Iztietako eremua lotuko dituen zubi berri bat eraikitzeke itsas-lehorreko jabari publikoko ondasunen emakida-espeditenteari.

Jendaurreko erakustaldian sei alegazio aurkeztu ziren:

Zkia.	Izena	Erregistr. zkia.
1	L.A.S.M.	1832
2	Gurekin Auzo Elkarte	1998
3	A.G.L.	2002
4	A.P.B.	2005
5	K.M.R.	2089
6	M.A.J.I.	2090

Jarduketa Erretereriako Hirigintza Plangintzako Aholku Batzordeari aurkeztu zaio.

Iztietako-Ondartxoko eragile eta elkarteekin informazio-bilerak egin dira, proiektuaren berri emateko, zein egoeratan zegoen jakinarazteko eta haien ekarpenak eta iradokizunak jasotzeko. Gainera, Altzateren garapena Iztietako bizilagunentzat bereziki inte-

ANTECEDENTES

En sesión plenaria celebrada el 26 de julio de 2007 se aprobó definitivamente el Plan Especial del ámbito supramunicipal del área 16 del Plan General de Ordenación Urbana de Erretereria y del área de Altzate de las Normas Subsidiarias de Lezo, en lo referente al ámbito territorial del término municipal de Erretereria; plan promovido por Residencial Ibain Gain SA. Por su parte, el Pleno del Ayuntamiento de Lezo aprobó definitivamente el referido Plan Especial en sesión plenaria celebrada el 15 de noviembre de 2007.

El 12 de septiembre de 2008 se constituyó la Junta de Concertación Altzate de Erretereria-Lezo, ante el Notario de San Sebastián don Diego María Granados Asensio.

El 15 de noviembre de 2018 la Junta de Concertación del área 16 Altzate solicitó el inicio de la 1.ª Modificación Parcial y Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana del área 16 Altzate (Erretereria-Lezo). El documento se acompañó del Documento Inicial Estratégico y de Documento inicial.

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 17 de noviembre de 2020, aprobó inicialmente la 1.ª Modificación Puntual Parcial del PEOU de Altzate (Erretereria/Lezo) en lo que al término municipal de Erretereria, con diversas condiciones.

Tras esta aprobación inicial, y las publicaciones correspondientes (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 26-11-2020 y Noticias de Gipuzkoa de 27-11-2020), se procedió a la apertura de un período de información pública por el plazo de 45 días hábiles. Durante el mismo, el proyecto fue remitido a las administraciones públicas afectadas a fin de recabar su informe.

El Gobierno Vasco, mediante Resolución de 1 de septiembre de 2021, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, ha formulado la declaración ambiental estratégica de la modificación puntual y parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana del área 16 «Altzate», en Erretereria/Lezo.

Han sido obtenidos los informes favorables de las administraciones sectoriales afectadas: Ihobe, Sociedad Pública de Gestión Ambiental (4-1-2021), la Dirección de Patrimonio Cultural Vasco (13-1-2021), URA, Ur Agentzia (3-3-2021) y la Dirección General de la Costa y el Mar (15-09-2022).

Respondiendo a las exigencias de algunos de ellos:

– Se ha dado inicio a la declaración de la calidad del suelo ya existente (dando cumplimiento a su vez a la Resolución de 1 de septiembre de 2021, del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por la que se formula la declaración ambiental estratégica de la modificación puntual parcial del plan especial de ordenación urbana del área 16 «Altzate», en Erretereria/Lezo).

– Con fecha de 16 de diciembre de 2020, el Ayuntamiento ha dado inicio al expediente de concesión de bienes de dominio público marítimo terrestre con destino a la mejora ambiental de la margen derecha de la ría Oiarzun y para la construcción de un nuevo puente que unirá el ámbito de Altzate con Iztietako.

Durante el período de información pública se presentaron seis alegaciones:

N.º	Nombre	N.º reg.
1	L.A.S.M.	1832
2	Gurekin Auzo Elkarte	1998
3	A.G.L.	2002
4	A.P.B.	2005
5	K.M.R.	2089
6	M.A.J.I.	2090

La actuación ha sido sometida al Consejo Asesor de Planeamiento Urbanístico de Erretereria.

Se han mantenido reuniones informativas con agentes y asociaciones de Iztietako-Ondartxo, a fin de darles a conocer el proyecto, la situación en la que se encontraba, y también para recoger sus aportaciones y sugerencias. Además, considerando que el

resgarria dela kontuan hartuta, erakusketa txiki bat egin da Diputazio Plazako parkearen ondoan informazio-panelekin.

2022ko urriaren 5ean, Hitzarmen Batzordeak testu bategin bat aurkeztu zuen Altzateko (Erreterria/Lezo) Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntuala eta partziala behin betiko onartzeko (2022ko apirilko bertsioa), aipatutako proiektuari hasierako onarpena emateko erabakian ezarritako baldintza betez eta bildutako txosten sektorialen ondoriozko eskakizunak eta baldintzak erantsiz.

Hizkuntza-inpaktuaren eta genero-eraginaren ebaluazioari buruzko txostenak egin dira.

Arkitektoak eta aholkularitza juridikoak emandako txostena eta Korporazioko Idazkaritzarena ikusi dira.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 97. eta 96. artikuluetan, plan eta programen ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren 15. artikuluan eta Lurralde-antolamenduko planak eta Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 7.2 artikulua eta Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 22.2.d eta 47.1.

2022ko urriaren 18an, Hirigintzako zinegotzi ordezkariak proposatuta, Lurralde batzordeak Gai honen aldeko irizpena eman zuen.

Udalbatzak, aldeko 21 botorekin (EH Bildu Orereta/Erreterria, Euskal Sozialistak/Socialistas Vascos (ES-SV), EAJ/PNV, Elkarrekin Erreterria), aho batez,

ERABAKI DU

Lehenengoa. Jendaurreko aldiaren aurkeztutako alegazioak onartzea eta alegazio guztiak ezestea, agiri teknikoa idatzi zuen taldeak 2021eko urtarrilaren 19an egindako txostenean jasotako arrazoi eta gogoetengatik. Alegazio-egileei horren kopia helaraziko zaie.

Bigarrena. Behin betiko onartzea Altzateko (Erreterria/Lezo) Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa puntuala eta partziala behin betiko onartzeko testu bategina, Arkilan, Arquitectos Asociados, SLP, Endara Ingenieros SL eta Pérez-Sabia Falces SL enpresek egindako eta Altzateko Hitzarmen Batzordeak sustatutako 2022ko urriaren idatzitako dokumentuaren arabera.

Hirugarrena. Argitaratu aurretik, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa honen ale bat Gipuzkoako Foru Aldundiari bidaltzea (euskarri magnetikoan eta konbentzionalean), Planeamendu Erregistroan gordailutu dezan.

Laugarrena. Erabaki honen eduki osoa eta planaren araudia Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzea.

Bosgarrena. Artikuluan aurreikusitako iragarkia argitaratzea. 46/2020 Dekretuaren 7.2 artikulua, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio estrategikoari buruzkoa.

Seigarrena. Erabaki honen berri ematea Errenta eta Eragiketa Departamentuari eta Komunikazio Departamentuari, azken kasu horretan plana udalaren web-orrian sar dezaten.

Zazpigarrena. Erabaki honen berri ematea plana sustatzeari eta espedientearen interesa dutenei.

Zortzigarrena. Erabaki hau Gipuzkoako Itsasertzetako Zerbitzu Probintzialari jakinaraztea eta MPEOUren dokumentuaren kopia bideratua bidaltzea.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bideari amaiera ematen dio. Dena den, administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jar dezakezu, edota egoki deritzozun beste edozein errekurtso.

Non: Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan.

Epea: bi hilabetekoa, jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita.

desarrollo de Altzate es de especial interés para los y las vecinas de Iztietia, se ha realizado una pequeña exposición con paneles informativos junto al parque de la Plaza de la Diputación.

El día 5 de octubre de 2022, la Junta de Concertación presentó un Texto Refundido para la aprobación definitiva de la Modificación puntual y parcial del PEOU de Altzate (Erreterria/Lezo), versión abril de 2022, dando cumplimiento a la condición establecida en el acuerdo de aprobación inicial del referido proyecto e incorporando en el mismo las exigencias y condiciones derivadas de los distintos informes sectoriales recabados.

Han sido emitidos los informes relativos a la evaluación de impacto lingüístico y de impacto de género.

Vistos el informe emitido por el arquitecto y la asesoría jurídica, así como el de la Secretaría de la Corporación.

Considerando lo dispuesto en los artículos 97 y 96 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, así como en el artículo 15 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas y art. 7.2 del Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística y considerando lo dispuesto en los arts. 22.2.d y 47.1 de la Ley 7/1985 reguladora de las bases de régimen local.

Visto que en fecha 18 de octubre de 2022, a propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, la Comisión de Territorio dictamina favorablemente el presente asunto.

El Pleno de la Corporación por unanimidad, con 21 votos a favor (EH Bildu Orereta/Erreterria, Euskal Sozialistak/Socialistas Vascos (ES-SV), EAJ/PNV, Elkarrekin Erreterria),

ACUERDA

Primero. Admitir las alegaciones presentadas durante el período de información pública y desestimar todas ellas por los motivos y consideraciones contenidos en el Informe emitido por el equipo redactor del documento técnico con fecha de 19 de enero de 2021, copia del cual se trasladará a los alegantes.

Segundo. Aprobar definitivamente el Texto Refundido para la aprobación definitiva de la Modificación puntual y parcial del PEOU de Altzate (Erreterria/Lezo), según documento redactado en octubre de 2022 y elaborado por Arkilan, Arquitectos Asociados, SLP, Endara Ingenieros SL y Pérez-Sabia Falces SL, y promovido por la Junta de Concertación de Altzate.

Tercero. Remitir, con carácter previo a su publicación, un ejemplar de la presente Modificación de Plan Especial de Ordenación Urbana (en soporte magnético y convencional) a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro de Planeamiento.

Cuarto. Publicar el contenido íntegro del presente acuerdo, junto a la normativa del plan, en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Quinto. Publicar el anuncio previsto en el art. 7.2 del Decreto 46/2020, en relación a la evaluación de impacto ambiental estratégica.

Sexto. Comunicar el presente acuerdo al Departamento de Rentas y Exacciones y al de Comunicación, en este último caso a efectos de incorporar el plan a la página web municipal.

Séptimo. Comunicar el presente acuerdo a la promoción del plan, así como a los interesados en el expediente.

Octavo. Comunicar el presente acuerdo al Servicio Provincial de Costas de Gipuzkoa y remitir al mismo copia diligenciada del documento de MPEOU.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo, y pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo o cualquier otro recurso que estime procedente.

Lugar: Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Plazo: en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

ERANSKINA

«2. HIRIGINTZAKO ARAUAK» AGIRIA

«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 agiriotan oinarrituta, jarraian Altzateko HAPBren APP honetan espresuki mugatutako eremuan lau agiriok eta Alzateko HAPBren APPren helburuak aplikatzearen ondoriozko ezauzgarriak laburbiltzen dira, eta horren emaitza dira honako Alzateko arau partikular hauek.

1. Mugaketa eta azalera.

Altzateko HAPBren APP honen xede den eremua Oiartzun ibaiaren eskuineko ertzean dago kokatuta, Pasaiaiko badiako bere bokalean. Iparraldean trenbidearekin (Adif) egiten du muga, eta, ekialdean, Lezoko udal-mugarteko dentsitate ertaineko bizitegi-erabilerrako eraikuntzekin. Eremu eten gisa Panier Fleuriko eskuhartze 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 estandarrek 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 librean 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 hobeaz 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 txirringularientzako igarobideekin. Gainera, autobus-geltokia kokaleku hobe batera eramatea pentsatuta dago, behin zebra-pasaguneak behar bezala egokitutakoan.

– Tokiko bide-sarea bi mailatan tratatzea. Lehen maila behe-eranzkoa izango da, zehazki aurreko lehen biribilgunetik (+17,00) beheargoko 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 honek 3,00 metroko espaloia ere izango du alboan, galtzarekin behar bezala koexistitzeko moduan antola daitekeena.

ANEXO

DOCUMENTO «2. NORMAS URBANÍSTICAS»

Documento «2.1. Normas Urbanísticas particulares de Alzate».

Artículo único. Normas Urbanísticas particulares de Alzate.

El régimen urbanístico de Alzate, que se corresponde con el Área 16. Alzate de Erreneria y el A.O.U.30 Alzate de Lezo, se corresponde con el resultado de los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico que confluyen en él y que enumeramos a continuación:

- El PGOU de 2004 de Erreneria.
- La MPNNS de 2007 de Lezo.
- El PEOU de 2007 de Alzate.
- El PGOU de 2011 de Lezo.

En base a los citados cuatro documentos, a continuación se compendian sus características obtenidas como resultado de la aplicación de los cuatro documentos al ámbito expresamente delimitado en la presente MPP del PEOU de Alzate, y de los objetivos de esta MPP del PEOU de Alzate, obteniendo como resultado las presentes Normas Particulares de Alzate.

1. Delimitación y superficie.

El Ámbito objeto de la presente MPP del PEOU de Alzate 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 m².

Superficie término municipal de Erreneria: 43.261 m².

Superficie término municipal de Lezo: 11.186 m².

2. Objetivos generales y criterios básicos de ordenación.

No obstante, y a efectos del cumplimiento de estándares dotacionales, conviene indicar que en su día en el A.O.U. 27 Larrañaga se calificaron 890 m² destinados a Sistema Local de Equipamiento Comunitario, con 600 m² de edificabilidad física, y 290 m² de Sistema Local de Espacios Libres, que deberán ser tenidos en consideración a la hora de la justificación del Cumplimiento del Decreto 123/2012 de Estándares Dotacionales.

Todo ello con independencia de su traslado a otros emplazamientos en el término municipal de Lezo por el PGOU de 2011/Lezo, en base a criterios de localización más privilegiada para el uso y disfrute públicos de Lezo.

A continuación se enumeran sus objetivos y criterios:

– Adecuada conexión viaria entre Alzate y la Avenida Jaizkibel con proyección de una rotonda de 38 m de \varnothing y amplios radios de curvatura, tránsitos peatonales y ciclistas, junto con el traslado de la parada de autobús a una ubicación más adecuada, a la vez que se resuelven los pasos de cebra.

– Trazado del viario local a dos niveles. Un primer nivel descendente desde la primera rotonda anterior (+17,00) hasta una segunda rotonda al nivel inferior (+7,50) con una pendiente inferior al 5 % lindante con las vías férreas al Norte de Alzate. El segundo nivel consiste básicamente en un viario local interno cuyo fondo de saco se resuelve en una tercera rotonda de circulación rodada. A este viario local le acompaña una acera de 3,00 m y que podría disponer de un tratamiento de coexistencia con la calzada.

– 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 barnebilduko dituen eta oinezko zein txirrindularientzako hiri-zirkuituak indartuko dituen, Iztietara auzoko Irun kalearekin lerrotatuta.

– Itsasadarraren eskuineko ertzean pasealeku handi bat sortzea, gutxienez 20 metroko zabalera izango duena, erdialdeko zona kurbatuan 40 metrora arte zabalduz. Pasealekuaren, oinezko eta txirrindularientzako luzetarako bideek bat egingo dute Altzate barneko zeharkako bideekin.

– Bideok Lezoko udal-mugarteko ekialdeko muturretan lotzea, itsasadarraren 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 muturreantz, 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 paseoa integratuko den hondartza berde bat sortuz. Zuzkidura-eraikina (1.400 m²s) itsasadarrarekin lotutako kirol eta kultura arloetako jardueretara bideratu daiteke, itsasadarrera jaisteko behearantzko 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.

– Jarduketara hori, aurretik aipatutako ibaiertzeko pasealekuaren sorrera bezalaxe, naturalizazio eta ingurumen berreskuratze-ko 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, teiltatupeko espazioari dagokiona kenduz (desagertu egiten da) eta hotel-eraikuntzari bideratutako azalera Errenteriako 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. Errenterian, 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 beste bat babestutako etxebizitzetara); eta, zazpigarrena, eremuaren ipar-mendebaldeko muturrean, hotel bat.

– Alzatera helduko den autobus garraio publiko/privatuko sare bat sortzea, hirugarren biribilgunera arte helduko dena (+7,00 maila). Bi autobus-geltoki sortzea aurreikusten da, bat, goialdean, Alzateko ipar-ekialdean, Errenteria/Lezoko iparraldeko saihesbideko ibilgailuentzako sarreran, eta, beste bat, zuzkidura-eraikineren bideratutako Errenteriako lurzatiaren parean.

– Ordenación de edificios situados entre el paseo fluvial y el citado viario local interno, de modo que su dimensión (aprox. 20 m x 20,5 m) permite un resultado urbano que garantiza la permeabilidad transversal desde el borde de la ría hacia el interior de Alzate.

– Conexión de ambas márgenes de la ría a través de un puente rodado-peatonal que integra ambos paseos fluviales y refuerza los circuitos urbanos peatonales y ciclistas, alineándolo con la calle Irun del barrio de Iztietara.

– Generación de un gran paseo fluvial a lo largo de la margen derecha de la ría de anchura mínima 20 m, ensanchándose en la zona curva central hasta 40 m, donde se integran los recorridos peatonales y ciclistas longitudinales con los transversales del interior de Alzate.

– Conexión de estos recorridos en los extremos Este del término municipal de Lezo en prolongación con el paseo de borde de la ría y con las escaleras y el puente peatonal potenciando el recorrido peatonal entre los cascos urbanos de Errenteria y Lezo.

– Creación de un recorrido ciclista que conecta el actual de la Avenida Jaizkibel con la nueva vialidad rodada hasta el interior de Alzate y ésta con el paseo de borde de la ría extendiéndose hacia el Este en el término municipal de Lezo, hacia el Sur por el nuevo puente que comunica con Iztietara y hacia el Noroeste con el extremo de Alzate comunicándolo con el puente peatonal-ciclista elevado actual.

– Creación de un edificio dotacional en la zona central de Alzate, de planta semisótano y planta baja, junto a la ría, ensanchando el espacio libre, a modo de playa verde que se integra con el paseo fluvial). Este edificio dotacional de 1.400 m²t puede estar destinado a actividades culturales-deportivas relacionadas con la ría, donde se prevé la posibilidad de la disposición de unas gradas descendentes a la ría, de vegetación de la escollera, o de soluciones similares a estudiar en la futura MPURB de Alzate.

– Ampliación del paseo de borde de la ría, duplicando el actual, de modo que el más exterior hacia la ría coincide básicamente en su trazado con el actual paseo se destina a la circulación peatonal, y el interior, de nuevo trazado, se destina a bidegorri.

– Creación de gradas y elementos vegetales intercalados en la margen derecha de la ría, que potencia la interacción entre los habitantes y la ría, a la vez que la naturalización y recuperación ambiental de la escollera hormigonada.

– Esta actuación, junto a la creación del paseo fluvial antes comentado se realizará con actuaciones de naturalización y recuperación ambiental en la zona de protección ampliada hasta los límites de la nueva edificación propuesta, posibilitando su drenaje sostenible en todo este entorno.

– Reparto equitativo de la edificabilidad adscrita a cada término municipal, deduciendo la correspondiente a los bajocubierta (porque desaparecen) y ubicando la superficie destinada a hotel en el término municipal de Errenteria. La propuesta se resuelve con tres edificios en Lezo (dos destinados a promoción de venta libre en primera línea de la ría, y uno detrás destinado a vivienda protegida). Y siete edificios en Errenteria (cuatro de promoción libre en primera línea, otros dos en segunda línea, tras el edificio dotacional, uno de promoción de venta libre y otro de vivienda protegida, y el séptimo en el extremo Noroeste del ámbito destinado al Hotel).

– Generación de una red de transporte público/privado de autobuses con acceso a Alzate hasta la tercera rotonda al nivel +7,00, Previsión de dos paradas de autobús, una, en la rasante alta, al Noreste de Alzate, en el acceso rodado al municipio desde la variante Norte de Errenteria/Lezo y dos, en frente de la parcela equipamental del municipio de Errenteria.

– Bide-sarean zehar banatutako lur gaineko 25 aparkaleku publikoko plaza inguru sortzea aurreikusten da, baita Altzateko iparraldean zuzkidura erabilerako zona bat sortzea ere, behe-ranzko 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 lztietarekin 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 barneraztunetik 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 irekia: BEZ/3: 40.123 m².

Errenteria: 29.521 m².

Lezo: 10.602 m².

– *Komunikazio-sistema orokorra:* Banatzaile urbanoa: KSO/2.2: 501 m².

Errenteria: 140 m².

Lezo: 361 m².

– *Espazio libreen sistema orokorra:* Parkeak eta lorategiak: ELSO/2: 1.261 m².

Errenteria: 1.261 m².

Lezo: 0 m².

– *Itsas lehorreko jabari publikoko sistema orokorra:* ILSO/1: 12.562 m².

Errenteria: 12.339 m².

Lezo: 223 m².

Altzateko zonakatzeko orokorrak bat egiten du aurreko agirien interpretazioarekin Altzateko HAPBren APP honetako I.2.4 planoan.

A. Eraikuntza-baldintza orokorrak.

A.1. Hirigintza-eraikigarritasuna.

Altzateko Hirigintza-eraikigarritasuna 2007ko Hiri Antolamenduko Plan Berezian 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 beharrean.

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

Zehaztutako eraikigarritasuna ezingo da inolaz ere gaitu.

* Hirigintza-eraikigarritasuna.

– Bizitegi-eremua (BOE):

Errenteria, 3.660 m²s/Lezo, 1.560 m²s: 5.220 m²s.

– Bizitegi-eremua (sustapen librea):

Errenteria, 14.840 m²s/Lezo, 7.215 m²s: 22.055 m²s.

– Garajeak eta erantsiak (BOE):

Errenteria, 3.540 m²s/Lezo, 3.057 m²s: 6.597 m²s.

– Garajeak eta erantsiak (sustapen librea):

Errenteria, 10.336 m²s/Lezo, 3.518 m²s: 13.854 m²s.

– Komertziala:

Errenteria, 420 m²s/Lezo, 180 m²s: 600 m²s.

– Previsión de aparcamientos públicos a base de unas veinticinco plazas en superficie distribuidas en el viario local, junto a la creación de una zona dotacional situada al Norte de Alzate entre el vial descendente y las parcelas PUR 3/7 y PUR 3/8 al fondo del viario local, con una capacidad de unas 144 plazas en tres niveles, el inferior al nivel de la rasante de urbanización del viario local interno, cuyo funcionamiento independiente en cada planta garantiza su accesibilidad peatonal.

– Creación de un segundo circuito peatonal que comunica Lezo con Alzate y éste con Iztietia a través del nuevo puente rodado-peatonal. Este circuito puede ser complementado con un ascensor público destinado a personas con minusvalía física, para evitar el recorrido alternativo que desciende hasta la segunda rotonda y vuelve por el anillo interior. El ascensor es independiente del uso de aparcamiento público antes descrito pues no es necesario, pudiéndose ubicar en suelo público del término municipal de Lezo en su totalidad.

3. Régimen urbanístico estructural.

3.1. Calificación general (según medición taquimétrica).

– *Zona de uso residencial:* Edificación abierta: ZUR/3: 40.123 m².

Errenteria: 29.521 m².

Lezo: 10.602 m².

– *S. Gral. de comunicaciones:* Distribuidor urbano: SGCS/2.2: 501 m².

Errenteria: 140 m².

Lezo: 361 m².

– *S. gral. de espacios libres:* Parques y jardines: SGEL/2: 1.261 m².

Errenteria: 1.261 m².

Lezo: 0 m².

– *S. gral. de dominio público marítimo terrestre:* SGM/1: 12.562 m².

Errenteria: 12.339 m².

Lezo: 223 m².

La zonificación general de Alzate se corresponde con la interpretación de los anteriores documentos en el plano I.2.4 de la presente MPP del PEOU de Alzate.

A. Condiciones generales de edificación.

A.1. Edificabilidad urbanística.

La edificabilidad urbanística de Alzate se corresponde con la del PEOU de 2007. Ello no obstante, se reduce la correspondiente a las plantas bajocubierta (2.900 m²t), y se destinan 2.000 m²t al uso terciario-hotelero en lugar del residencial que había en el PEOU de 2007.

Respecto de las plantas bajo rasante, éste se incrementa con objeto de atender las exigencias dotacionales de aparcamientos mínimos del Decreto 123/2018 de estándares urbanísticos.

Esta edificabilidad no podrá ser superada en ningún caso.

* Edificabilidad urbanística.

– Residencial (VPO):

Errenteria, 3.660 m²t/Lezo, 1.560 m²t: 5.220 m²t.

– Residencial (promoción libre):

Errenteria, 14.840 m²t/Lezo, 7.215 m²t: 22.055 m²t.

– Garaje y anejos (VPO):

Errenteria, 3.540 m²t/Lezo, 3.057 m²t: 6.597 m²t.

– Garaje y anejos (promoción libre):

Errenteria, 10.336 m²t/Lezo, 3.518 m²t: 13.854 m²t.

– Comercial:

Errenteria, 420 m²t/Lezo, 180 m²t: 600 m²t.

– Hirugarren sektorea:

Erreterria, 2.000 m²s/Lezo, 0 m²s: 2.000 m²s.

– Hirugarren sektorea (garajeak):

Erreterria, 2.630 m²s/Lezo 0, m²s: 2.630 m²s.

– Guztira:

Erreterria, 37.426 m²s/Lezo, 15.530 m²s: 52.956 m²s.

* Zuzkidura-eraikigarritasuna.

– Soziokulturala-administratiboa S/R:

Erreterria, 1.400 m²s/Lezo, 0 m²s (2007ko HAPBk Lezon errebatutako eraikigarritasuna (600 m²s), Alzateko HAPBren APP honetan sartuta ez dagoen «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremuan kokatu zen): 1.400 m²s.

– Garajea B/R:

Erreterria, 2.158 m²s/Lezo, 0 m²s: 2.158 m²s.

– Aparkaleku publikoa:

Erreterria, 3.082 m²s/Lezo, 0 m²s: 3.082 m²s.

– Guztira:

Erreterria, 7.140 m²s/Lezo, 0 m²s: 7.140 m²s.

A.2. Gehieneko solairu kopurua.

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

B. Erabilera-baldintzak.

B.1. Orokorrak: Eraikuntza irekiko bizitegi-eremuari dagozkionak, bi herrietako HAPOetako Hirigintzako arauetan ezarritako 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, merkatari-tza, garajeak, osagarriak, ekipamenduak...), bi herrietako hiri-antolamenduko plan orokorretan ezarritako Hirigintzako arau espezi-fikoak bete beharko dituzte.

Jarraian, ezarritako gehieneko etxebizitza-unitateak zehazten dira:

* Etxebizitzak.

– Babes ofizialeko etxebizitzak (% 20).

Erreterria, 39/Lezo, 17: 56 etxeb.

– Sustapen libreko etxebizitzak (% 80).

Erreterria, 150/Lezo, 72: 222 etxeb.

– Guztira:

Erreterria, 189/Lezo, 89: 278 etxeb.

3.2. Hirigintza-sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatuta daude.

3.3. Antolamendu xehatuaren zehaztapena.

Alzateko HAPBren APP honetan ezarritakoa da antolamendu xehatuaren araubidea.

3.4. Exekuzio eta programazioko araubide orokorra.

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

3.5. Tokiko sistemen sarearen eta Hirigintzako baldintzak.

Ez daude egiturazko izaerarekin ezarrita.

– Terciario:

Erreterria, 2.000 m²t/Lezo, 0 m²t: 2.000 m²t.

– Terciario (garajes):

Erreterria, 2.630 m²t/Lezo, 0 m²t: 2.630 m²t.

– Total:

Erreterria, 37.426 m²t/Lezo, 15.530 m²t: 52.956 m²t.

* Edificabilidad dotacional.

– Socio-cultural-administrativo S/R:

Erreterria, 1.400 m²t/Lezo, 0 m²t (los 600 m²t que el PEOU de 2007 reservó en Lezo se ubicaron en el A.O.U. 27 Larrañaga no incluido en la presente MPP del PEOU de Alzate): 1.400 m²t.

– Garaje B/R:

Erreterria, 2.158 m²t/Lezo, 0 m²t: 2.158 m²t.

– Aparcamiento público:

Erreterria, 3.082 m²t/Lezo, 0 m²t: 3.082 m²t.

– Total:

Erreterria, 7.140 m²t/Lezo, 0 m²t: 7.140 m²t.

A.2. Número máximo de plantas.

Se establece un perfil máximo de 3PS/PB/9PA con una altura máxima de 33 m sobre rasante, conforme a los criterios de medición de las Normas Urbanísticas de Erreterria/Lezo.

B. Condiciones de uso.

B.1. Generales: Las propias de la zona global residencial de edificación abierta, establecidas en las Normas Urbanísticas de ambos PGOU.

B.2. Particulares: Se estará a lo dispuesto en el presente texto:

El número de viviendas indicado, tanto en cada parcela como en su totalidad deberá considerarse como máximo.

Los demás usos establecidos terciario y hotelero, comercial, garajes, auxiliares, equipamentales, ... se ajustarán a la Normativa específica establecida en las Normas Urbanísticas de ambos PGOU.

A continuación se representan las unidades de vivienda máximas establecidas:

* Viviendas.

– Viviendas de protección oficial (20 %).

Erreterria, 39/Lezo, 17: 56 viv.

– Viviendas de promoción libre (80 %).

Erreterria, 150/Lezo, 72: 222 viv.

– Total:

Erreterria, 189/Lezo, 89: 278 viv.

3.2. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.3. Determinación de la ordenación pormenorizada.

El régimen de ordenación pormenorizada es el establecido en la presente MPP del PEOU de Alzate.

3.4. Régimen general de ejecución y programación.

El desarrollo de Alzate se remite a la actualización y adecuación de la futura MPAU de Alzate al presente MPP del PEOU de Alzate.

3.5. Condiciones de la red de sistemas locales y urbanización.

No se establecen con carácter estructural.

3.6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak.

Altzateko HAPBren APP honen ingurumen-ebaluazioa egin da indarreko araudiari jarraituz. Emaita 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.
- Kostaldean Zerbitzua.

Baldintzetatik ondorioztatutako irizpide erregulatzailer sektorialak aplikatuko dira.

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

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

Nolanahi ere, lurzoruaren kalitatearen faseko adierazpen berri bat egitea eskatu da, justifikazio-dokumentazioarekin batera dagozkion induskatze-plana aurkeztuz. Ondorioz, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularren zuzendariaren 2021eko martxoaren 12ko Ebazpena eta 2022ko martxoaren 14ko Ebazpena eman ziren. Horien bidez, kutsakorrak diren materialak induskatzea eta eraikuntza-beharrak direla-eta indusketak egitea baimentzen da, bai eta eskala errealeko on site landfarming bidezko tratamenduko saiakuntza pilotu bat egitea ere, material batzuen TPH kontzentrazioa murrizteko, Lezoko eta Erreterriako udal-mugarteetako (Gipuzkoa) CLHren instalazio zaharren zati batean dagoen «16. eremua. Altzate» eremuan.

4. Hirigintzako Antolamendu Xehatuaren Araubidea.

4.1. Kalifikazio xehatua.

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

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

- Zonakatzeko xehatua.
- * BEL - B: Bizitegi erabilerako lurzatia.
- 3 BEL - 2 B: Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerako lurzatia.
- 2/1 B: 815 m².
- 2/2 B: 855 m².
- 3/3 BEL: 990 m².
- 3/4 BEL: 992 m².
- 3/5 BEL: 992 m².
- 3/6 BEL: 990 m².
- 3/7 BEL: 1.770 m².
- 3/8 BEL: 1.204 m².
- 2/9 B: 1.019 m².
- Azalera guztira: 9.627 m².

3.6. Medidas de protección ambiental y cultural.

La presente MPP del PEOU de Altzate ha sido sometida a Evaluación Ambiental conforme a la Normativa vigente, habiéndose resuelto el Documento de Alcance donde se han incluido las medidas encaminadas a proteger el Medio Ambiente (anexo VII del Documento 1. Memoria).

En su desarrollo han intervenido diferentes Administraciones Públicas como:

- Patrimonio Cultural.
- Salud.
- Ura.
- Ihobe.
- Costas.

Serán de aplicación los criterios reguladores sectoriales que se derivan de sus condicionantes.

Se ha realizado un Estudio de Impacto Acústico pormenorizado proponiendo las medidas necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de las nuevas viviendas, bien mediante el diseño adecuado de viviendas y urbanizaciones o mediante actuaciones que inciden sobre los focos emisores de ruido (se adjunta como anexo IX).

El escrito exige la tramitación de una Declaración de Calidad de suelo. Informa de la existencia de diversas actuaciones realizadas en el marco del expediente que se denominó CLH-Lezo-Erreterria, donde se emitieron varios Certificados de la Calidad del Suelo en 2006.

En todo caso, se ha solicitado la emisión de nueva declaración de calidad del suelo por fases acompañando documentación justificativa junto con el correspondiente Plan de Excavación, dando lugar a las Resoluciones de 12 marzo 2021 y 14 marzo 2022 del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular, por las que se autoriza la excavación de materiales con presencia de contaminantes y la excavación por necesidades constructivas, así como la ejecución «on site» de un ensayo piloto a escala real de tratamiento mediante landfarming para reducir la concentración de TPH de una parte de los materiales, en el ámbito «Área 16» Altzate localizada en una parte de las antiguas instalaciones de CLH en los términos municipales de Lezo y Erreterria (Gipuzkoa).

4. Régimen de Ordenación Urbanística Pormenorizada.

4.1. Calificación Pormenorizada.

La zonificación pormenorizada de Altzate se ajusta con carácter normativo a lo establecido en el plano II.2 de este documento.

A continuación se relaciona el cuadro de Zonificación Pormenorizada propuesto, excluida la superficie del A.O.U. 27 Larrañaga:

- Zonificación pormenorizada.
- * PUR - R: Parcela de uso residencial.
- PUR 3 - R 2: Parcela residencial de edificación abierta.
- 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.
- Superficie total: 9.627 m².

* ETL: Erabilera-terziarioko lurzattia.
– 1 ETL: Lurzatti terziario-ostalaritza.
1/1 ETL: 1.307 m².
Azalera guztira: 1.307 m².
* TEL: Trenbide-erabilerako lurzattia.
– 1 TEL: Tren zerbitzuak.
1/1 TEL: 1.024 m².
1/2 TEL: 8 m².
Azalera guztira: 1.032 m².
* BD - C: Bide-sarearen sistema-komunikazioak.
– 2 BD - C.1.2: Banatzailea-Hiriko bide sarea.
C.1.2/1 (K.S.O./2.2): 361 m².
2/2 BD - C.1.2/2: 5.489 m².
2/3 BD: 2.503 m².
2/4 BD - C.1.2/4: 1.532 m².
2/5 BD - C.1.2/5: 720 m².
2/6 BD (K.S.O./2.2): 140 m².
Azalera guztira: 10.745 m².
– 4 BD: Espazio libreen azpiko garajea.
4/1 BD: 2.050 m².
Azalera guztira: 2.050 m².
* EL - ELU: Espazio libre publikoak.
– 1 EL - 1 ELU: parkeak eta lorategiak - espazio libre urbanoak.
1/1 EL - 1/1 ELU: 1.507 m².
1/2 ELU: 1.378 m².
Azalera guztira: 2.885 m².
– 2 EL - 2 ELU: Oinezkoentzako eremuak - espazio libre urbanoak.
2/1 EL: 7.372 m².
2/2 ELU: 1.542 m².
2/3 EL (ELSO/2): 107 m².
2/4 EL (ELSO/2): 889 m².
2/5 EL: 727 m².
2/6 EL (ELSO/2): 265 m².
Azalera guztira: 10.902 m².
* KEL - KE: Komunitate ekipamenduko lurzattia.
– 4 KEL - 2 KE: Kultura-ekipamendua-kirola/aisialdia.
4/1 KEL: 1.886 m².
2/2 KE: 1.451 m².
Azalera guztira: 3.337 m².
* IL: Itsas lehorreko jabari publikoa (ILSO/1).
– 1 IL: Itsas-lehorrekoa.
1/1 IL: 11.876 m².
1/2 IL: 223 m².
1/3 IL: 463 m².
Azalera guztira: 12.562 m².
Altzateko Azalera guztira: 54.447 m².
• Errenteria.
* BEL: Bizitegi erabilerako lurzattia.
– 3 BEL: Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerako lurzattia.
3/3 BEL: 990 m².
3/4 BEL: 992 m².

* PUT: Parcela de uso terciario.
– PUT 1: Parcela terciaria-hostelero.
PUT 1/1: 1.307 m².
Superficie total: 1.307 m².
* PUF: Parcela de uso ferroviario.
– PUF 1: Servicios ferroviarios.
PUF 1/1: 1.024 m².
PUF 1/2: 8 m².
Superficie total: 1.032 m².
* V - C: Sistema viario-comunicaciones.
– V 2 - C.1.2: Distribuidor-viario urbano.
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.
Superficie total: 10.745 m².
– V 4: Garaje bajo espacios libres.
V 4/1: 2.050 m².
Superficie total: 2.050 m².
* EL - ELU: Espacios libres públicos.
– EL 1 - ELU 1: Parques y jardines - espacios libres urbanos.
EL 1/1 - ELU 1/1: 1.507 m².
ELU 1/2: 1.378 m².
Superficie total: 2.885 m².
– EL 2 - ELU 2: Áreas peatonales - espacios libres urbanos.
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.
Superficie total: 10.902 m².
* PEC - EC: Parcela de equipamiento comunitario.
– PEC 4 - EC 2: Equipamiento cultural-deportivo/recreativo.
PEC 4/1: 1.886 m².
EC 2/2: 1.451 m².
Superficie total: 3.337 m².
* MT: Dominio público marítimo terrestre (SGMT/1).
– MT: 1 Marítimo terrestre.
MT 1/1: 11.876 m².
MT 1/2: 223 m².
MT 1/3: 463 m².
Superficie total: 12.562 m².
Superficie total de Alzate: 54.447 m².
• Errenteria.
* PUR: Parcela de uso residencial.
– PUR 3: Parcela residencial de edificación abierta.
PUR 3/3: 990 m².
PUR 3/4: 992 m².

3/5 BEL: 992 m².
3/6 BEL: 990 m².
3/7 BEL: 1.770 m².
3/8 BEL: 1.204 m².
Azalera guztira: 6.938 m².
* ETL: Erabilera tertziarioko lurzatia.
– 1 ETL: Lurzati tertziario-ostalaritza.
1/1 ETL: 1.307 m².
Azalera guztira: 1.307 m².
* TEL: Trenbide-erabilerako lurzatia.
– 1 TEL: Tren zerbitzuak.
1/1 TEL: 1.024 m².
1/2 TEL: 8 m².
Azalera guztira: 1.032 m².
* BD: Bide-sarearen Sistema.
– 2 BD: Banatzailea.
2/2 BD: 3.102 m².
2/3 BD: 2.503 m².
2/4 BD: 1.329 m².
2/5 BD: 371 m².
2/6 BD (KSO/2.2): 140 m².
Azalera guztira: 7.445 m².
– 4 BD: Espazio libreen azpiko garajea.
4/1 BD: 2.050 m².
Azalera guztira: 2.050 m².
* EL: Espazio libre publikoak.
– 1 EL: Parke eta lorategiak.
1/1 EL: 904 m².
Azalera guztira: 904 m².
– 2 EL: Oinezkoentzako eremuak.
2/1 EL: 7.372 m².
2/3 EL (ELSO/2): 107 m².
2/4 EL (ELSO/2): 889 m².
2/5 EL: 727 m².
2/6 EL (ELSO/2): 265 m².
Azalera guztira: 9.360 m².
* KEL: Komunitate ekipamenduko lurzatia.
– 4 KEL: Kultura-ekipamendua-kirola/aisialdia.
4/1 KEL: 1.886 m².
Azalera guztira: 1.886 m².
* IL: Itsas-lehorreko jabari publikoa (ILSO/1).
– 1 IL: Itsas-lehorrekoa.
1/1 IL: 11.876 m².
1/3 IL: 463 m².
Azalera guztira: 12.339 m².
Altzateko azalera guztia, Errenteriako udalerria: 43.261 m².
• Lezo.
* B: Bizitegi erabilerako lurzatia.
– 2 B: Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerako lurzatia.
2/1 B: 815 m².
2/2 B: 855 m².

PUR 3/5: 992 m².
PUR 3/6: 990 m².
PUR 3/7: 1.770 m².
PUR 3/8: 1.204 m².
Superficie total: 6.938 m².
* PUT: Parcela de uso terciario.
– PUT 1: Parcela terciaria-hostelero.
PUT 1/1: 1.307 m².
Superficie total: 1.307 m².
* PUF: Parcela de uso ferroviario.
– PUF 1: Servicios ferroviarios.
PUF 1/1: 1.024 m².
PUF 1/2: 8 m².
Superficie total: 1.032 m².
* V: Sistema viario.
– V 2: Distribuidor.
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.
Superficie total: 7.445 m².
– V 4: Garaje bajo espacios libres.
V 4/1: 2.050 m².
Superficie total: 2.050 m².
* EL: Espacios libres públicos.
– EL 1: Parques y jardines.
EL 1/1: 904 m².
Superficie total: 904 m².
– EL 2: Áreas peatonales.
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.
Superficie total: 9.360 m².
* PEC: Parcela de equipamiento comunitario.
– PEC 4: Equipamiento cultural-deportivo/recreativo.
PEC 4/1: 1.886 m².
Superficie total: 1.886 m².
* MT: Dominio público marítimo terrestre (SGMT/1).
– MT 1: Marítimo terrestre.
MT 1/1: 11.876 m².
MT 1/3: 463 m².
Superficie total: 12.339 m².
Superficie total de Alzate municipio de Errenteria: 43.261 m².
• Lezo.
* R: Parcela de uso residencial.
– R 2: Parcela residencial de edificación abierta.
R 2/1: 815 m².
R 2/2: 855 m².

2/9 B: 1.019 m².
Azalera guztira: 2.689 m².
* C: Komunikazioen sistema.
– C.1.2: Hiriko bide sarea.
C.1.2/1 (KSO/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.
– 1 ELU: Espazio libre urbanoak.
1/1 ELU: 603 m².
1/2 ELU: 1.378 m².
Azalera guztira: 1.981 m².
– 2 ELU: Espazio libre urbanoak.
2/2 ELU: 1.542 m².
Azalera guztira: 1.542 m².
* KE: Komunitate ekipamenduko lurzatia.
– 2 KE: Kirola/aisialdia.
2/2 KE: 1.451 m².
Azalera guztira: 1.451 m².
* IL: Itsas-lehorreko jabari publikoa (ILSO/1).
– 1 IL: Itsas-lehorrekoa.
1/2 IL: 223 m².
Azalera guztira: 223 m².
Altzateko azalera guztia, Lezoko udalerrria: 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 gidale-roak» agirietan azaldukoak dira.

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 bizitegi-erabilerrako eraikuntzekin. Eremu eten gisa Panier Fleuriko eskuhartze unitatea ere barnebiltzen du, egun dagoeneko urbanizatuta dagoena. Espresuki uzten da kanpo Lezoko 2011ko HAPOko «27. Larrañaga» hiri-antolamenduko eremua.

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

R 2/9: 1.019 m².
Superficie total: 2.689 m².
* C: Sistema comunicaciones.
– C.1.2: Viario urbano.
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.
Superficie total: 3.300 m².
* ELU: Espacios libres públicos.
– ELU 1: Espacios libres urbanos.
ELU 1/1: 603 m².
ELU 1/2: 1.378 m².
Superficie total: 1.981 m².
– ELU 2: Espacios libres urbanos.
ELU 2/2: 1.542 m².
Superficie total: 1.542 m².
* EC: Parcela de equipamiento comunitario.
– EC 2: Deportivo/recreativo.
EC 2/2: 1.451 m².
Superficie total: 1.451 m².
* MT: Dominio público marítimo terrestre (SGMT/1).
– MT 1: Marítimo terrestre.
MT 1/2: 223 m².
Superficie total: 223 m².
Superficie total de Alzate municipio de Lezo: 11.186 m².
4.2. Categorización del suelo.
Su categorización urbanística responde a los siguientes parámetros:
– Subámbito Panier Fleuri: Se ha convertido en Suelo urbano consolidado dado su grado de urbanización.
– Subámbito principal de Alzate: Suelo urbano no consolidado por la carencia y/o insuficiencia de urbanización.
4.3. Régimen de ejecución.
Las condiciones de ejecución de las propuestas de ordenación planteadas son las expuestas en los documentos «2. Normas Urbanísticas» y «3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» de la presente MPP del PEOU de Alzate.

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 Alzate 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 m².
Superficie término municipal de Errenteria: 43.261 m².
Superficie término municipal de Lezo: 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 haiek in lotuta egoteagatik edo haien mendekoa izateagatik.

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 HAPOko «16. Altzate» eremuari dagokion «C agiria. Hirigintzako arauak» arau partikularra, eta Lezoko 2011ko HAPOko «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 homogeneoa 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 HAPOko «30. Altzate» HAERI arau partikularra.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. La presente MPP del PEOU de Alzate 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 Alzate 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.

Artículo 0.3. Marco normativo.

1. Constituye el marco normativo de la MPP del PEOU de Alzate 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: Alzate del PGOU de Errenteria y la Norma Particular «Documento 2.2. Normas particulares» referida al A.O.U.30 Alzate del PGOU de 2011/Lezo.

2. En las edificaciones que se desarrollen en la MPP del PEOU de Alzate 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 Alzate.

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:

Anejo I. Cuadros de Características.

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

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

Anejo IV. Norma Particular del Área 16. Alzate del PEOU de 2007.

Anejo V. Norma Particular del A.O.U.30 Alzate del PGOU de 2011/Lezo.

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 - 2020ko otsaila.

IX. Bis eranskina. 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 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 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 daitezten.

2: Hirigintzako arauak» agiriak, egitura kontzeptualari eta terminologiari dagokienez, Errenteriako 2004ko HAPOn (haren C agiria) eta Lezoko 2011ko HAPOn (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 jasagarritasun 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 honean azaldutako baldintzetan.

Gainerakoan, egitasmo honen eta haren agiriaren 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 dakarzkion aldaketak ere jasotzen ditu.

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

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.

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 Alzate 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 Alzate. 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 Alzate.

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 Alzate.

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 Alzate –incluyendo los correspondientes a la MPURB de Alzate 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 Alzate y de los proyectos antes citados, garantizarán la aplicación de estas medidas mediante la incorporación de los planes de vigilancia correspondientes.

2. Agirien izaera arauemailea.

Altzateko HAPBren APPren eduki arauemailea barnean dituen agiri guztiek osatzen badute ere, «2. Hirigintzako arauak», «3. Ekuzioaren 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 ebaztuko 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 ezarritakoak lehentasuna izango du, salbu eta ageriko akats material baten aurrean ez bagaude.

Edozein kasutan, eremu, lurzati eta abarren neurketekin, lurzati eta eraikuntzen lerrotatze 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 formulazioa.*

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 Lurzoruaren kalifikazioa» kapitulan eta Lezoko 2011ko HAPOk «2. Hirigintzako arauak» agiriko «1. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa» kapitulan.

2. «Erabilera xehatuko eremuen» sistematizazioa.

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

— Bizitegi-erabilerako lurzatia:

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

2. Carácter Normativo de los Documentos.

Si bien el contenido normativo de la MPP del PEOU de Alzate 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. 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.

- Erabilera tertziarioko lurzatia:
 - 1 ETL. Lurzati tertziario-hotela.
 - Trenbide-erabilerako 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» aplikatzen dakiekeen erabiltzeko eta eraikitzeko araubidea.

Aipatu erabilera xehatuko guneei dagokien erabilera eta eraikitzeko 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 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, jarduketak integratu bakarria definitzen da.

Jarduketa integratu hori programazio bakar baten xede izan behar 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 azpi-eremua, 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 eraikitzeko araubidearekin bat egiten ez duten egungo eraikin, instalazio eta erabilerak antolamenduz kanpokotzat joko dira, bereziki Villa Victoria eta Lobato finka.

«II.5.2. Hirigintza exekuzio 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 definitzeko dituen. Hala ere, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak eskusiboki jabari eta erabilera publikoko lurzoruri

- 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.
 - 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 complemento y particularización de aquéllas, en el Título Segundo de la presente MPP del PEOU de Altzate.

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 Altzate 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 Altzate, 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 Altzate 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 Altzate 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 Altzate, 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 Altzate que definirá las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del Ámbito; no obstante lo citado, la MPURB de Altzate podrá referirse exclusivamen-

egin ahalko dio erreferentzia, zehazki Altzateko HAPBren APP honetako zonakatzeko xehatua horrela kalifikatutakoari.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak espazio libre-erara, komunikazio-erara eta zerbitzu-azpiegiturera bideratutako elementuen antolamenduko konfigurazio, lerrotzeko eta sestrak birbiditu ahal izango ditu, beharrezkoa balitz, zuzkidura horientzat plangintzak ezarritako zonakatzeko 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 zonakatzeko xehatua hedatu, ezta 123/2012 Dekretuko 6. artikuluan ezarritako araubidearen mende dauden espazio libre-erara 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 bete behar ditu, baita Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemaren irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretua ere. Etorkizunean aipatu arauak bertan behera utzi edo ordezkatzeko dituzten arauak ere bete behar ditu. Gainera, arauok betetzen direla ere justifikatu behar du.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak beti zehaztu behar 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 egokitzat jotako irizpideak bete behar 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 behar dituzte.

Ibilgailuentzat sarrera komuna duten lurzatiaren proiektuak aurrera eramateko, lehenbizi egitasmoan abian jartzean, lurzatiarekin berarekin batera proiektatu eta exekutatu behar dira 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 behar dira. Kasu bakoitzean, urbanizazio-proiektua Altzateko HAPBren APP honetako «II.5» planoan mugatutako dagokion eremuko izango da.

te 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.

La posibilidad de afección 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 m² 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.

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 etxebizitzan 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 xedearekin, 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-mugaratean proiektatutako igogailua, bai eta erabilera publikoko zortasunaren eraginpean dauden 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 lurzatiaren aurreikusitako ekipamenduko lokalen eraikuntza-kostuak dagokion udalak ordainduko ditu.

Programa eta Proiektuen garapenean, Erreterriako 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.

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 del PEOU de Alzate. 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 Alzate, 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 Alzate, a promover en el Ámbito de Actuación Integrada definida en la presente MPP del PEOU de Alzate, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MPREP de Alzate).

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 Alzate 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 Alzate, y en los proyectos a promover en su desarrollo (MPURB de Alzate y MREP de Alzate).

– 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 Alzate y la MREP de Alzate 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.

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

Plangintzak bizileku-erabilera lurtzatiei 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 Erretereriako 2004ko HAPOk «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 hargunak.

1.2.8. artikulua. Lurzati arteko zortasunak.

Lurzati eraikigarrietako sotoetara sartzeko arrapalak zortasun mende egongo dira, mugakide diren lurzati 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.
- Antolamendurekin 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 lurzorua daude, Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legean xedatutako irizpideekin bat etorritu egingo da haien tratamendua, bai eta Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Sailaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren azterlanaren behin betiko ebazpenak ezartzen duenarekin bat etorritu ere.

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

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/Erretereria.

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.

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 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, Kostaldeko 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 errespetatu 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.

Kostaldeei buruzko Legea indarrean sartu aurretik zeuden eta jabari publikoan edo zortasun-gunean dauden obren eta instalazioen kasuan, Kostaldeei 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 Kostaldeei buruzko Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta Kostaldeko erregelamendu orokorrari buruzko 876/2014 Errege Dekretuak 96 artikuluan ezarritakoak bete beharko dira.

1.3.6. artikulua. Influentzia zona.

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

BIGARREN TITULUA

LURZATI ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEEN ERAIKITZEKO, ERABILITZEKO ETA EXEKUZIOKO ORDENANTZA PARTIKULARRAK

2.1. artikulua. 3 BEL/2 B lurzatiak.

1. Azalera.

«2/1 B» (Lezo): 815 m².

«2/2 B» (Lezo): 855 m².

«3/3 BEL» (Errearteria): 990 m².

«3/4 BEL» (Errearteria): 992 m².

«3/5 BEL» (Errearteria): 992 m².

«3/6 BEL» (Errearteria): 990 m².

«3/7 BEL» (Errearteria): 1.770 m².

«3/8 BEL» (Errearteria): 1.204 m².

«2/9 B» (Lezo): 1.019 m².

2. Kalifikazio zehatua.

«Bizitegi-erabilerako lurzatiak»: Sestra gainean eta azpian eraikitzen diren lurzatiak.

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 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 m².

«R 2/2» (Lezo): 855 m².

«PUR 3/3» (Errearteria): 990 m².

«PUR 3/4» (Errearteria): 992 m².

«PUR 3/5» (Errearteria): 992 m².

«PUR 3/6» (Errearteria): 990 m².

«PUR 3/7» (Errearteria): 1.770 m².

«PUR 3/8» (Errearteria): 1.204 m².

«R 2/9» (Lezo): 1.019 m².

2. Calificación pormenorizada.

«Parcela de Uso Residencial»: Edificable sobre y bajo rasante. Edificación abierta.

3. Eraikuntzako baldintzak.
- Eraikigarritasun fisikoa.

3. Condiciones de edificación.
- Edificabilidad física.

	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 (Erretereria)	2.968,00	120	1.980
3/4 BEL (Erretereria)	2.968,00	60	1.984
3/5 BEL (Erretereria)	2.968,00	120	1.984
3/6 BEL (Erretereria)	2.968,00	0	1.980
3/7 BEL (Erretereria)	3.660,00	60	540
3/8 BEL (Erretereria)	2.968,00	0	2.408
2/9 B (Lezo)	1.560,00	60	3.057

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

- Eraikuntzen itxura arautzea.
- * Baldintza orokorrak:

3 BEL lurzatiarentzat Erretereriako 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. tituluako 2. kapituluaren ezarritakoak, bai eta Altxateko 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 zehatuaren 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 daitezke Altxateko HAPBren APP honen bitartez, 2/2006 LHLren 103.3 eta 104.a artikuluetan eta Lezoko 2011ko indarreko HAPOn Hirigintzako Arauen 15. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz.

Erretereriako 2004ko indarreko HAPOn «C» Hirigintzako arauak (Eraikitzeko 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.

- 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/Erretereria, 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 Altxate.

- * 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 2007, 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 Altxate; 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/Erretereria, 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.

* 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: 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, irrati- eta telebista-antenas (arlotan bakoitzeko indarreko lege-xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorrituz, 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 plan-ta 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 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 sestrekin berdindu beharko da estaiaren sestra, eta ez da baimenduko eskailera-mailarik edo irtenguneak 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

* 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.

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/m². En los espacios descubiertos se considerará además su resistencia al punzonamiento.

konsideratuko 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. Erabilerako eta jabariko baldintzak:

– Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak BEL - 2 B partzeletzat Erretereriako 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» (Erretereria): 30 etxeb.

«3/4 BEL» (Erretereria): 30 etxeb.

«3/5 BEL» (Erretereria): 30 etxeb.

«3/6 BEL» (Erretereria): 30 etxeb.

«3/7 BEL» (Erretereria): 39 BOE.

«3/8 BEL» (Erretereria): 30 etxeb.

«2/9 B» (Lezo): 17 BOE.

– Aparkaleku-plazaren kopurua:

Minimoa, bizitegi-lurzati guztiak kontuan hartuta: 1,4 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» (Erretereria): 58 plaza.

«3/4 BEL» (Erretereria): 58 plaza.

«3/5 BEL» (Erretereria): 58 plaza.

«3/6 BEL» (Erretereria): 58 plaza.

«3/7 BEL» (Erretereria): 112 plaza (39 BOG).

«3/8 BEL» (Erretereria): 64 plaza.

«2/9 B» (Lezo): 69 plaza (17 BOG).

– Merkataritza-lokalak (Beheko solairuak):

«2/1 B» (Lezo): 0 m²s.

«2/2 B» (Lezo): 120 m²s.

«3/3 BEL» (Erretereria): 120 m²s.

«3/4 BEL» (Erretereria): 60 m²s.

«3/5 BEL» (Erretereria): 120 m²s.

«3/6 BEL» (Erretereria): 0 m²s.

«3/7 BEL» (Erretereria): 60 m²s.

«3/8 BEL» (Erretereria): 0 m²s.

«2/9 B» (Lezo): 60 m²s.

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

– Lokal sozialak (Beheko solairuak):

Merkataritza-lokalen baldintza berberetan jartzeko baimena ematen da.

miento, 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.

– Condiciones particulares:

N.º de viviendas máximo:

«R 2/1» (Lezo): 36 viv.

«R 2/2» (Lezo): 36 viv.

«PUR 3/3» (Erretereria): 30 viv.

«PUR 3/4» (Erretereria): 30 viv.

«PUR 3/5» (Erretereria): 30 viv.

«PUR 3/6» (Erretereria): 30 viv.

«PUR 3/7» (Erretereria): 39 VPO.

«PUR 3/8» (Erretereria): 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 m².

– 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» (Erretereria): 58 plazas.

«PUR 3/4» (Erretereria): 58 plazas.

«PUR 3/5» (Erretereria): 58 plazas.

«PUR 3/6» (Erretereria): 58 plazas.

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

«PUR 3/8» (Erretereria): 64 plazas.

«R 2/9» (Lezo): 69 plazas (17 GPO).

– Locales comerciales («Plantas bajas»):

«R 2/1» (Lezo): 0 m²t.

«R 2/2» (Lezo): 120 m²t.

«PUR 3/3» (Erretereria): 120 m²t.

«PUR 3/4» (Erretereria): 60 m²t.

«PUR 3/5» (Erretereria): 120 m²t.

«PUR 3/6» (Erretereria): 0 m²t.

«PUR 3/7» (Erretereria): 60 m²t.

«PUR 3/8» (Erretereria): 0 m²t.

«R 2/9» (Lezo): 60 m²t.

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. Exekuzio-baldintzak:

Oinarritzko eraikuntza proiektu baten eta udal-lizentzia bakar baten xede izango da lurzati bakoitza.

2.2. artikulua. 1 ETL lurzatia.

1. Azalera:

«1/1 ETL» (Erreterria): 1.307 m².

2. Kalifikazio xehatua:

«Erabilera Tertiarioko Lurzatia»: Sestra gainean eta azpian erai-kigarria.

3. Eraikuntzako baldintzak:

– 1 ETL (Erreterria).

Merkataritza - m²s: 60.

Tertiarioa - m²s: 2.000.

Garajeak eta eranskinak - m²s: 2.630.

* Eraikuntzen itxura arautzea:

– Baldintza orokorrak:

BEL lurzatiarentzat aplikatuko dira Erreterriako 2004ko HAPOk «C. Hirigintzako arauak» agiriaren 4.2 kapituluaren ezarritako eraikuntzako baldintza orokorrak, Lezoko 2011ko HAPOk «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. Erabilera eta jabariko baldintzak:

– Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzak egokituko dira Erreterriako 2004ko HAPOk «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» (Erreterria): Erabilera tertiarioa/Hotela.

40-60 gela aurreikusita.

2 soto-solairu, erabilera nagusiaren osagarrietarako (aretoak, biltegiak...) eta aparkalekurako.

Merkataritza-erabilera baimentzen da (denda, taberna...) behiko solairuan, lehen solairuan eta 1. sotoan, erabilera nagusiaren osagarri gisa.

5. Exekuzio-baldintzak:

Oinarritzko 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» (Erreterria): 1.886 m².

«2 KE» (Lezo): 1.451 m².

2. Kalifikazio xehatua:

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

3. Eraikuntzako baldintzak:

– Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Erreterria): 1.400 m²s.

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

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» (Erreterria): 1.307 m².

2. Calificación pormenorizada:

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

3. Condiciones de edificación:

– PUT 1 (Erreterria).

Comercial - m²t: 60.

Terciario - m²t: 2.000.

Garajes y anejos - m²t: 2.630.

* 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/Erreterria, 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/Erreterria y a las determinaciones particulares definidas para las parcelas en la presente Ordenanza Particular.

– Condiciones particulares:

«PUT 1/1» (Erreterria): 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» (Erreterria): 1.886 m².

«EC 2» (Lezo): 1.451 m².

2. Calificación pormenorizada:

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

3. Condiciones de edificación:

– Edificabilidad física sobre rasante:

«PEC 4/1» (Erreterria): 1.400 m²t.

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

Sestrapiro eraikuntza berariaz zehaztutako erabilera-baldintza partikularretara doitu da.

– Sestrapiro eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Errenteria): 2.158 m²s.

«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 grafikoez definitutako ingurutzaila bolumetrikoaren barnean kokatu beharko da 4/1 KEL lurzatiaren eraikuntza.

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 lurzatiaren exijitu beharreko exekuzio-baldintzak.

Errenteria, 2022ko azaroaren 24a.—Alazne Korta Zulaika, Antolaketako ordezkaria. (7393)

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

– Edificabilidad física bajo rasante:

«PEC 4/1» (Errenteria): 2.158 m²t.

«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 Alzate.

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.

Errenteria, a 24 de noviembre de 2022.—La delegada de Organización, Alazne Korta Zulaika. (7393)