

<b>AURKIBIDEA:</b>	<b>Or.</b>
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.....	1
II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA JARDUKETA MODALITATEAREKIN DUTEN LOTURA, HAI EK EGIKARITZEAREN ONDORIOETARAKO .....	1
III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ADJUDIKATZEA .....	2
IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTZEKO ETA EGIKARITZEKO BETEBEHARRAK .....	4
V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROGRAMAZIOA .....	5
VI.- ANTOLAMENDUAREN EMAITZAZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA, ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALEI LAGATZEA.....	7

**DOKUMENTUA: "3. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO  
GIDALERROAK"**

## I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

Dokumentu honen xedea da Altzateko HAPBaren Aldaketa Puntual Partzial (APP) honetan planteatutako antolamendu-proposamenak antolatu eta kudeatzeko aurreikuspenak zehaztea. Aurreikuspen horiek honako gai hauekin daude lotuta:

- \* Hirigintza-antolamenduko proposamenak jarduketa modalitatearekin lotzea, haiek egikaritzearen ondorioetarako.
- \* Hirigintza-eraikigarritasun adjudikatzea.
- \* Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak eta horiek ordaintzeko eta egikaritzeko betebeharrak.
- \* Egikaritze-lanak programatzea.

Jarraian datozen epigrafeetan, gai horien inguruan esku hartzeko jarraibideak azaltzen dira.

## II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA JARDUKETA MODALITATEAREKIN DUTEN LOTURA, HAIK EGIKARITZEAREN ONDORIOETARAKO

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideei jarraituz, gai horri buruz planteatutako proposamenak, zehazki, honako hauek dira:

### A.- Panier Fleuri azpiesparruan jarduteko baldintzak.

Azpiesparrua hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatu eta kategorizatu izanarekin bat etorritik, haren urbanizazio-maila dela-eta, ez da beharrezkoa inolako jarduketarik planteatzea.

### B.- Altzateko azpiesparru nagusian jarduteko baldintzak.

Urbanizazio-eskasiagatik eta/edo -gabeziagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatu eta kategorizatu izanarekin bat etorritik, jarduketa integratuen berezko baldintzetara egokituko da azpiesparruaren egikaritzea, II.5.4 planoan adierazten denez. Urbanizazio- eta eraikuntza-obra egikaritzeko programa orokorra.

Ildo horretatik, Altzateko HAPBaren APP honetan zehaztutako lurzoruaren osotasuna, Panier Fleuri azpiesparrua izan ezik, jarduketa integratuko esparru independente gisa eratzen da, eta programazio bakarraren xede izan beharko du, Altzateko Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak (HJPA) ezartzen duenaren arabera.

Azpiesparruaren azalera guztira ..... 52.852 m<sup>2</sup>(l)

Altzateko HAPBaren APP hau garatzeko idatzi beharreko Altzateko HJPAk zehaztutako ezarritako jarduketa integratua kudeatzeko baldintzak.

Era berean, Altzateko HJPAREN xedea izango da zehaztutako kudeaketa-baldintzak garatuko dituen jarduketa-sistema definitzea (lehentasunez, kontzertazio-sistema), alde batera utzi gabe aipatutako proiektuan horri buruz zehaztu daitekeena.

### III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ADJUDIKATZEA

#### 1.- Lursailen eta hirigintza-eraikigarritasunaren titulartasuna

Altzaten urbanizaziorik ez badago ere, lursailen egungo jabetza bat dator Altzateko 2008ko Birpartzelazio Proiektuan jasotakoarekin.

2008ko Birpartzelazio Proiektutik 8 eraikuntza-partzela atera ziren, eta Altzateko gainerako lurzorua jabari publikokoko hainbat erabileratarako erabili zen, hala nola: Oartzun ibaiaren itsasadarra bera (itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa), sistema orokorrak eta tokikoak, ibilgailuen eta oinezkoen bideak (kasuak kasu, Erreterriako eta Lezoko udalei dagokien jabari publikoa), berdeguneetako eta espazio libreetako sistema orokorrak eta tokikoak (kasuak kasu, Erreterriako eta Lezoko udalei dagokien jabari publikoa) eta trenbideko toki-sistema (ADIFen jabari publikoa).

Partzeletako bi ekipamendu komunitariokoak dira (PEC 4/1), Erreterriako Udalaren jabetzakoa, eta EC 2/2, Lezoko Udalaren jabari publikokoa, Larrañaga azpiesparruan kokatuta dago. Geroago, partzela hori Lezoko 2011ko HAPOak hurbileko beste zona batera bideratzen zuen, eta, hortaz, Altzateko HAPBaren APP honetatik kanpo geratzen da.

Egungo bizitegi-partzelei dagokienez, hauek dira horien ezaugarriak eta titularrak:

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

Idatzi beharreko Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan parte hartzeari begira, lehen aipatutako partzelen hirigintza-eraikigarritasunaren ezaugarriak eta lehen aipatutako egungo jabeak izango dira oinarri Altzateko HJPA egikaritzearen emaitzazko mozkinak eta kargak ekitatez banatzeko.

## 2.- Proposatutako eraikigarritasuna

Altzateko HAPBaren APPak honako eraikigarritasun hauek aurreikusten ditu:

	<b>ALTERNATIVA C</b>
	<b>m<sup>2</sup>t</b>
VPO Errenteria	3.660
VPO Lezo	1.560
<b>Total VPP</b>	<b>5.220</b>
Viv. Libre Errenteria	14.840
Viv. Libre Lezo	7.215
<b>Total Vivienda Libre</b>	<b>22.055</b>
Comercial Errenteria	420
Comercial Lezo	180
<b>TOTAL Comercial</b>	<b>600</b>
Terciario Errenteria	2.000
Terciario Lezo	-
<b>TOTAL Terciario</b>	<b>2.000</b>
TOTAL S/R Errenteria	20.920
TOTAL S/R Lezo	8.955
<b>TOTAL S/R</b>	<b>29.875</b>
TOTAL B/R Errenteria	16.506
TOTAL B/R Lezo	6.575
<b>TOTAL B/R</b>	<b>23.081</b>
Dotacional Errenteria S/R	1.400
Dotacional Errenteria B/R	2.158
<b>TOTAL Dotacional</b>	<b>3.558</b>

Eraikigarritasun horiek jabe bakoitzari esleituko zaizkio, idatzi beharreko Altzateko HJPAREN arabera.

## 3.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak

Koefizienteak Altzateko HAPBaren APP honen "4.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" dokumentuan azaldutakoak dira. Zehazki, dokumentu horretan azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, 1,00 koefizientea esleitzen zaio Sustapen Publikoko Etxebizitzen erabilerari —BOE (Babes Ofizialeko Etxebizitza)—.

Indarrean dagoen araudiaren arabera, haren lurzoruaren hondar-balioari —279,51 €/m<sup>2</sup>(s)— 1,00 haztapan-koefizientea esleitzen zaio.

Altzateko HAPBaren APP honetako "4.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa" dokumentuan deskribatutakoaren arabera, gainerako erabileren haztapan-koefizienteak erantsitako taularen emaitzakoa dira.

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORUAREN HONDAR-BALIOA	HAZTAPEN- KOEFIZIENTEAK
	€/m <sup>2</sup> (s)	
Babes ofizialeko etxebizitza (BOE)	279,51	1,000
Sustapen libreko etxebizitza	693,41	2,481
Merkataritza	389,66	1,394
Hirugarren sektorea – ostalaritza	234,48	0,839
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak	124,14	0,498
Sustapen libreko garajeak eta eranskinak	176,19	0,630
Hirugarren sektoreko – ostalaritzako garajeak eta eranskinak	167,24	0,598

Haztapen-koefiziente horiek eguneratu egingo dira idatzi beharreko Altzateko HJPAn, eta, azkenik, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan (Altzateko HJParen esparruan zehaztutako egikaritze-unitatea garatzeko formulatu beharko da).

#### 4.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira Altzateko HAPBaren APP honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-erregimenarekin bat ez datozen egungo eraikinak, instalazioak eta erabilerak; bereziki:

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

Altzateko HAPBaren APP honetako II.5.2 planoan berariaz identifikatzen dira horiek.

## IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTZEKO ETA EGIKARITZEKO BETEBEHARRAK

### 1.- Urbanizazio-obrak proiektatzeko baldintzak

Altzateko HJParen xede izango da urbanizatu beharreko esparru zehatza definitzea. Berori dagoeneko zehaztuta dagoen egikaritze-unitatean sartutako jabeek egikaritu beharko dute. Ildo horretatik, urbanizazioaren eta ertzeko eremuen arteko integrazioa behar bezala ebatzi beharko da. Altzateko HAPBaren APP honetan jadanik aurreikusita daude eremu horiek.

Altzaten egin beharreko urbanizazio-obrak Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa batean jaso beharko dira. Horretan, antolamendu osoaren elementu egituratzaile guztiak zehaztuko dira, baita aurreikusitako espazio libreen eta lur gaineko aparkaleku publikoen antolamendua eta izaera ere.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa idatzi eta tramitatuko da. Aldaketa horrek esparru osoari eragiten dioten urbanizazio-obra orokorrak zehaztuko ditu. Hala ere, Altzateko HAPBaren APP honi dagokion zonifikazio zehatuan jabari eta erabilera publikokotzat kalifikatutako lurzoru osoari buruzkoa baino ezin izango da izan Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak espazio libre, komunikazio eta zerbitzu-azpiegituretarako elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta antolamendu-sestrak berregokitu ahal izango ditu, plangintzak ezarritako zonifikazio zehatuari eragin gabe betiere.

Ildo horretatik, berariaz ulertuko da Altzateko HAPBaren APP honetako zerbitzu-sareen eskemetan zehaztutako zerbitzu-azpiegituretako sareen trazadura eta ezaugarrien definizioa orientagarria baino ez dela. Hortaz, horiek Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren bidez zehaztuko dira behin betiko.

Aurreko epigrafean ezarritako afektazio-aukera ez da zabalduko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua erregimenari atxikitako partzela eraikigarrien edo espazio libreen zonifikazio xehatura, ezta Altzateko HAPBaren APP honetan aurreikusi gabeko ibilgailuen bideetako elementuak irekitzeko aukerara edo berariaz proiektatutakoak ezabatzerara ere.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa egokitu egingo da indarrean dagoen Irisgarritasuna Sustatzeko 20/97 Legean eta hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikuntzetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetakoa irisgarritasun-arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuan ezarritako zehaztapenetara, edo etorkizunean horiek indargabetu edo ordezkatu dituzten arauetara, benetan betetzen direla justifikatuta.

Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak zehaztuko du, nolahi ere, dagokion esparruan m<sup>2</sup> bakoitzeko KPIaren arabera eguneratu daitekeen egin beharreko batez besteko inbertsioa.

Lehentasunez egikaritu da II.5.4 planoan adierazitako urbanizazio-esparruen zehaztapena kontuan izanda. Aintzat hartuko dira, halaber, urbanizazio- eta eraikuntza-programazioa, eta Altzateko etorkizuneko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak ezartzen duena.

## **2.- Urbanizazio-obra egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak**

Baldintza horiek izango dira, alde batetik, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan ezarritakoak (Altzateko HAPBaren APP honetan zehaztutako jarduketa integratuko esparruan sustatu beharko da Aldaketa), eta, bestetik, hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan ezarritakoak (Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).

Aipatutako jarduketa integratuko esparruan nahiz bertan mugatzen den egikaritze-unitatean aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargatzat hartzen dira, haietan aurreikusitako eskubideen titularrek finantzatu beharrekoak:

- Jabari publikoko espazioen gaineko Altzateko urbanizazio-obra, horien artean Lezoko udal-mugartean proiektatutako igogailua, bai eta erabilera publikoko zortasunaren eraginpean dauden jabari pribatukoak ere.
- Erabilera publikoko zortasunaren mende dauden titulartasun pribatuko espazioetan egikaritu beharreko urbanizazio-obra publikoen edukia eta irismena zehaztuko dira Altzateko aipatutako HJPAn eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan (Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).
- Alde batera utzi gabe horri buruz programa eta proiektu horietan behin betiko zehazten dena, ez dira hartuko erabilera publikoko zortasunari lotutako titulartasun pribatuko espazioen urbanizazio publikoaren zatitza azalera horien iragazgaizte-elementuak, eraikuntzaren paramentu bertikalen gainazaleko tratamendua edo sare orokorrekin konektatzeko kutxatiletarainoko zerbitzu-harguneak.
- Esparruan sustatu beharreko Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan zehazten diren gainerako urbanizazio-kargak.

PEC 4/1 eta EC 2/2 partzeletan aurreikusitako ekipamenduko lokalak eraikitze kostuak dagokion udalak ordainduko ditu.

Programa eta proiektuak garatzean, Erreneriako udal-mugartean itsasadarraren eskuinaldean harri-lubeta tratatzearen emaitzazko kargen ezaugarriak eta ordainketa aztertuko dira. Berdin egingo da Lezoko udal-mugartean egingo den irizpideekin ere.

Karga eta betebeharrak guztiak, esparruari legez egotz dakizkiokeen beste batzuen artean, jaso egingo dira idatzi beharreko Altzateko HJPAn, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan.

## V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROGRAMAZIOA

Altzateko HJPak zehaztuko ditu Altzateko HAPBaren APP honen hirigintza-antolamendua egikaritzeko programazio orokorra eta xehatua.

Jarraian, "3. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak" dokumentu honek egikaritze-unitatearen esparrua osorik garatzeko iradokizun gisa ezartzen du lau (4) urteko egikaritze-epe globala, Altzateko HJPA, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onesten direnetik hasita. Horiek guztiak egin beharreko kudeaketa, urbanizazio eta eraikuntzako jarduketara garrantzitsuenetarako honako ekintza eta epe hauek lortzearen ondorio dira.

- Altzateko HAPBaren APP hau tramitatzea eta onartzea.
- Altzateko HJPA tramitatzea. Altzateko HAPBaren APP honen hasierako onespena jaso ondoren has daiteke hura lantzen. Hura Erreneriako eta Lezoko udaletan aurkeztu behar du, nahitaezko tramitazioa egin dezan, dagoeneko eraberrita dagoen Kontzertazio Batzordeak, betiere 6 hilabeteko gehieneko epean, Altzateko HAPBaren APPari hasierako onarpena ematen zaionetik hasita, eta berori Altzateko HAPBaren APParekin batera tramitatu ahal izango da. Nolanahi ere, Altzateko HJPA behin betiko onartzeko, Altzateko HAPBaren APP hau behin betiko onartu beharko da.
- Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa idaztea eta tramitatzea. Hura Erreneriako eta Lezoko udaletan landu eta aurkeztu behar da, tramitazio hori egiteko, gehieneko epe 6 hilabeteko epean, Altzateko HJParen hasierako onarpenetik hasita, eta Erreneriako eta Lezoko udaletan aurkeztu beharko du epe hori amaitu baino lehen, eraberritako Kontzertazio Batzordeak.
- Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa idaztea eta tramitatzea. Era berean, Altzateko HJParen hasierako onespena jaso ondoren has daiteke hura lantzen. Hura Erreneriako eta Lezoko udaletan aurkeztu behar du, nahitaezko tramitazioa egin dezan, dagoeneko eraberrita dagoen Kontzertazio Batzordeak, betiere 6 hilabeteko gehieneko epean, Altzateko HJPari hasierako onarpena ematen zaionetik hasita. Hura batera edo aldi berean tramitatu ahal izango da Altzateko HJParekin eta Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketarekin batera.
- Esparruaren urbanizazio orokorra (UO) egikaritzea:  

Horri dagokionez, Altzateko HJPA horretan zehaztutakoari jarraituko zaio. Nolanahi ere, modu orientagarrian eta alde batera utzi gabe Altzateko HJPA horrek horri buruz zehaztutakoa, aurreikusi da egikaritze horri 4 urteko epean egingo egingo zaiola, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik hasita.
- Partzela eraikigarrien eta luzapenen Urbanizazio Osagarria (UO) gauzatzea:  

Egikaritzea egokitu egingo da Altzateko HJPAn eta Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan zehaztutako irizpideetara.

- Irabazizko erabileretarako partzela eraikigarrietan eraikitzeke lizentzien eskaera. Horri dagokionez, Altzateko HJPAn zehazten denari jarraituko zaio. Nolanahi ere, modu orientagarrian, eta alde batera utzi gabe Altzateko HJPAk horri buruz zehazten duena, honako programazio-irizpide hauek proposatzen dira horri dagokionez:
  - . Bizitegi-eraikuntzarako lizentzien % 50 eskatzea 2 urteko epean, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik hasita.
  - . Gainerako eraikuntza-lizentziak 4 urteko epean eskatzea, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen denetik hasita.

## VI.- ANTOLAMENDUAREN EMAITZAZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA, ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALEI LAGATZEA

Altzateko HAPBaren APP honetan planteatutako antolamenduaren emaitzazko partzelen eta espazioen konfigurazio juridikoari ekiteko, baita zuzkidura publikoak udalei lagatzeko betebeharrak betetzeko ere, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketaren bidez jardungo da.

Errenteria/Lezo, 2022ko urria

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS, SLP



Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: PÉREZ-SASIA FALCES, SL

Antón Pérez-Sasia

Sin.: ENDARA INGENIEROS, SL

Igor Martin