

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- LABURPEN HONEN XEDEA	1
II.- EGIKARITZE-LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA	1
III.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ERREGIMENA.....	1
IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO ALDAKETAK.....	4
V.- ALTZATEKO HAPB-AREN APP-TIK ERATORRITAKO AFEKZIOAK	7
VI.- ONDORIOAK	7

DOKUMENTUA: "6. EGIKARITZE-LABURPENA"

ALTZATEKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ALDAKETA PUNTUAL PARTZIALARI BURUZKO EGIKARITZE-LABURPENA

I.- LABURPEN HONEN XEDEA

Laburpen honen xedea da Altzateko HAPBaren APPari buruzko egikaritze-laburpena azaltzea eta jakitera ematea, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan eta, zehazki, II. epigrafean aipatzen direnetan ezarritakoaren arabera.

Hirigintza-dokumentu hau 2020ko otsailean egin da, aipatutako hirigintza-esparruan indarrean dagoen hirigintza-erregimena aldatzeko, bertan adierazitako baldintzetan, eta berau tramitatu eta onartzeko prozesuari berehala ekitea aurreikusi da.

II.- EGIKARITZE-LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan ezarritakoarekin bat etorrituz, *Planak eta hirigintza-antolamendurako gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, plan eta tresna horiek bilduko dituen dokumentazioa aurkezteaz gain, honako alderdi hauek adieraziko dituen **laburpen exekutiboa** jarri beharko da jendaurrean:*

- a) *Zenbait eremutan proiektatutako antolamenduak indarrean dagoen antolamendua aldatzen duenean, eremu horien mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldakuntzaren zenbaterainokoarekin.*
- b) *Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo egikaritzeko prozedurak eteten diren eremuak, eta etendura horren iraupena.*

Hurrengo III. epigrafean, Altzate identifikatzeari eta mugatzeari buruzko alderdiak azaltzen dira laburbilduta, non proposatutako hirigintza-antolamendu berriak indarrean dagoena aldatzen baitu.

Aldez aurretik, agindu hori behar bezala testuinguruan kokatzeko, III. epigrafean laburbilduta azaltzen dira behin eta berriz aipatutako hirigintza-dokumentuaren helburuak.

III.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

.- Indarrean dagoen hirigintza-erregimena

Altzateko hirigintza-erregimena Errenteriako Altzate 16. eremuari eta Lezoko Altzate AOU.30 eremuari dagokie, eta bat dator bertan biltzen diren hirigintza-plangintzako tresnen emaitzarekin. Hona hemen tresna horiek:

- Errenteriako 2004ko HAPOa.
- Lezoko 2007ko Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala.
- Altzateko 2007ko HAPBa.
- Lezoko 2011ko HAPOa.

Aipatutako lau dokumentu horietan oinarrituta, Altzateko HAPBaren APP honek lau dokumentuak berariaz mugatutako esparruari aplikatzearen ondorioz lortutako haien ezaugarriak laburtzen ditu. Haren azalera honela laburbiltzen da:

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

2.- Egungo egoera

Behin betiko onartuta dauden hirigintza-egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko beharrezko dokumentu guztiak eduki arren, Altzate esparrua ez dago garatuta gaur egun.

Arrazoia izan zen, beste hainbat esparrutan bezala, hartzekodunen konkurtsoa ekarri zuen krisi ekonomikoaren etorri izana eta, ondoren, bankuek, mailegu-hartzaile gisa, lurzoru horien zati handi bat "eskuratu" izana.

Duela gutxi, lurzoru horien % 90 inguru BRITAC PROYECTOS, SLk eskuratu ditu, eta Altzateko jabe nagusi gisa sustapen-lanak egiten ditu, bere garaian Altzateko HAPBaren APP honetarako eratutako Kontzertazio Batzordearen bidez.

3.- Antolamenduaren helburu orokorrak eta oinarrizko irizpideak

Hona hemen haren ezaugarri nagusiak:

- Altzateren eta Jaizkibel hiribidearen arteko bide-konexio egokia egitea. Horretarako, proiektatuta dago 38 m-ko \varnothing -ko eta kurbadura-erradio zabaletako biribilgune bat, baita oinezkoen eta txirrindularien ibilbideak ere. Gainera, eta autobus-geltokia kokapen egokiago batera lekualdatuko da, zebra-bideak ebaztearekin batera.
- Tokiko bideak bi mailatan trazatzea. Beheranzko lehen maila bat, aurreko lehen biribilgunetik (+17,00) beheko mailan egongo den bigarren biribilgune bateraino (+7,50), Altzateko iparraldeko trenbideekin muga egiten duen % 5etik beherako maldarekin. Bigarren maila, funtsean, barneko tokiko bide batean datza. Horren zokogunea ibilgailuen zirkulazioko hirugarren biribilgune batean ebazten da. Tokiko bide horiekin batera, 3,00 m-ko espaloia dago. Horrek galtzarekin partekatzekeo tratamendu bat izan lezake.
- Ibai-pasealekuaren eta aipatutako barneko tokiko bideen artean eraikinak antolatzea. Haien dimentsioak (gutxi gorabehera 20 m x 20,5 m) ahalbidetu egiten du itsasadarraren ertzetik Alzate barnealderako zeharkako iragazkortasuna bermatzen duen hiri-emaizta.
- Itsasadarraren bi ertzak elkarrekin konektatzea, bi ibai-pasealekuak integratzen dituen ibilgailuen eta oinezkoen zubiaren bidez. Zubiak, gainera, oinezkoen eta txirrindularien hiri-zirkuituak indartzen ditu, Iztietia auzoko Irun kalearekin lerrotatuta.
- Ibai-pasealeku handi bat sortzea itsasadarraren eskuinaldean zehar, gutxienez 20 m-ko zabalerakoa, erdiko bihurtuz 40 m-ra arte zabalduta. Bertan, oinezkoen eta txirrindularien luzetarako ibilbideak Alzateko barnealdeko zeharkakoekin integratzen dira.
- Ibilbide horiek Lezoko udal-mugartean ekialdeko muturretan konektatzea, itsasadarraren ertzeko pasealekuarekin eta eskailerekin eta oinezkoen zubiarekin luzapenean, Errenerria eta Lezoko hiriguneeen arteko oinezkoen ibilbidea indartzeko.
- Bizikleta-ibilbide bat sortzea, egungo Jaizkibel etorbidea Alzate banealderaino doan ibilgailuen bide berriarekin konektatutako duena, baita bide hori itsasadarraren ertzeko pasealekuarekin ere, Lezoko udal-mugartean ekialderantz hedatuta, hegoalderantz Iztietarekin komunikatzen duen zubi berriaren bidez, eta ipar-mendebalderantz

Altzateko muturrarekin, oinezkoen eta bizikleten egungo zubi goratuarekin komunikatuta.

- Altzateko erdialdean zuzkidura-eraikin bat sortzea, erdisotoko solairukoa eta beheko solairukoa, itsasadarraren ondoan, espazio librea zabaldua, ibai-pasealekuarekin bat egingo duen zabaldegi berde gisa. 1.400 m²(s)-ko zuzkidura-eraikin hori itsasadarrarekin lotutako kultura- eta kirol-jardueretarako izan daiteke. Bertan, aurreikusita dago honako hauek ezartzeko aukera: ontziraleku bat, itsasadarrera jaitsiko diren harmaila batzuk, harri-lubetaren landaredia edo Altzateko etorkizuneko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan aztertuko diren antzeko soluzioak.
- Itsasadarraren ertzeko pasealekua handitzea, egungoa bikoiztuta. Horrela, itsasadarrerantz kanpokoena trazadura bat etorriko da, funtsean, egungo pasealekuarekin. Hura oinezkoen zirkulaziora bideratuko da, eta barnealdekoa, trazadura berrikoa, bidegorrira.
- Harmailak eta landare-elementu tartekatuak sortzea itsasadarraren eskuinaldean, biztanleen eta itsasadarraren arteko elkarreagina eta hormigoizko harri-lubetaren naturalizazioa eta ingurumen-leheneratzea indartzeko.
- Jarduketa hori, lehen aipatutako ibai-pasealekua sortzearekin batera, naturalizatzeko eta ingurumena leheneratzeko jarduketekin egingo da babes-zonan, proposatutako eraikuntza berriaren mugetaraino zabaldua eta ingurune horren osotasunean drainatze jasangarria ahalbidetuta.
- Udal-mugarte bakoitzari atxikitako eraikigarritasunaren ekitatezko banaketa, estalkipekoei dagokiena kenduta (desagertuko baitira) eta Erreneriako udal-mugartean hotelera bideratutako azalera kokatuta. Lezon, proposamenak hiru eraikinen bidez ebazten da (bi itsasadarraren lehen lerroan, salmenta libreko sustapenera bideratuta, eta bat atzean, etxebizitza babestura zuzenduta). Eta Errenerian zazpi eraikinen bidez ebazten da —lau sustapen librekoak lehen lerroan, beste bi bigarren lerroan, zuzkidura-eraikinaren atzetik (bat salmenta libreko sustapeneko eta bestea etxebizitza babestukoa), eta zazpigarrena hotelera bideratutakoa, esparruaren ipar-mendebaldeko muturrean—.
- Autobusen garraio-sare publiko/pribatu bat sortzea Alzatera sartzeko hirugarren biribilguneraino (+7,00 mailan). Bi autobus-geltoki aurreikusi dira: bat goiko sestran, Alzateko ipar-ekialdean, Erreneria-Lezo iparraldeko saihestetik udalerrirako ibilgailuen sarbidean, eta bi Erreneriako udalerriko ekipamendu-partzelaren parean.
- Aparkaleku publikoak egitea aurreikusi da, lur gainean hogeita bost bat plaza izango dituztenak, tokiko bideetan banatuta. Horrez gain, Alzate iparraldean zuzkidura-zona bat sortuko da, beheanzko bidearen eta PUR 3/7 eta PUR 3/8 partzelen artean, tokiko bidearen hondoan. Aparkaleku horiek 144 plaza izango dituzte hiru mailatan (behekoa barneko tokiko bideen urbanizazio-sestraren mailan egongo da), eta horien funtzionamendu bereziak oinezkoen irisgarritasuna bermatuko du solairu bakoitzean.
- Oinezkoen bigarren zirkuitu bat sortzea, Lezo Alzaterekin eta Alzate Iztietarekin komunikatuko dituen, ibilgailuen eta oinezkoen zubi berriaren bitartez. Zirkuitu hori minusbaliotasun fisikoa duten pertsonen zuzendutako igogailu publiko batekin osa daiteke, bigarren biribilguneraino jaisten den eta barruko eraztunetik itzultzen den ibilbide alternatiboa saihesteko. Igogailua lehen deskribatutako aparkaleku publikoaren erabileratik berezia da, ez baita beharrezkoa, eta Lezoko udal-mugarteko lurzoru publikoan kokatu ahal izango da.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO ALDAKETAK

Altzateko HAPBaren APPko dokumentutik ateratzen diren indarreko hirigintza-antolamenduaren aldaketen zerrenda honako hau da:

- * Zonifikazio xehatu berria egokitzearekin lotutako aldaketak, lehen aipatutako alderdiak berrantolatzearen ondorioz. Aldaketa horiek ez dakarte berekin, inola ere —Altzateko HAPBaren APPko "1. Memoria" dokumentuan behar bezala deskribatu denez—, indarrean dagoen araudiak eskatzen dituen hirigintza-estandarrak murriztea.
- * Partzela eraikigarrietan, antolamendu xehatuko doikuntzak egitea, partzelak mugatzea, ibilgailuen eta oinezkoen sarbideak hobetzea sestra gainean eta/edo sestrapean, profilak aldatzea, ordenantzak osatzea, etab. Kasu guztietan, informazio hori egiaztatu egiten da plano hauek gehituta: indarrean dauden arauzko planoak ("5.I. Informazio-planoak" dokumentua) eta proposatutako arauzko planoak ("5.II. Antolamendu-planoak" dokumentua). Horietan, Altzateko HAPBaren APP honetan deskribatutako doikuntza, aldaketa, handitze... guzti-guztiak egiaztatu daitezke.
- * Horrek guztiak ezaugarrien taula berriak dakartza, eta horien laburpena honako hau da:

EDIFICABILIDAD	ERRETERIA	LEZO	TOTAL
SUPERFICIE:	43.261	11.186	54.447
CALIFICACIÓN GENERAL	(m ²)	(m ²)	(m ²)
Zona de Uso Residencial: Edificación Abierta ZUR/3	29.521	10.602	40.123
S. Gral de Comunicaciones: Distribuidor Urbano SGCS/2.2	140	361	501
S. Gral de Espacios Libres: Parques y jardines SGEL/2	1.261	0	1.261
S. Gral de Dominio Público Marítimo Terrestre SGMT/1	12.339	223	12.562
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)
Residencial Vivienda Protegida (VPO)	3.660	1.560	5.220
Residencial Vivienda de Promoción Libre	14.840	7.215	22.055
Comercial	420	180	600
Terciario-Hotelero	2.000	0	2.000
TOTAL EDIFICABILIDAD S/R	20.920	8.955	29.875
Garajes y Anejos de Vivienda Protegida	3.540	3.057	6.597
Garajes y Anejos de Vivienda de Promoción Libre	10.336	3.518	13.854
Garajes y Anejos de Terciario-Hotelero	2.630	0	2.630
TOTAL EDIFICABILIDAD B/R (FÍSICA)	16.506	6.575	23.081
EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)	(m ² t)	(m ² t)	(m ² t)
Aparcamiento Público	3.582	0	3.582
Equipamiento Comunitario S/R	1.400	0	1.400
Equipamiento Comunitario B/R	2.158	0	2.158
TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL (FÍSICA)	7.140	0	7.140

UNIDADES APROXIMADAS ORIENTATIVAS	ERRETERIA Ud.	LEZO Ud.	TOTAL Ud.
UNIDADES DE VIVIENDA			
Vivienda Protegida de Régimen General (VPO)	39	17	56
Vivienda de Promoción Libre	150	72	222
TOTAL UNIDADES DE VIVIENDA	189	89	278
PLAZAS DE APARCAMIENTO			
Garajes de Vivienda Protegida (VPO)	112	69	181
Garajes de Vivienda de Promoción Libre	296	84	380
Garajes para uso terciario-hotelero	78	0	78
TOTAL APARCAMIENTOS PRIVADOS	486	153	639
Aparcamientos públicos del equipamiento	56	0	56
Aparcamientos públicos en superficie	25	0	25
Aparcamientos públicos en parcela	144	0	144
TOTAL APARCAMIENTOS PÚBLICOS	225	0	225

ZONIFICACION PORMENORIZADA (ERRETERIA - LEZO)

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	
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 PUBLICOS		
	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 AREAS 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 PUBLICO MARITIMO TERRESTRE (SGMT/1)		
	MT 1 MARITIMO 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 ALTZATE	54.447 M2
------------------------------------	------------------

3. EDIFICABILIDADES

PARCELA	SUP.	PERFIL	USO	RESIDENCIAL			COMERCIAL	TOTAL	SOCIAL		APARCAMIENTOS	
	m ²	-	Tipo	Ud.	m ² t ⁽²⁾	m ² t/ud.	m ² t	m ² t	m ² t S/R	m ² t/BR	Plazas	m ² t
R 2/1 (Lezo)	815	2PS/PB/7PA	Libres	36	3.607,50	100,21	0	3.607,50	0	0	44	1.706,00
R 2/2 (Lezo)	855	2PS/PB/9PA	Libres	36	3.607,50	100,21	120	3.727,50	0	0	40	1.812,00
PUR 3/3 (Errenteria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	101,08	120	3.088,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/4 (Errenteria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	101,08	60	3.028,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/5 (Errenteria)	992	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	101,08	120	3.088,00	0	0	58	1.984,00
PUR 3/6 (Errenteria)	990	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	101,08	0	2.968,00	0	0	58	1.980,00
PUR 3/7 (Errenteria)	1.770	2PS/PB/9PA	VPO	39	3.660,00	93,85	60	3.720,00	0	0	112	3.540,00
PUR 3/8 (Errenteria)	1.204	2PS/PB/7PA/AR	Libres	30	2.968,00	101,08	0	2.968,00	0	0	64	2.408,00
R 2/9 (Lezo)	1.019	2PS/PB/4PA	VPO	17	1.560,00	91,76	60	1.620,00	0	0	69	3.057,00
PUT 1/1 (Errenteria)	1.307	2PS/PB/7PA	Hotel	40-60 ⁽¹⁾	-	-	2.060	2.060,00	0	0	78	2.630,00
TOTAL EDIFICABILIDADES	10.934	-	-	278	27.275,00	101,92	2.600	29.875,00	0	0	639	23.081,00
PEC 4/1 (Errenteria)	1.886	PS/SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	1.400,00	0	56	2.158,00
EC 2/2 (Lezo)	1.451	-	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	0	0,00
V 4/1 (Errenteria)	2.050	2SS/PB	Dotacional	-	-	-	-	-	0,00	0	144	3.582,00

⁽¹⁾ Nº de habitaciones estimadas.

IDAZLARIA

SUSTATZAILEA

ARKILAN
ENDARA
PÉREZ-SASIA

ALTZATEKO KONTZERTAZIO BATZORDEA

V.- ALTZATEKO HAPB-AREN APP-TIK ERATORRITAKO AFEKZIOAK

Altzateko HAPBaren APptik eratorritako afekzioak, indarrean dagoen plangintzan Altzaterako ezarritako hirigintza-antolamendua eteteari dagokionez, baita hura egikaritzeko prozesuari dagokionez ere, hertsiki lotuta daude aurreko IV. epigrafean azaldutako indarreko antolamendua aldatzeko aurreikuspenekin. Eta, horiekin bat etorritz, honako hau adierazi behar da:

- * Indarrean dagoen antolamendua etentzat jo behar da, baita hura egikaritzeko prozesua ere, Altzateko azpiesparru nagusi osoan, Panier Fleuri azpiesparruan izan ezik.
- * Etete horrek berekin dakar, orobat, lizentziak ematea etetea, besteak beste, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85. artikuluan ezarritako kasuetan eta irismenarekin.

VI.- ONDORIOAK

Adierazitakoaren arabera, Altzateko HAPBaren APP honek bertan zehaztutako beste dokumentu batzuei bide emango die: Altzateko HJPA, Altzateko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa, Altzateko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa (idazteko daude). Horien tramitazio eta behin betiko onarpenetatik abiatuta, aurreko V. epigrafean aipatutako eteteak berrezarriko dira.

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