



altzate

musika eta ahotsa eraikina
edificio música y voz

errenteria

estudio de detalle
xehetasun-azterketa



Errenteriako Udala

2025eko azaroaren 25ko Osoko Bilkuraren
ohiko bilkuran BEHIN BETIKO onartutako
dokumentua

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
en sesión ordinaria de fecha 25 de
noviembre de 2025 por el Pleno de la
Corporación.

arkitektura / arquitectura:
estudio beldarrain slp
juan beldarrain santos, arquitecto

estudio
beldarrain

arquitectura, urbanismo y diseño
pº federico garcia lorca 4, bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06 ALT

A DOKUMENTUA
MEMORIA

agosto 2025eko abuztua

AURKIBIDEA

A DOKUMENTUA. MEMORIA

- 1. XEDEA**
- 2. HIRIGINTZA AURREKARIAK ETA EREMUA**
- 3. LANKETAREN TESTUINGURU OROKORRA**
- 4. XEHETASUN-AZTERKETA HONEN EDUKIA**
- 5. XEHETASUN AZTERLANAREN IDAZKETAREN BEHAR EDO KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA**
- 6. EGIKARITZE-LABURPENA**
- 7. PROPOSAMENAREN JUSTIFIKAZIO URBANISTIKOA**

B DOKUMENTUA. PLANOAK

Informazioa

- I.001 emplazamiento
- I.002 APP HAPB ordenazioa
- I.003 APP HAPB antolamenduaren geometria
- I.004 APP HAPB urbanizazio-fitxa (oina)
- I.005 APP HAPB urbanizazio-fitxa (ebaketa)

Proposamena

- P.001 xehetasun azterlana (oina)
- P.002 xehetasun azterlana (sekzioa)

A Dokumentua "MEMORIA"

1. XEDEA

Hurrengo xehetasun azterketa "4/1 KEL. Kultura-Ekipamendua" lurzatiaren lerrokadurak aldatzeko helburuarekin idazten da. Musika eta ahotsarekin lotutako udal-eraikin berria hartuko duen lurzati hau Errenteriako Altzate auzoko udalaz gaindiko eremuan kokatzen da.

Lurzatiaren gaur egungo hirigintza-erregimena honako hirigintza-plangintza dokumentuari dagokio: Altzateko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Aldaketa Puntual Partziala (16. eremua). Behin betiko onarpena: 2022ko abenduaren 12ko Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala (BOG). (2018PESP0002).

Errenteriako Udalak 2024aren amaieran proiektuaren idazketarako laguntza teknikoa kontratatzeko lizitazioa jarri zuen martxan. Udalak deitutako lehiaketaren oinarrietan aurreikusitako Xehetasun Azterketa honek hainbat aldaketa jasotzen ditu irabazle suertatu den proposamena egokitu eta bideragarri egiteko. Aldaketa nagusiak ondorengoak dira:

Gainazal gainean:

- Lerrokaduraren aldaketa: Beheko solairuko gehieneko lerrokadura atzerantz mugitzen da, inguruko etxebizitzaren arkupeek sortzen duten paseoaren jarraipena bermatzeko.
- Beheko solairuaren geometria egokitzea: Beheko solairuaren banaketa aldatu egiten da lehiaketako proposamen irabazlearen arabera egokitzeko.
- Altura aldaketa: Eraikinaren baimendutako altuera egokitzen da aurreikusitako erabilera eta lehiaketako irabazlearekin bat etor dadin.

Gainazal azpian:

- Aparkalekua ezabatzea: Lurzoru azpiko solairuetan aparkalekurako erabilera ezabatzen da.
- Lurzoru azpiko solairuen murrizketa: Bi solairu izatetik solairu bakarrera pasatzen da (6 metroko altuerarekin), erabilera berriak eskatzen dituen espazio-beharrak asetzeko.
- Lerrokaduraren aldaketa: Azpi solairuaren aurrealdeko lerrokadura egokitzen da lehiaketarako proposamen irabazlearekin bat etortzeko.

Xehetasun Azterketa honen egilea "estudio beldarrain" bulegoko arkitektoa da: Juan Beldarrain Santos.

2. HIRIGINTZA AURREKARIAK ETA EREMUA

4/1 KEL lurzatiari buruzko Xehetasun Azterketa hau honako hirigintza-esparruan garatzen da:

Altzateko 16. Eremurako indarrean dagoen hirigintza-erregimena:

- Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra, zeinaren Testu Bateratua behin betiko onartu zen 2004ko uztailaren 27an (aurrerantzean 2004ko HAPO/Errenteria).
- 16. Eremuko Altzate aldeko Hiri Antolamendurako Plan Berezia. 2007ko uztailan behin betiko onartua (aurrerantzean 2007ko HAPB).
- 16. Eremuko Hiri Antolamendurako Plan Bereziaren 1. Aldaketa Puntual Partziala. 2022ko urrian behin betiko onartua (aurrerantzean 2022ko APP-HAPB).

4/1 KEL lurzatia kultura-kirol-administrazio erabiletarako da. Bi lur-arrasen artean kokatutako ekipamendu-lurzatia da, eta 1886 m²-ko azalera du zonifikazio xehatuan. Ordenantza partikularrek gainazal gaineko 1400 m²-ko eraikigarritasun fisikoa eta gainazal azpiko 2158 m²-ko eraikigarritasun

fisikoa aitortzen diote. Era berean, baldintza orokorrek ezartzen dute 4/1 KEL lurzatiaren eraikina Altzateko HAPBaren 5. Dokumentuko II.4.6 planoek ezarritako zehaztapen grafikoetan definitutako inguratzaille bolumetrikokoaren barruan kokatu behar dela. Dokumentazio grafiko horretan PB + PSS + PS profila duen eraikina ageri da.

3. LANKETAREN TESTUINGURU OROKORRA

HAPBren APPk, ordenantza arautzaileen 1.2.5 artikuluan, xehetasun-azterketa figura egokia dela ezartzen du.

1.2.5. artikulua. Xehetasun-azterketak egiteko araubidea.

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

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko, ekainaren 30eko, 2/2006 Legeak, V. atalean, Hirigintza Antolatzeke Tresnei deritzon 73 artikuluan, hirigintza figura egokiena Xehetasun Azterlana dela zehazten du ondorengo jarduketak garatzeko:

73 Artikulua – Xehetasun Azterketak

1.- Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeke dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeke beharra dagoela edo hala komeni dela.

2.- Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

a) Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.

b) Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusicakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruen kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.

c) Urbanizatzeko-lanean, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.

3.- Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe.

Beraz, "g.4. Ekipamendu Asistentzial" lursailaren lerrokadurak eta sestrak erregulatzeko hirigintza figura egokiena Xehetasun Azterlana dela ondorioztatu da.

Xehetasun-azterketa hau berak eragindako gaitan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideek osatutako testuinguruan egiten da, eta, bereziki, honako hauetan:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutako eta bertan indarrean dauden hirigintza-xedapenak:
 - Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - 2008ko ekainaren 3ko premiazko neurriei buruzko dekretua, aurreko Legea garatzeko sustatua (105/2008 Dekretua), 123/2012 Dekretua onartu eta indarrean sartu ondoren indarrean jarraitzen duten aurreikuspenei dagokienez.
 - 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena.
 - 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintzako estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
 - 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, antolamendu-planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen.
- Administrazio zentralak sustatutako xedapenak:
 - Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina, 7/2015 Legegintzako (Errege Dekretuaren bidez onartua).
 - Lurzoruaren Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
- Udal Administrazioak sustatutako xedapenak:
 - Erreteria Hiriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Diputatuen Kontseiluaren 2004ko otsailaren 3ko erabakiari egokitutako testuategina.
 - Altxateko (Lezo/Erreteria) hiri antolamenduko plan bereziaren aldaketa puntual partziala, 2022ko urrikoa.

4. XEHETASUN-AZTERKETA HONEN EDUKIA

Proiektu honen proposamena ondorengo dokumentuek biltzen dute:

* A. Dokumentua "Memoria".

* B. Dokumentua "Informazio-planoak: PLANGINTZAREN EGUNGO EGOERA eta antolamendu-planoak: XEHETASUN-AZTERKETAK PROPOSATUTAKO PLANGINTZA".

Edukia hirigintza legeriek ezarritako irizpideetara egokitzen da eta beharrezko xehetasun maila erabiltzen da aztergai den hirigintza-esparruaren hirigintza-erregimena definitzeko.

"A. Memoria" Dokumentuak, Xehetasun Azterlanari dagozkion zehaztapen berriak xehetasun handiz deskribatu eta justifikatzen ditu.

"B. Informazio-planoak: PLANGINTZAREN EGUNGO EGOERA" Dokumentuak, indarrean dagoen 2022ko APP-HAPBko informazioaren zehaztapen grafikoak jasotzen ditu.

"B. Informazio-planoak: XEHETASUN-AZTERKETAK PROPOSATUTAKO PLANGINTZA" Dokumentuak, proposamena indarrean dagoen Plan Bereziak definituriko hirigintza erregimenarekin bat datorrela ziurtatzeko, antolamenduaren zehaztapen grafikoak biltzen ditu.

Dokumentu honek ez du antolamenduaren inolako zehaztapenik aldatzen (egiturazkoa edo xehatua), xehetasun-azterlan baten mailari eta muga propioei dagokienaz ez bada.

Xede horrekin, "6. Proposamenaren hirigintza-justifikazioa" atala idazten da.

5. XEHETASUN AZTERLANAREN IDAZKETAREN BEHAR EDO KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

2023ko azarotik 2024ko martxora arte, Errenteriako Udalak, hiriko musika-eragileekin batera, lan-prozesu bat garatzen du eraikin zehatz bat irudikatzeko eta haren ezaugarriak zehazteko. Ibilbide horri jarraituz, lehiaketa publiko bat aurkezten da, Altzateko (Errenteria) musikarekin eta ahotsarekin lotutako udal-eraikin berri baterako aurreproiektua, exekuzio-proiektua eta obra-zuzendaritza idazteko.

Zuzkidura partzela hori, bi lur-arrasen artean kokatutako ekipamendu-lurzatia da, eta 1886 m² -ko azalera du zonifikazio xehatuan. Ordenantza partikularrek gainazal gaineko 1400 m²-ko eraikigarritasun fisikoa eta gainazal azpiko 2158 m²-ko eraikigarritasun fisikoa aitortzen diote. Era berean, baldintza orokorrek ezartzen dute 4/1 KEL lurzatiaren eraikina Altzateko HAPBaren 5. Dokumentuko II.4.6 planoek ezarritako zehaztapen grafikoetan definitutako inguratzaille bolumetrikokoaren barruan kokatu behar dela. Dokumentazio grafiko horretan PB + PSS + PS profila duen eraikina aurreikusten da.

Hala ere, aurreko paragrafoan jasotakoa kontuan hartuta, Udalak etorkizuneko eraikinaren behe solairua 800m²-ko azalerara mugatzea erabaki du, eta erdi-sotoa, aldiz, 1500m²-ra. Gainera, eraikina baimendutako mugen barruan aurreikusten du, bai eta partzelari esleitutako gehieneko eraikigarritasuna ez agortzea ere.

Era berean, erabilera berrira egokitzeko eta entsegu-gelek eskatzen duten baldintza betetzeko, PB+PSS profila ezartzea erabaki da, eta dokumentazio grafikoan ezarritako PSS solairuaren altuera librea 4,5 metrora igo da.

Xehetasun-azterketa honen helburu nagusia eraikin berriaren bolumen eraikigarria antolatzeko ordenazio-baldintza horiek ezartzea da; horretarako, eraiki beharreko espazio berriak definitzen dituzten lerrokadurak eta kotak ezartzen dira.

Lerrokadura berrien proposamena

Ondoko urbanizazioa aztertuta, argi ikus daiteke lehen lerroko eraikinek ataripe batzuk dituztela beheko solairuan, eta horiek, goiko kota batetik, ibai-pasealeku handiari jarraipena ematen diotela.

Esku artean dugun lursailaren hirigintza-fitxak pasealeku hori eteten duen beheko solairua eraikitzea aurreikusten du. Horregatik, oinezkoen ibilbideari jarraipena emateko bolumena ibaitik 5 metro atzeratzea proposatzen da. Horrez gain, ibairantz geldialdi-gune bat sortzeko, arkupeen lerrokaduratik urbanizazioa 4,80 metro hedatzea baimentzen da. Horrek ibai-aurreko kokapen pribilegiatuan begiratoki bat sortzeko aukera ematen du. Gainera, hegaldi hori aprobetxatuz, erdisotoko solairu-lerrokadura ibaira hurbildu daiteke.

Kota berrien proposamena

Proposatutako eraikinak bolumen-baldintza bereziak eskatzen ditu. Horregatik, hasiera batean aurreikusitako lurpeko 3 metroko altueradun bi solairuak, 4,5 metroko solairu bakarrarengatik ordezkatzeko dira.

Behe solairua, 4 metrokoa izatea aurreikusten dena, 5 metro izatea proposatzen da, izaera publikoagoko espazioak sortzeko eta eraikin mota honi dagozkion instalazioen pasabidea ahalbideratzeko.

Beraz, proposatutako eraikinak PB+PSS profila du, eta 7,20 metroko kotari eutsi zaio, oinplanoko urbanizazio-kota gisa.

6. EGIKARITZE-LABURPENA

MEMORIA:

- Edukia eta irismena
- Xehetasun-azterketaren eremua
- Xehetasun-azterketaren xedea
- Aplikatu beharreko hirigintza-parametroak

EDUKIA ETA IRISMENA:

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bateginaren 25.3 artikuluen arabera "Publizitatea eta efizientzia hirigintza-kudeaketa publikoan":

"3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako alderdi hauek adierazten dituen egikaritze laburpen bat jaso beharko du:

- a) Proiektutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketa, kokapen plano batekin eta aldaketa horren irismenarekin.
- b) Hala badagokio, hirigintzan egikaritzeko edo esku hartzeko antolamendua edo prozedurak eteten diren eremuak eta etete horren iraupena."

Artikulu hori betetzeko, Altzateko (16. Eremua) 4/1 KEL partzelaren Xehetasun Azterlanaren "Laburpen Exekutiboa" jasotzen da.

XEHETASUN-AZTERKETAREN EREMUA:

Errenteriako Altzate 16. Eremuari dagokion hirigintza-eremua Oiarzun ibaiaren eskuin ertzean kokatzen da, ibaiak Pasaiko badiara egiten duen itsasoratzearen parean. Iparraldean ADIFen trenbidearekin egiten du muga, eta ekialdean dentsitate ertaina duen etxebizitza-erakuntzarekin, Lezoko udal-mugartean. Aztertutako partzela, 4/1 KEL, 1.886 m²-ko azalera duen partzela da, eta kultura-ekipamendura bideratuta dago. Erdigunean kokatzen da, ibai pasealekuaren ondoan. Erdisotoan guztiz konektatuta dago "hondartza berdearekin", eta beheko solairua, aldiz, goiko urbanizazioarekin du lotura.

XEHETASUN-AZTERKETAREN XEDEA:

Altzateko "4/1 KEL" partzelaren (16. Eremua) Plan Bereziak ezarritako lerroakadurak eta kotak aldatzeko, eta hari esleitutako erabilera justifikatzeko, Xehetasun-Azterlan hau idazten da.

2023ko azarotik 2024ko martxora arte, Errenteriako Udalak, hiriko musika-eragileekin batera, lan-prozesu bat garatzen du eraikin zehatz bat irudikatzeko eta haren ezaugarriak zehazteko. Ibilbide horri jarraituz, lehiaketa publiko bat aurkezten da, Altzateko (Errenteria) musikarekin eta ahotsarekin lotutako udal-eraikin berri baterako aurreproiektua, exekuzio-proiektua eta obra-zuzendaritza idazteko.

Zuzkidura partzela hori, bi lur-arrasen artean kokatutako ekipamendu-lurzatia da, eta 1886 m² -ko azalera du zonifikazio xehatuan. Ordenantza partikularrek gainazal gaineko 1400 m²-ko eraikigarritasun fisikoa eta gainazal azpiko 2158 m²-ko eraikigarritasun fisikoa aitortzen diote. Era berean, baldintza orokorrek ezartzen dute PEC 4/1 lurzatiaren eraikina Altzateko HAPBaren 5. Dokumentuko II.4.6 planoek ezarritako zehaztapen grafikoetan definitutako inguratzaile bolumetrikorekin barruan kokatu behar dela. Dokumentazio grafiko horretan PB + PSS + PS profila duen eraikina aurreikusten da.

Hala ere, aurreko paragrafoan jasotakoa kontuan hartuta, Udalak etorkizuneko eraikinaren behe solairua 800m²-ko azalera mugatzea erabaki du, eta erdi-sotoa, aldiz, 1500m²-ra. Gainera, eraikina baimendutako mugen barruan aurreikusten du, bai eta partzelari esleitutako gehieneko eraikigarritasuna ez agortzea ere.

Era berean, erabilera berrira egokitzeko eta entsegu-gelek eskatzen duten baldintza betetzeko, PB+PSS profila ezartzea erabaki da, eta dokumentazio grafikoan ezarritako PSS solairuaren altuera librea 4,5 metrora igotzea.

Xehetasun-azterketa honen helburu nagusia eraikin berriaren bolumen eraikigarria antolatzeko ordenazio-baldintza horiek ezartzea da; horretarako, eraiki beharreko espazio berriak definitzen dituzten lerrokadurak eta kotak ezartzen dira.

APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK:

Jarraian, Plan Berezian "4/1 KEL" lurzatiari eragiten dioten hirigintza-baldintzen parametro nagusiak jasotzen dituen taula bat egiten da, xehetasun-azterketatik eratorritakoekin.

HIRIGINTZAKO PARAMETROAK	APP HAPB 2022	XEHETASUN-AZTERKETA
Lurzoruaren sailkapena	Hiri-lurzorua	Hiri-lurzorua
Lurzoruaren kalifikazioa	Bizitegi-eremua	Bizitegi-eremua
Kalifikazio xehatua	Kultura- eta Kirol- / aisialdiko ekipamendua	Kultura- eta Kirol- / aisialdiko ekipamendua
Eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak	Eraikigarritasun fisiko osoa: 3.558 m ² (t) -gainazalekoa: 1.400 m ² (t) -lur azpikoa: 2.158 m ² (t)	Eraikigarritasun fisiko osoa: 3.558 m ² (t) -gainazalekoa: 1.400 m ² (t) -lur azpikoa: 2.158 m ² (t)
Solairu-kotak	PB: +4,00 PS+PSS: -3,00 -3,00	PB: +5,00 PSS: -4,50
Profila	PS+PSS+PB	PSS+PB
Estalkiak	Estalki lauak: gehieneko altueraren gainetik, soilik honako elementuak baimenduko dira (tximiniak, aireztapen-hodiak, irrati-antena...)	Estalki lauak: gehieneko altueraren gainetik, soilik honako elementuak baimenduko dira (tximiniak, aireztapen-hodiak, irrati-antena...)
Erabilerak	Kultural – Kirol - Administrazio	Irakaskuntza – Ostalaritza*

*HAPOan komunitate ekipamendu sistema orokorreko partzeletarako erabilera eta eraikuntza arautzen dituen 4.5 kapituluko Ordenantzen arabera, irakaskuntza erabilera duten partzeletan, erabilera nagusiarekin batera, helburu osagarriak laguntzen dituzten bestelako erabilerak ere onartuko dira, etxebizitzaren erabileran murrizketarekin; hau da, etxebizitza soilik instalazioa zaintzen duen familiaren etxebizitza edo zerbitzuko agenteak hartzeko komunitate egoitza izan daiteke. Beraz, Udal eraikin berriaren erabilera berriak baimenduta daude.

Laburbilduz, Xehetasun Azterlan honek Plan Bereziak planteatutako zabalkundearen lerrokadura eta profilak puntuz aldatzen ditu. Ez du partzelarako indarrean dagoen planifikazioaren aurreikuspenik urratzen. Era berean, ez du lurzoruaren kualifikazioa aldatzen, ez du eraikigarritasun hirigintzarik handitzen, ezta indarrean dauden bideak edo ekipamendu publikoak kentzen edo murrizten ere.

7. PROPOSAMENAREN JUSTIFIKAZIO URBANISTIKOA

Xehetasun Azterlan hau Altzateko hirigintza-plan bereziaren aldaketa partzial puntualaren arabera aurkeztu da: 2022ko abenduaren 12ko BOGeko behin betiko onarpena. Zehazki, 2022ko APP PEOUko hurrengo dokumentuak jarraitzen ditu:

“2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK”

“2.2. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK”

- BIGARREN TITULUA – LURZATI ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA EGIKARITZEARI BURUZKO ORDENANTZA BEREZIAK: 2.3. Artikulua. KEL 4 eta 2 KE partzelak.

Jarraian, indarrean dauden hirigintza-fitxak eta xehetasun-azterketaren proposamena erantsi dira.

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRA (indarreko hirigintza fitxa)

2.3. artikulua. 4 KEL - 2 KE lurzatiak

1.- AZALERA

«4/1 KEL» (Erretereria).....	1.886 m ²
«2 KE» (Lezo).....	1.451 m ²

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA:

«Komunitate-ekipamendua» (udalerri bakoitzaren) titulartasun publikoa

3.- ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK:

- Sestra gaineke eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Erretereria).....	1.400 m ² s
«2 KE» (Lezo).....	(1)

Sestrapeko eraikuntza berariaz zehaztutako erabilera-baldintza partikularretara doituko da.

- Sestrapeko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Erretereria).....	2.158 m ² s
«2 KE» (Lezo).....	(1)

- Eraikuntzen itxura arautzea:

- Baldintza orokorrak:

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

4.- ERABILERA-BALDINTZAK:

- Erabilera bereizgarria:

«4/1 KEL» (Erretereria)	Kultura-kirola-administrazioa
«2 KE» (Lezo).....	Kirola-aisialdia

- Baldintza orokorrak:

Erretereriako 2004ko HAPOk hirigintzako arauetan eta Lezoko 2011ko HAPOk hirigintza arauetan ezarritako zehaztapen orokorretara egokituko dira eraikinaren erabilera- eta jabari- baldintzak.

- Aparkalekuen gutxieneko plaza kopurua: Ez

da halakorik ezarri.

5.- EXEKUZIO-BALDINTZAK:

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

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRA (proposatutako hirigintza fitxa)

2.3. artikulua. 4 KEL - 2 KE lurzatiak

1.- AZALERA

«4/1 KEL» (Errenteria).....	1.886 m ²
«2 KE» (Lezo).....	1.451 m ²

2.- KALIFIKAZIO XEHATUA:

«Komunitate-ekipamendua» (udalerri bakoitzaren) titulartasun publikoa

3.- ERAIKUNTZAKO BALDINTZAK:

- Sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Errenteria).....	1.400 m ² s
«2 KE» (Lezo).....	(1)

Sestrapeko eraikuntza berariaz zehaztutako erabilera-baldintza partikularretara doitu da.

- Sestrapeko eraikigarritasun fisikoa:

«4/1 KEL» (Errenteria).....	2.158 m ² s
«2 KE» (Lezo).....	(1)

- Eraikuntzen itxura arautzea:

- Baldintza orokorrak:

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

4.- ERABILERA-BALDINTZAK:

- Erabilera bereizgarria:

«4/1 KEL» (Errenteria)	Kultura-irakaskuntza-ostalaritza
«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 lurzatiari exijitu beharreko exekuzio- baldintzak.

Donostian, 2025eko abuztua

Juan Beldarrain, arkitektoa

estudio
beldarrain

estudio
beldarrain



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

2025HXET0003-MEMORIA EUS/MEMORIA EUS (GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA)