



KREAN, S COOP



Plan Especial de Ordenación Urbana en el ámbito A.U.  
11. AMUE del PGOU de Azpeitia

Azpeitiko HAPOn AMUE 11 H.E eremuko Hiri  
Antolamenduko Plan Berezia

Promotor/Sustatzailea  
**Ayuntamiento de Azpeitia / Azpeitiko Udala**

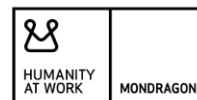
Fase/ Fasea  
**Aprobación Provisional / Behin-behineko onespena**

Fecha/Data  
**noviembre 2023 azaroa**

Autor/Egilea  
**Larraitz Sasiain, arkitektoa**  
**María Rodríguez, arkitektoa**

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 • C.I.F.: F-20545018



# aurkibide orokorra

- A. Informazio- eta justifikazio-memoria
- B. Garapeneko hirigintza-araudia
- C. Egikaritzearen antolamenduko eta kudeaketako gidalerroak
- D. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana
- E. Laburpen exekutiboa
- F. Planoak
- G. Inpaktu akustikoari buruzko azterketa
- H. Ingurumen-azterketa estrategikoa

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

Inscrita en el Registro de Cooperativas de Euskadi, folio 534, asiento 1, número 96.0.011 • C.I.F.: F-20545018



Informazio- eta justifikazio-  
memoria

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia



# aurkibidea

## A. Informazio- eta justifikazio-memoria

|       |                                                                                                                                 |                              |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.    | AURREKARIAK .....                                                                                                               | 1                            |
| 1.1.  | Sarrera .....                                                                                                                   | 1                            |
| 1.2.  | Tramitazioa .....                                                                                                               | Error! Marcador no definido. |
| 2.    | PLAN BEREZIAREN INIZIATIBA ETA IDAZKETA-TALDEA .....                                                                            | 1                            |
| 3.    | PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK .....                                                                               | 1                            |
| 4.    | EREMUAREN DESKRIBAPENA ETA EZAUGARRIAK .....                                                                                    | 5                            |
| 4.1.  | Kokagunearen mugapena eta ezaugarri fisikoak .....                                                                              | 5                            |
| 4.2.  | Jabetzaren egitura .....                                                                                                        | 6                            |
| 4.3.  | Argazki-erreportajea .....                                                                                                      | 7                            |
| 5.    | HIRIGINTZA-EGOERA .....                                                                                                         | 9                            |
| 5.1.  | Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren 1. Aldaketa, Trukutxo eta Amueri dagokiena ..... | 9                            |
| 5.2.  | Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra .....                                                                         | 9                            |
| 6.    | INGURUMEN- ETA SEKTORE-BALDINTZATZAILE NAGUSIAK .....                                                                           | 11                           |
| 6.1.  | Ibaieder eta Urola ibaiei dagozkien baldintzatzaileak .....                                                                     | 11                           |
| 6.2.  | Kultura Ondarearen Babesa. ....                                                                                                 | 14                           |
| 6.3.  | Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak .....                                                                                       | 15                           |
| 6.4.  | Afektazio akustikoak .....                                                                                                      | 16                           |
| 6.5.  | Aireportuarekin lotutako afektazioak .....                                                                                      | 18                           |
| 7.    | ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA .....                                                                                                   | 18                           |
| 7.1.  | Aukeren analisisa .....                                                                                                         | 18                           |
| 7.2.  | Proposatutako antolamenduaren deskribapena .....                                                                                | 18                           |
| 7.3.  | Ezaugarrien koadroa .....                                                                                                       | 23                           |
| 7.4.  | Proiektuan jasotzen den azpiegituraren deskribapena .....                                                                       | 26                           |
| 8.    | INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEKO JUSTIFIKAZIOA .....                                                         | 28                           |
| 8.1.  | Goragoko mailako araudia betetzen dela egiaztatzekeo justifikazioa .....                                                        | 28                           |
| 8.2.  | Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua betetzen dela egiaztatzekeo justifikazioa .....                              | 30                           |
| 9.    | JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA .....                                                                                                  | 31                           |
| 10.   | INGURUMEN-JASANGARRITASUNARI BURUZKO TXOSTENA .....                                                                             | 36                           |
| 10.1. | Jasangarritasun-irizpideak txertatzea .....                                                                                     | 36                           |
| 10.2. | Nahikoa ur-baliabide izatea .....                                                                                               | 37                           |
| 10.3. | Errepideen eta aurretiaz dauden gainerako azpiegiturretan eskumenak dituzten administrazioen txostena .....                     | 37                           |
| 11.   | GIZARTE-JASANGARRITASUNA .....                                                                                                  | 38                           |
| 11.1. | Inpaktua, generoari dagokionez .....                                                                                            | 38                           |
| 11.2. | Euskararen erabilera normalizatzeari dagokionez duen inpaktuaren ebaluazioa .....                                               | 39                           |
| 11.3. | Herritarren Parte-hartzea .....                                                                                                 | 40                           |
| I.    | ERANSKINA: IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEN DUEN JUSTIFIKAZIOA .....                                 | 45                           |
| 1.    | II. ERANSKINA: PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN EGUZKIALDIAREN AZTERKETA .....                                                     | 51                           |

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



Kodea: **211000243**  
Sustatzailea: **Azpeitiko Udala**



SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 1. AURREKARIAK

### 1.1. Sarrera

2009. urtean, urtarrilaren 27ko 14/2009 Dekretuaren bitartez, Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Ereku Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren 1. Aldaketa onetsi zen, Trukutxo eta Amue eremuei zegokiena (EHAA, 2009ko otsailaren 5ekoa), helburu bikoitzarekin: alde batetik, Lasao auzoaren hegoaldean, Anardi eta Badiolegi artean, dagoen Trukutxo izeneko korridorea bultzatzea, finkatutako etxebizitza-kokaguneen ondoko inguruneetan dauden industria-jarduerak birkokatzeko gaitasuna duten jarduera ekonomikoak ezartzera bideratutako korridore gisa; bestetik, Amue eremua berroneratzea. Ereku hori Azpeitiako hiriguneko erdigunean dago, eta hura eraldatzea proposatzen da, lehendik dauden eta lehentasunezko gisa aurredefinitutako jarduera ekonomikoen ordezkio bizitegi-garapen berriak hartuz.

Beranduago, irailean, behin betikoz onetsi zen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko 2013ko irailaren 25eko alean, 2013ko urriaren 11koan eta 2013ko azaroaren 6koan argitaratu zen. Lurralde Plan Partziala garatuz, A.U.11.AMUE hirigintza-eremua mugatu zuen HAPOk, eta maila txikiagokoa den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak garatu beharreko egitura-parametroak esleitzen ditu; plan berezi horren bitartez ezarri behar da antolamendu xehatua.

Testuinguru horretan, Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau idazteari ekin dio Azpeitiko Udalak, eremuaren hirigintza-egikaritzarako lehen urratsa dena.

## 2. PLAN BEREZIAREN INIZIATIBA ETA IDAZKETA-TALDEA

Azpeitiko Udalarik dagokio Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau idaztearen inizatiba, eta KREAN kooperatibak idatziko du; enpresa horrek hainbat espezialitate-arlotako profesionalen eta enpresaz osatutako lantalde zabala koordinatzen du.

Lanaren fase honetan, ondorengo hauen kolaborazioa izan dugu:

- GEOTECH, Ingurumen Azterketa Estrategikorako, eta Plan Bereziaren Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Arrunteko prozeduraren inguruko aholkularitza.
- LAECOR, Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketarako

## 3. PLAN BEREZIAREN JUSTIFIKAZIOA ETA HELBURUAK

### 3.1. Plan Bereziaren helburuak

Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) hau idaztea Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen eskakizuna da, eta eremuaren antolamendu xehatua ezartzea da planaren eginkizuna.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen xedea da Azpeitiko HAPOko A.U. 11 AMUE eremuko hirigintza-garapen berrien antolamenduaren berariazko ezaugarriak definitzea.

EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa) xedatutakoaren arabera, ondorengo izango litzateke HAPBren xedea:

#### 70. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

*Plan orokorraren egiturazko antolamendua garatzea da hiria antolatzeko plan bereziaren xedea, eta hori, hain zuzen, plan orokorrak egiturazko antolamendua atzeratzea baimentzen duen hiri-lurzoru areetan antolamendu xehatua ezarrita egiten du. Hiri-lurzoruari buruz plan orokorraren agirietan jasotako antolamendu xehatua aldatzeko ere erabil daiteke hiria antolatzeko plan berezia.*

HAPBren hirigintza antolamendu xehatua eragiten dioten atalei lotuko zaio, eta aipatutako Legearen 56. artikuluan ezartzen da zehaztapen hauek ezarri behar dituela antolamendu xehatuak:

- Zuzkidurak definitu, hau da, tokiko sistemak definitu, bai eta sistema horiek plan orokorrean definituriko sistema orokorrean sarearekin lotu eta hartan integratu ere, indarrean dagoen legeriak ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak errespetatuz.
- Ondoriozko azpi-zonen hirigintzako parametroen definizioa: azalera, erabilaren araubidea, sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasuna, eraikuntza-profila, etab.
- Lerroakadurak eta sestrak finkatu.
- Eraikuntzaren osagai guztiak zehaztu; eta, bereziki, etxeak eta eraikinak definitzeko oinarritzko elementuak: altuerak, solairu-kopurua, hegalkinak, ibilgailuetarako aparkalekuak eta antzerako beste batzuk.
- Partzelazio-baldintzak zehaztu.
- Programazio bakarra izan behar duten jarduketak integratuak mugatu.
- Banan-banan zehaztu gerora sortutako arazoengatik antolamendutik kanpora geratu behar diren eta, ondorioz, plan orokorrean halakoetarako definitutako aldi baterako araudian egongo diren eraikuntzak eta eraikinak.
- Ponderazio-koefizienteak zehaztu.
- Azpiegitura-sareen ezaugarriak definitu.
- Planaren Ebaluazio Ekonomikoa eta Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria definitu.
- Hirigintza-egikaritzaren programazioa definitu.

#### 3.2. Dokumentu honen tramitazioa eta justifikazioa

**2021eko urriaren 7an**, Azpeitiko Udaleko Alkatezaren Dekretu bidez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko A.U.11 AMUE eremuaren Plan Berezia idazten hasia erabaki zen.

**2022ko martxoaren 23an**, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzari bidali zion Azpeitiko Udalak aipatutako Plan Bereziaren zirriborroa, Hasierako Agiri Estrategikoarekin batera, Ingurumen Azterketa Estrategikoaren Irismen Agiria egin zezan eskatzeko, Euskadiko Ingurumen Administrazioari buruzko abenduaren 9ko 10/2021 Legea zein ingurumen ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legea xedatutakoari jarraikiz.

**2022ko abuztuaren 22an**, Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren ebazpena eman zen, eta haren bitartez, A.U. 11 AMUE eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Irismen-agiria formulatzea ebazten zen.

Irismen-agiriak planak eragindako herri administrazioei eta interesdun pertsonen kontsulta egiteko aldian jaso ziren txostenak jasotzen ditu, honako hauenak, hain zuzen ere:

- Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentua (2022/05/02); txosten horrek Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren Kultura Ondarearen Zuzendaritzaren irizpena ere jasotzen du erantsita.
- Eusko Jaurlaritzako Ekonomia Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saileko Ingurumen Jasangarritasuneko Sailburuordetzako Natura Ondarearen eta Klima Aldaketaren Zuzendaritza (2022/04/21).
- Uraren Euskal Agentziako Plangintza eta Obra Zuzendaritza (2022/06/27)

Bestalde, kontsulta-aldi horretan, ondorengo hauei eskatu die irizpena Azpeitiko Udalak:

- Garraio, Mugikortasun eta Hiri Agenda Ministerioaren Garraio eta Mugikortasuneko Idazkaritza Orokorreko Hegazkineria Zibilaren Zuzendaritza Nagusia (Aireportuen eta Aire Nabigazioaren Zuzendariordetza) (2022ko ekainaren 3an jaso zen).
- Trantsizio Ekologikorako eta Erronka Demografikorako Ministerioaren Energiaren Estatu Idazkaritzaren Energia Politikaren eta Meatzeen Zuzendaritza Nagusia (2022ko abuztuaren 3an jaso zen).
- Ekonomia Gaietarako eta Eraldaketa Digitalerako Ministerioaren Telekomunikazioen eta Azpiegitura Digitalen Estatu Idazkaritzako Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazio Zerbitzuen Antolamenduko Zuzendaritza Nagusia (2022ko abuztuaren 18an jaso zen).

Bestalde, ELE BATZORDEA (Eragin Linguistikoaren ebaluazioa egiteko batzordea) osatzen duten kideek 2022ko apirilaren 26an egindako batzarrean, Azpeitiko Udalak erabaki zuen **Eragin Linguistikoari buruzko txostena** egitea, ikusten baitzen Plan Bereziaren garapenak efektuak izan zitzaizkeela udalerriaren egoera soziolinguistikoan, biztanle kopurua handituko zela aurreikusita.

Halaber, **Generoaren araberako Inpaktuaren Ebaluazioa** jarri du abian Azpeitiko Udalak, Emakumeen eta gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legean oinarrituta –martxoaren 3ko 1/2022 Legeak aldatzen duena–.

Premisa horiekin idatzi zen hasierako onarpenerako Plan Berezia, irismen-dokumentuak eta aipatutako sektore-txostenek adierazten dituzten alderdiak jasoz.

Plan Bereziak hasierako onarpena jaso zuen 2023ko otsailaren 28ko Alkatetzaren Ebazpenaren bidez (2023ko martxoaren 15eko GAO, 51. zk.), eta jendaurrean jarri zen 45 egun baliodunez.

2023ko martxoaren 17an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuak aldeko txostena eman zuen.

2023ko apirilaren 17an, Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak aldeko txostena eman zion Azpeitiko Udalak egindako hizkuntza-inpaktuaren azterketari.

2023ko maiatzaren 18an, URA Uraren Euskal Agentziaren aldeko txostena jaso zen.

2023ko maiatzaren 19an, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuak aldeko txostena eman zuen, ohar batzuekin.

2023ko uztailaren 23an, Ihoberen (Eusko Jaurlaritzako Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saila) aldeko txostena jaso zen.

Aurrekoa kontuan izanda, behin-behineko onarpenerako dokumentua idatzi da, eta bertan doikuntza hauek egin dira hasieran onetsitako dokumentuari dagokionez:

| Jatorria                                        | Ezarritako baldintzak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | HAPBan nola jaso diren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uraren Euskal Agentziaren (URA) txostena        | <ol style="list-style-type: none"><li>Urbanizazio-proiektuan zehaztu beharko dira ingeniariatza naturalistikoko soluzio espezifikoak.</li><li>Eraispen-lanak ingurune hidrikoan ahalik eta eragin txikiena izateko beharrezko neurriak zehazten dituen proiektu batean definitu beharko dira.</li><li>lurpeko akuiferoetako urak kutsa ditzaketen edozein motatako isurketak (solidoak edo likidoak) debekatzen dira, LPSko D.4. atalean akuiferoen kalteberatasun oso handiko edo handiko eremuei buruz adierazitako zehaztapenak betez.</li><li>Urbanizazio-proiektuak urez hornitzeko 200 mm-ko diametroa duen galdaketa harikorreko hoditeriara behar bezala konektatzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.</li><li>Urbanizazio-proiektuak saneamendu-azpiegiturak behar bezala lotzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.</li><li>Lurzoru kutsatuei eta lurpeko urei dagokionez, azterketa geotekniko bat eta eremuko lurzoru kutsatuak kudeatzeko plan bat egitea gomendatzen da, akuiferoaren eta haren fluxuen aurkako ekintzak saihesteko eraikuntza-metodori egokiena zein izango litzatekeen zehazteko.</li></ol>      | <ol style="list-style-type: none"><li>Zehaztapen hori Plan Bereziko Hirigintza Araudiaren 43. artikuluan (Espazio publikoen diseinua, klima-aldaketa kontuan hartuta) txertatzen da.</li><li>Zehaztapen hori jasota dago 53. artikuluan (Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak).</li><li>Zehaztapen hori 53. artikuluan txertatzen da.</li><li>Zehaztapen hori 46. artikuluan sartu da (Ur-hornidurako sarearen ezaugarriak).</li><li>Zehaztapen hori 45. artikuluan sartu da (Saneamendu-sarearen ezaugarriak).</li><li>Zehaztapen hori jasota dago 53. artikuluan (Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak).</li></ol> |
| Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentua | <ol style="list-style-type: none"><li>HAPBren araudian ez da Corrugados Azpeitia SL industria-gunea bizitegi-garapenarekin bateraezina dela erakusten duen azterlanik edo azterketarik aurkeztu. Komenigarritzat jotzen da elementuak aztertzea, balio handienekoak etorkizuneko antolamenduan edo kokapen egokian mantendu eta integratu ahal izateko.</li><li>Ondare arkeologikoari dagokionez, gogoratu behar da Euskal Kultura Ondareari buruzko 612019 Legearen 65. artikuluan arabera "65. artikulua.- Ustezko arkeologia-gunea.<br/><br/>I.- Aztarna arkeologikoak daudela uste den zona, orube edo eraikinetan, egin nahi diren obren jabeak edo sustatzaileak, hirigintza-lizentzia eman aurretik, orubearen edo eraikuntzaren balio arkeologikoari eta obra-proiektuak izan dezakeen eraginari buruzko azterlan bat aurkeztu beharko du. (...)".</li><li>Euskal Kultura Ondareari buruzko 19/2016 Legearen 50. artikuluan arabera, zenbait elementuk kultura-ondare babestuan izan dezaketen eraginari dagokionez, debekatuta dago kultura-ondasunetan ikusizko kutsadura edo kutsadura akustikoa eragiten duten elementuak instalatzea.</li></ol> | <ol style="list-style-type: none"><li>Industria-gunearen bateraezintasuna justifikatu da 51. artikuluan (Kultura-ondarea babestea).</li><li>Zehaztapen hori 51. artikuluan sartu da (Kultura-ondarea babestea).</li><li>Zehaztapen hori jasota dago jada 51. artikuluan (Kultura-ondarea babestea).</li></ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



Hasieran onetsitako dokumentuari egindako aldaketak ez dira funtsezkoak.

Plan Berezia jendaurrean egon den bitartean, Azpeitiko Udalak lau alegazio jaso ditu. Jasotako alegazioei dagokienez, "Iraunkortasun sozialari buruzko txostena" izeneko 10. atalaren barruan 11.4 puntua gehitu da (Alegazioak).

Jasotako alegazioen ondorioz, honako aldaketak egin zaizkio hasieran onetsitako dokumentuari dokumentuari:

| Alegación    | Parte de la alegación estimada                                                                                                                                                               | Incorporación al PEOU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Alegazioa | <div>1. Foru Ibilbideko 12. zenbakiko eraikinaren m2-ak zehaztean akats bat dago.</div> <div>2. Haztapan-koefizienteak egungo merkatu-balioetara eguneratzea, HAPOk erabili beharrean.</div> | <div>1. Se corrige el dato conforme a la información de catastro disponible en el Ayuntamiento de Azpeitia.</div> <div>2. Se actualizan los coeficientes de ponderación teniendo en cuenta la Orden, de 30 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre determinación de los precios y rentas máximas de las viviendas de protección pública y el canon de los alojamientos dotacionales.</div> |
| 2. Alegazioa | <div>1. Gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla justifikatzea.</div>                                                                                                            | <div>1. Plan Bereziaren II. eranskina "Proposatutako antolamenduaren eguzkitzeari buruzko azterlana" gehiago garatzen da.</div> <div>2. Hirigintza Araudiaren 29. artikuluan berariaz aipatzen da etxebizitzek ekainaren 28ko 80/2022 Dekretua, EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen, edo horren ordezko araudia bete beharko dutela.</div>                 |

Hasieran onetsitako dokumentuari egindako aldaketak ez dira funtsezkoak.

#### 4. EREMUAREN DESKRIBAPENA ETA EZAUGARRIAK

##### 4.1. Kokagunearen mugapena eta ezaugarri fisikoak

Azpeitiko hiri-eremuaren erdigunean dagoen eremua da, Urola eta Ibaier ibaien ondoan, hirigune historikoaren ondo-ondoan.

HAPOk jasotzen duenaren arabera, 90.922m<sup>2</sup>-ko azalera du; azalera hori, baina, eremu hori mugatzen duen lerroaren neurketa erreala doitu da, eta euskarri informatikoan marraztuta dago HAPB honetarako. Azpeitiko HAPOn UE 11 Amue eremu gisa jasotzen dena hartzen du oinarritzat, eta agiri honetarako erabili den oinarri topografikoarekin bat dator, definizio handiagoa baitu. Horrenbestez, **90.493 m<sup>2</sup>-koa** da azalera.

Laukizuzen formakoa da eremua, eta luzanga, iparralde-hegoalde noranzkoan. Hegoaldean eta mendebaldean, Ibaier ibaiaren ibilguak inguratzen du; iparraldean, Foru Pasealekuarekin egiten du muga, eta ekialdean, berriz, Joan XXIII.aren kalearekin.

Frantziskotarren komentua dago eremuaren barruan, bai eta gaur egun Corrugados Azpeitia enpresa kokatuta dagoen lurzoruaren zati bat ere –galategia eta txatarra-biltegia–, eta Ucin familiaren jabetzakoak.

Aurrez dauden bizitegi-kokalekuek okupatzen dute lurzoria Ibaieder ibaiarekiko mugaraino bertaraino; komentuko baratzeek okupatzen duten espazioa da eraikuntzarik gabeko lurzoru bakarra. Eraikuntzek okupatzen dute Urolako trenaren garai bateko trenbide-trazadura ere. Ibaieder ibaiaren ibilguaren gainean ere badago eraikuntza bat, ipar-mendebaldeko muturrean (Foru Pasealekuaren 12. zenbakia).

Ibaieder ibaiaren gaineko bi pasabide ere nabarmentzen dira; alde batetik, Amueko zubia eta, bestetik, Urolako trenbideko zubi zaharra, gaur egun erabilerarik ez duena.



Pl.03.2 "Gaur egungo egoera" planoaren irudia

Lurzoruaren topografia pixka bat inklinatua da, iparralde-hegoalde noranzkoan. +80 kotan dagoen Foru Pasealekutik abiatuta, Joan XXIII.aren kalea gorantz doa, +83 kotara arte; hantxe dago Amue zubia. Horrenbestez, ia nabaritzen ez den malda dago eremu osoan; +81ekoa litzateke egungo lursailaren batez besteko kota.

Agiri honekin batera doan dokumentazio grafikoa, informazio-plano bat dago, egungo egoeraren informazio topografikoa jasotzen duena. **(Ikus Pl.03.1 Egungo egoera. Topografia).**

## 4.2. Jabetzaren egitura

Jardun-eremua hiru katastro-lursaili dagozkien lurzoru pribatuz eta bide publikoari dagokion udal lurzoru publiko zati batez osatuta dago.

Jarraian, Gipuzkoako eta Udaleko katastroetatik eskuratutako informazioaren arabera lursailak zerrendatzen dituen taula bat aurkezten dugu:

| Partzela zk. | Jabaria  | Katastro-erreferentzia | Azalera (m <sup>2</sup> ) | Eraikina (erabilera)               | Eraikigarritasuna        |
|--------------|----------|------------------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 1            | Pribatua | 6081001                | 25.129                    | Komentua                           | 7.688 m <sup>2</sup> (t) |
| 2            | Pribatua | 5981125                | 8.382                     | Industria-erabilera                | 6.680 m <sup>2</sup> (t) |
| 3            | Pribatua | 5981124                | 888                       | Bizitegi-erabilera (6 etxebizitza) | 900 m <sup>2</sup> (t)   |



|   |                     |                               |        |                              |                           |
|---|---------------------|-------------------------------|--------|------------------------------|---------------------------|
|   |                     |                               |        | Aparkalekua eta trastelekuak | 405 m <sup>2</sup> (t)    |
|   |                     |                               |        | Komertziala beheko solairuan | 552 m2(t)                 |
| 4 | Pribatua            | 6081092                       | 30.833 | Industria-erabilera          | 28.650 m <sup>2</sup> (t) |
|   | Publikoa<br>(Udala) | Bide publikoa                 | --     | --                           | --                        |
|   | Publikoa            | Jabari publiko<br>hidraulikoa |        | --                           | --                        |

4.3. Argazki-erreportajea



San Frantzisko komentua. Foru Pasealekua ibilbidea



Bulego-eraikina Foru Pasealekuan



Etxebizitza-eraikina Foru Pasealekuan



Etxebizitza-eraikina. Ibaieder ibaia estalita. San Martin estrata

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027





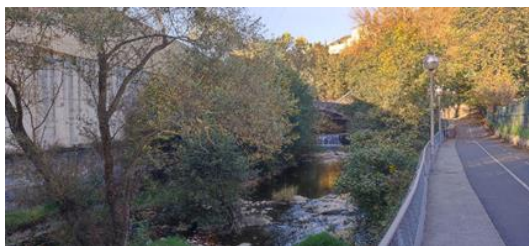
*Ibaieder ibaiaren ezkerreko ibaiertza, Ibaieder kalean. Beste aldean, Corrugados Azpeitia enpresa*



*Ibaieder kaleko biribilgunea, Ibaieder ibaiaren ibilguaren ondoan*



*Garai bateko trenbidearen zubiaren geldikinak, Ibaieder ibaiaren gainean*



*Amue kalea*



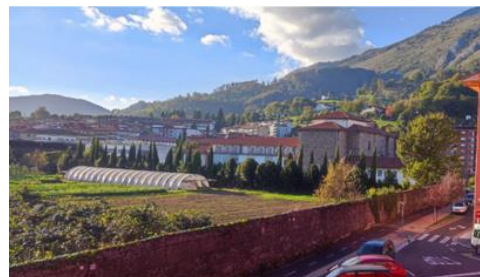
*Amue zubia*



*Corrugados Azpeitia enpresaren instalazioen azpiko pasabidea, Joan XXIII.aren kalean*



*Joan XXIII.aren kalearen jarraipena, Foru Pasealekurantz*



*San Frantzisko komentuko baratzekak, Joan XXIII.aren kaletik*

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 5. HIRIGINTZA-EGOERA

### 5.1. Zarautz-Azpeitia (Urola Kosta) Eremu funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren 1. Aldaketa, Trukutxo eta Amueri dagokiena

Zarautz-Azpeitia Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialak, haren hirigintza-araudian (Zarautz-Azpeitia –Urola Kosta– Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren Trukutxo eta Amueri dagokien 1. Aldaketaren Antolamendu Arauak, EHAAren 2009ko otsailaren 5eko 25. Zenbakidun alean argitaratu zenak), zera arautu zuen AMUE eremurako:

#### I. KAPITULUA. AMUE EREMUA

1. artikulua. – Hiri-kokalekuak eta Ibaian eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldeko Arlo-plana.

1.– Amueko eremua Dentsitate Handiko Bizitegi-garapen Berriko Lehentasuneko Eremu gisa identifikatzen da Lurralde Plan Partzialaren izendegian.

2.– Hirigintza-garapen berriak har ditzakeen eremutzat jotzen da espresuki, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaian eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurralde Plan Partzialean (isurialde kantauriarra) ezarritakoaren ondoretarako.

Artículo 2.– Trenbide-azpiegitura.

Amueko eremuaren hirigintza-antolamenduak Urolako trenbideko trenen joan-etorriak Azpeitiko hirigunean zehar egiteko irtenbidea jasoko beharko du, edo justifikatu egin beharko du Lurralde Plan Partzialean aurreikusten den lurralde-ereduari jarraikiz planteatzen den ordezkio irtenbidea

3. artikulua. – Motorrik gabeko ibilgailuetarako bide-sistema.

Antolamenduak motorrik gabeko bideen trazadura berregokituko du, eta Amueko eremuan eta hurbileko ingurunean, Urola eta Ibaieder ibaien korridoreetako bidegorrien jarraitasun-baldintzak hobetuko ditu, ezarritako eta aurreikusitako tokiko sarearekin koordinatuta.

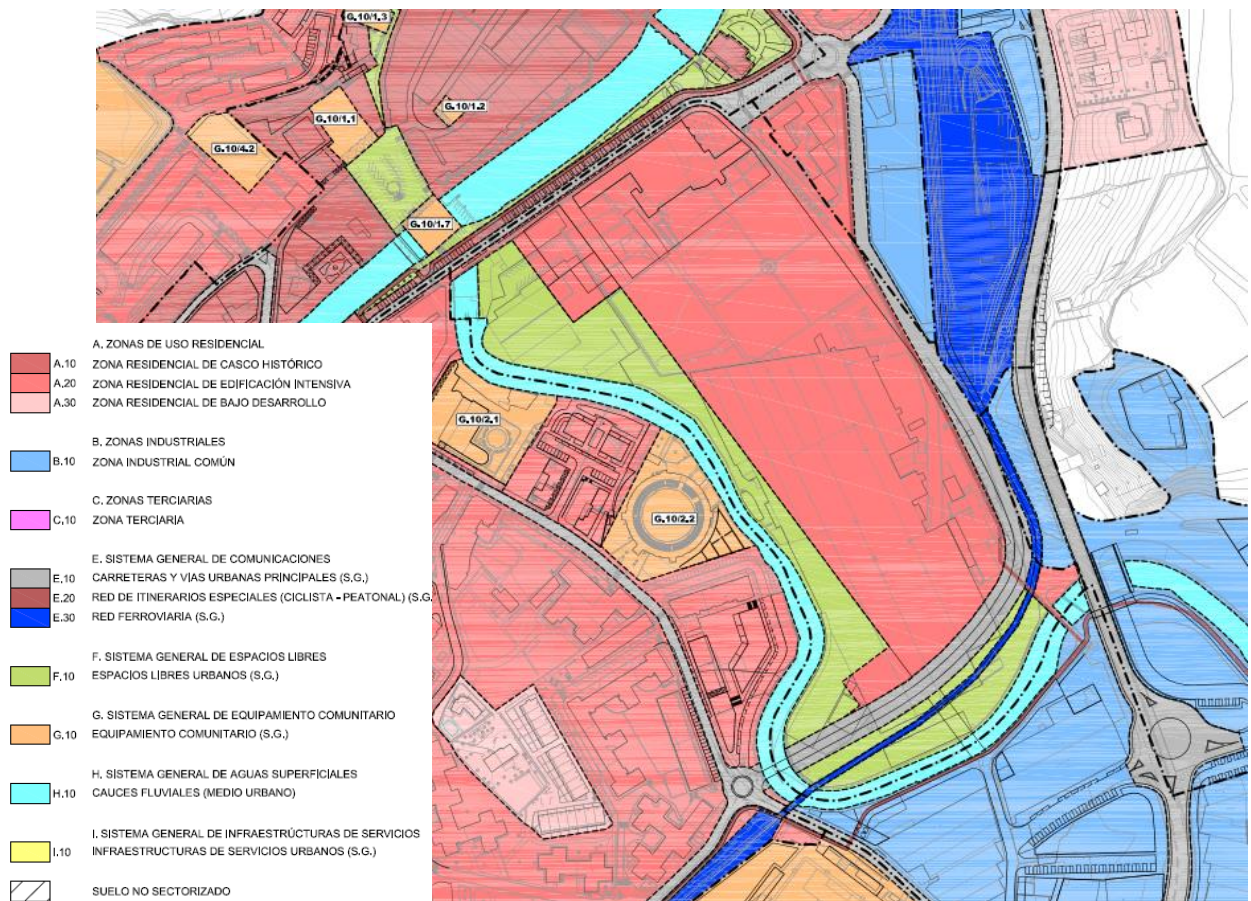
4. artikulua. – Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen gaineko eragina.

Amueko eremuan, bereziki hartu beharko da kontuan Lurzorua Ez Kutsatzeko eta Kutsatutakoa Garbitzeko otsailaren 5eko 1/2005 Legean xedatzen dena.

### 5.2. Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

2013ko irailean, behin betikoz onetsi zen Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialeko 2013ko irailaren 25eko alean, 2013ko urriaren 11koan eta 2013ko azaroaren 6koan argitaratu zen. Lurralde Plan Partziala garatuz, A.U.11.AMUE hirigintza-eremua mugatu zuen HAPOk, eta maila txikiagokoa den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak garatu beharreko egitura-parametroak esleitzen ditu; plan berezi horren bitartez ezarri behar da antolamendu xehatua.





HAPOko II.1.2 Zonakatze Orokorra planoaren irudia; marra beltz batekin, Birgaitze Integratuko Plan Bereziaren eremua mugatzen da, eta eremu globalak antolatzen, duten erabileraren arabera

Hirigintza-eremuen Hirigintzako Arau Partikularretan (III. Liburua) zehazten da eremuaren araudi partikularra, ondoren eranstean dena:

## 6. INGURUMEN- ETA SEKTORE-BALDINTZATZAILE NAGUSIAK

### 6.1. Ibaieder eta Urola ibaiei dagozkien baldintzatzailleak

Jarraian, Plan Berezi honi eragiten dioten sektore- eta ingurumen-baldintzatzaille nagusiak jasotzen dira, proposatutako antolamendua edo agiriaren tramitazioa baldintza dezaketena, ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozesuan kontuan izan beharreko beste alderdi batzuk ere ezar daitezkeen arren.

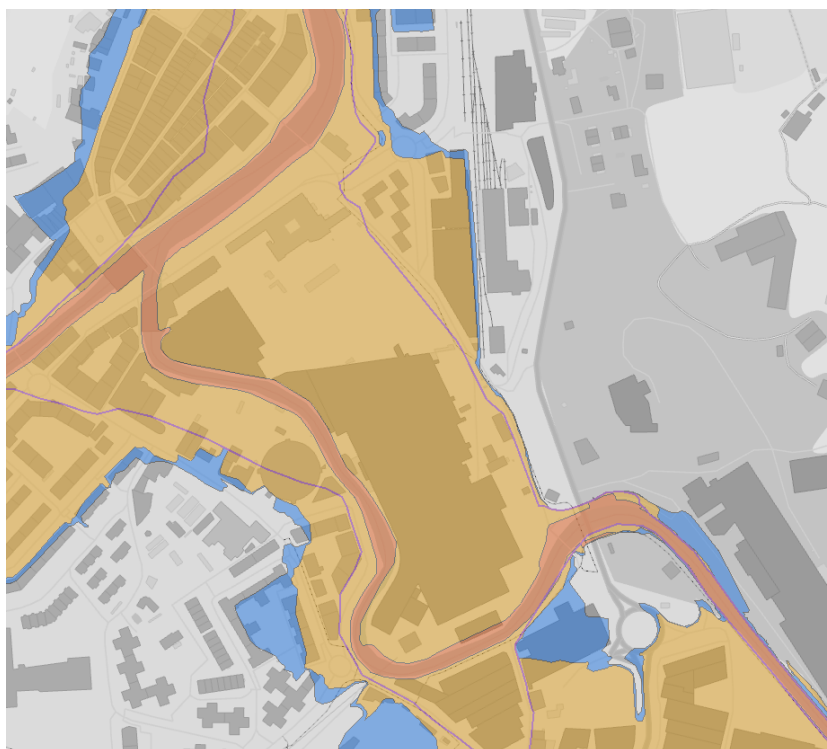
#### EAEko ibaien eta erreken ertzen Lurralde Plan Sektoriala

EAEko ibaiak eta erreka antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak ezartzen du eraikitzeko 15 metroko tartea utzi behar dela Urola ibairako, eta Ibaieder ibairako 12 metroko tartea Jabari Publiko Hidraulikora (IV. maila eta II. maila hurrenez hurren, eta marjinak garatutako eremuetan, bideratuta daudenean).

#### Uholde-arriskua

Plan Bereziaren eremua Urola eta Ibaieder ibaien ibilguen zaintza-eremuan dago; ibai biek bat egiten dute eremuaren iparraldean.

Uraren Euskal Agentziaren webgunean jasota dagoen uholde-arriskuaren kartografia ofiziala kontsultatu ondoren, egiaztatu da proposatzen diren jarduketak 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskuko eremuan dagoela, lehentasunezko fluxuko eremuan. Ekintzak ES017-GIP-URO-02 AZPEITIA eremuan kokatzen dira, beraz, area horretarako Uholde-arriskua Kudeatzeko Planarekin bateragarriak izan beharko dira, eta ez dute uholde-arriskuan eragin negatiborik izan beharko.



URA agentziaren bisorea Geoeuskadin (laranja kolorez, 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskua)

Egoera horren aurrean, Azpeitiko Udalak irtenbide bat aztertu du; Ibaieder ibaian desbideratze bat egitea, hau da, tunel edo kanal bat, Ibaieder ibaiaren ibilguaren maila jakin batetik aurrera funtzionamenduan jarriko dena eta, ur-goraldietan, ur-emariaren zati bat desbideratuko duena. Era horretan, murriztu egingo da Ibaieder ibaiaren azkeneko tarteko emaria eta, hortaz, baita eremuaren uholde-arriskua ere.

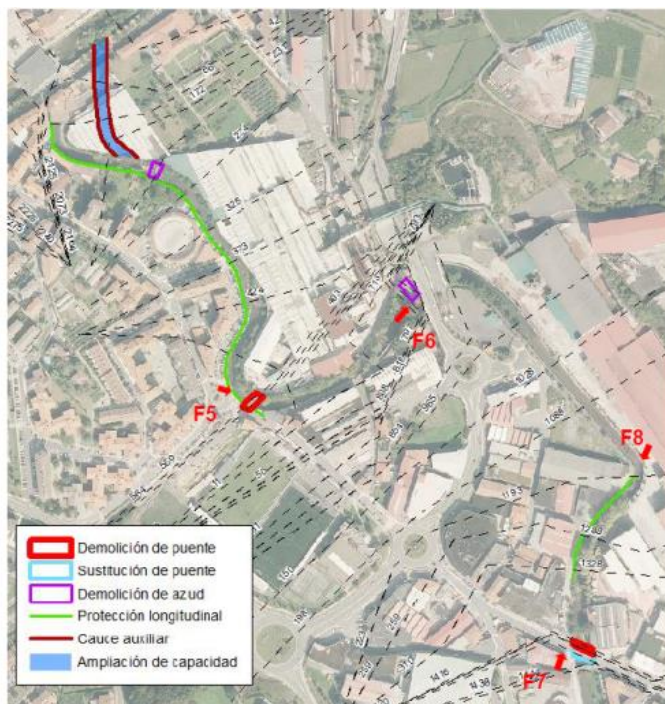
Desbideratze hori Urola ibaiarekin bateratuko litzatekeen gunea oraingoa baino ibaian beherago egongo litzateke. Era horretan, bi ibaiak bateratzearekin lotutako arazoa, non Ibaieder ibaiaren eraginez hazi egiten den Urola ibaiaren ur-geruzaren kota, efektu horrek inpakturik ez duen eremu batera eramaten da.

Bi aldaera ditu alternatiba honek: lehendabizikoa (V1), GI-631 foru errepidearen ondoan kokatzen da, eta bigarrena (V2) ekialderago, Enparan auzoa zeharkatuz, ondorengo irudian ikusten den bezala:

Alternatiba horiek biak aztertu ditu URA agentzia, eta 2021eko ekainaren 21eko txostenean jasotzen dira haren ondorioak. Horrela, bada, ondorioztatzen da V1 aldaera bideragarriena den arren, eta 100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskuaren aurreko babes-maila handitu egiten den arren, badituela zenbait eragozpen eta, ondorioz, ez dela bideragarria ikuspuntu tekniko eta ekonomikotik.

Uholde-arriskua Kudeatzeko Planaren proiektuan uholde-arriskua minimizatzeko aurreikusten diren egiturazko neurrietara bideratzen gaitu txostenak, eta adierazten du neurri horiek direla, agentziaren ustez, alternatibarik egokiena.

Uholde-arriskua Kudeatzeko Plan hori (UAKP), "bigarren plangintza-ziklokoa (2022-2027)" deritzona, 2021eko uztailaren 26an onetsi zuen behin betikoz Eusko Jaurlaritzak, eta demarkazioko Kide Anitzeko Organoari bidali zitzaion, indarrean dagoen legeriari jarraikiz. Uholde-arriskua Kudeatzeko Planak hainbat jarduketa ezartzen du UAHE honetako eta, Urola eta Ibaieder ibaien tarte honetarako, hain zuzen ere, honako jarduketa hauek proposatzen dira: ibilgu osagarri bat eraikitzea, bi presa txiki eta bi zubi eraistea eta, Ibaieder ibaiaren ezkerreko ibaiertzean, luzetarako babesna hobetzea.



Bigarren zikloko UAKParen irudia 55. irudia. Jarduketak Ibaieder ibaian, eta ondorengo argazkien kokalekua

Honela deskribatzen dira jarduketok UAKPea:

Ibaieder ibaian, ibilguaren trazadura aldatzea proposatzen da, Urola ibaiarekiko elkargunean. Gaur egun, Ibaieder ibaiaren azkeneko tarte estalita igarotzen da, eta estalki horrek nabarmen oztokatzen du uraldien igarotzea. Proposatzen den ibilgu berria aire zabalean igaroko litzateke Ibaieder ibaiaren gaur egungo eskuineko ibaiertzetik; gune horretan industria-nabe bat dago egun, eta beharrezkoa izango litzateke hura eraistea. Trazadura aldatzeko proposamen hori gutxi gorabeherakoa da eta, nolana ere, dagokion eraikuntza-proiektuan aztertu beharko da.

Bi presa txiki, ibilguaren gainean dagoen eta erabiltzen ez den egitura bat (ikus 5. eta 6. argazkiak) eta Landeta Hiribidetik ibaian beherago dagoen oinezkoentzako pasabidea eraistea proposatzen da. Zubi horren orde, baldintza hidrauliko hobedun beste bat eraikiko litzateke (ikus 7. argazkia).

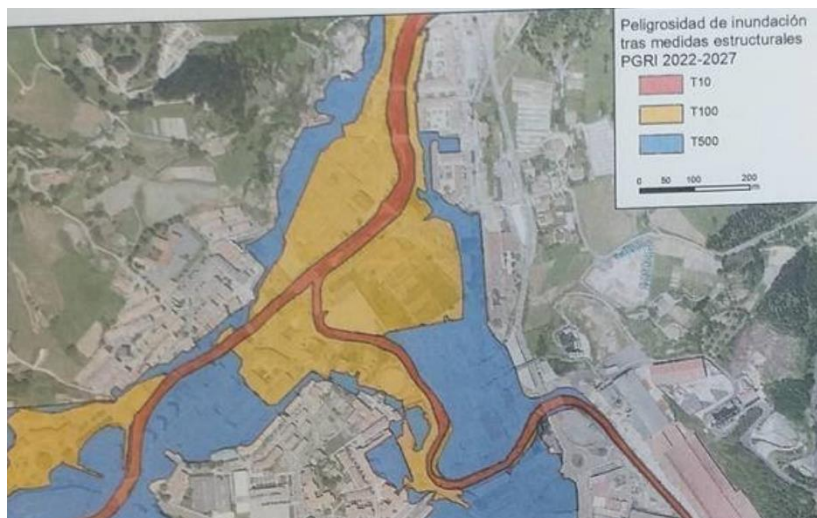


Horrez gain, beharrezkoa izango litzateke hainbat gunetan luzetarako hormak egikaritzea, ibaiak ezkerreko ibaiertzetik gainezka egin ez dezan (ikus 8. argazkia).



UAKPak baztertu egiten du ibaiaren gaineko aldean dagoen etxebizitza-erakina eraistea; ez da eraitsiko 50 urteko defentsa-aldirako jarduketaren barruan behintzat. Planak dio jarduketa horiek direla orekatuenak, prezioari, helburuei eta ingurumenarekiko inpaktuari dagokionez.

URaren 2021eko ekainaren 21eko txostenean, jarduketa horien tanteo hidraulikoa egin zuen, eta ondorioztatzen da ur-geruza 1,10 metro baino gehixeago behar izango litzatekeela Ibaieder ibaiaren beheko tartean.



*Etorkizuneko uholde-arriskua, 2. Zikloko UAKPearen aurreikusitako jarduketak egin ondoren (laranja kolorez, "100 urteko errepikatze-aldiko uholde-arriskua"). Iturria: URA agintzaren 2021eko ekainaren 21eko txostena.*

Erreferentzia horrekin, eta Plan Bereziaren zirriborroa idazterakoan indarrean zegoen kartografiarekin, etxebizitza-erabileraren eta hirugarren sektoreko erabileraren erreferentzia-kota +87koa, eta komentutik gertuko hirugarren sektoreko erabilerarena +81,50koa jartzen zuten antolamendurako zenbait alternatiba planteatu ziren.

Nolanahi ere, zirriborroak aipatzen zuen URAk egiturazko neurri horiek guztiak Eraikitze Proiektua idazteko zerbitzua kontratatu duela; beraz, lanek aurrera egin ahala, doitu joango lirateke gaur egun zehaztasunez definituta ez dauden alderdiak, hala nola amaierako zein kotatan egon behar diren etxebizitza-eraikuntzak, Urola ibaiarekin konektatzeko kanalaren formaren definizioa, etab.

Plan Bereziaren Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari buruzko URaren txostenak, 2022ko ekainaren 27an jaso zenak, **83,53** eta **84,35** artean kokatzen du 500 urteko errepikatze-aldiko uraldien ur-geruzaren kota, eta gogorarazten du

gaur egun, uholde-arriskuari dagokionez, Kantauro Mendebaldeko Plan Hidrologikoa onesten duen urtarilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretuaren I. eranskineko 40.2, 40.3 eta 41. artikuluetan xedatutakoa aplikatu behar dela.

Horrez gain, zera adierazten du:

“...kokalekuaren arrisku-egoera garrantzitsua eta aipatutako Plan Hidrologikoan jasotakoa kontuan hartuta, Plan Berezia jasotzen diren erabilera eta garapen egikaritzea oso baldintzatuta egon liteke etxebizitza-erabilera berriak ezartzeko kotari, lurpeko sotoak edo garajeak eraikitze mugei eta komentuen ondoko hirugarren sektoreko erabilera berriei dagokienez.

*Uholde-eremuan, gainera, ez da onartuko erabilera sentikorrik, hala nola ikastetxe edo osasun-zentro berririk, adineko pertsonentzako edo desgaitasunak dituztenentzako egoitzarik, kiroldegirik edo saltoki handirik, ezta babes zibileko azpiegitura eta instalaziorik ere, besteak beste.*

*Hala ere, gaur egun idazteko prozesuan dagoen proiektuaren ondoriozko eremu horretarako jarduketa-aurreikuspenek –2022-2027 aldirako UAKPea jasota daude– zein Plan Hidrologikoaren araudiaren berrikuspenetik eratorriko den arau-esparru berriak Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren proposamenetarako mesedegarriagoa den agertoki batera eraman gaitzakete”.*

Horrekin guztiarekin, honela amaitzen da atal hori:

*“Aurrez adierazitakoa kontuan hartuta, Plan Berezia eta UAKPea aurreikusitako jarduketak inbrikatu egiten direla eta, antolamendu hori ezin izango da behin betikoz onetsi, UAKPearen esparruan definitutako jarduketa hidrauliko horietan eraginik izango ez duela egiaztatzen den arte edo, halakorik ezean, antolamendu hori obra horien amaierako emaitzaren arabera baldintzatuz, eta uholde-arriskua prebenitzeko aplikatu beharreko araudia betez”.*

Beranduago, txosten horretan adierazten diren 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-geruzaren kotak zehatzago defini ziezazkiola eskatu zion Azpeitiko Udalak URA agentziari. 2022ko azaroaren 8ko txostenaren bitartez jaso zuen Udalak agentziaren erantzuna; txosten hartan, 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-geruzaren koten isopletak jasotzen dituen mapa bat jasotzen zen.

## Ibilguen zaintza-eremuan egotearekin lotutako baldintzatzaileak

Indarrean dagoen legeria betetze aldera, Ibaieder eta Urola ibaien ibilguarekiko 100 metroko zerrenda paraleloak osatutako zaintza-eremuan, jarraian zerrendatzen diren baldintzak hartu beharko dira kontuan:

1. Ibilguen zaintza-eremuan edozein obra edo lan egikaritzeko, beharrezkoa izango da alde aurretik arko Organismoaren administrazio-baimena eskuratzea. Baimen horrek ez du zerikusirik Herri Administrazioen organoek eman beharreko beste edozeinekin (apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onetsitako Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduen 9.4 artikulua, urtarilaren 11ko 912008 ROK aldatzen duena).
2. Debekatuta dago itsasoko urak edo jabari publiko hidraulikoko beste edozein elementu kutsa ditzaketen urak edo hondakin-produktuak zuzenean edo zeharka isurtzea, administrazioaren aurretiazko baimena izan ezean. Hondakin-urak isurtzeko, beraz, beharrezkoa izango da arko Organismoaren aurretiazko baimena; horretarako, instalazioen titularrak dagokion baimen-eskabidea egin beharko du, arazketa-instalazioen ezaugarriak eta efluenteen gehieneko parametroak definitzen dituen dokumentazio teknikoa aurkeztearekin batera (Uren Legearen Testu Bategina onesten duen uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretuaren 100. artikulua eta ondorengoak, eta apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretu bidez onetsitako Jabari Publiko Hidraulikoaren Erregelamenduen 245. artikulua eta ondorengoak).
3. Isurketa orok bete beharko ditu dagozkion baldintzak, bere aldetik eta ibilgu berera isurtzen diren gainerako isurketekin batera kontuan hartuta, isurketa egiten den ur-masarako finkatutako ingurumen-arau eta –helburuen puntu guztiak bete daitez.

## 6.2. Kultura Ondarearen Babesa.

Azpeitiko Hirigintza Ondarearen Katalogoko hiru elementu daude dagokigun eremuan:



- 114 zk. Amueko zubia, XVII. mendekoa, 1964ko urtarilaren 17ko Agindu bidez probintziarako interes historiko-artistikoa duen monumentu izendatutakoa eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Kalifikatutakoa.
- 39 zk. Santa Klara komentua, Erdi Aro ondorengo eraikina, XV-XVI. mendeetakoa, EAEko Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezia.
- 10 zk. San Frantzisko komentua, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Balizko Arkeologia Gune gisa (A eremua) HORMEZ BARRUKO ESPARRUA jasota duena, gaur egungo Santa Klara komentua dagoen eremuan kokatzen dena.

HAPoren Katalogoan bakoitzarentzako ezarritakoa da haien babes-araubidea

Gainera, Ingurumen ebaluazio Estrategikoa hastea eskatu zenean jasotako txostenen arabera (Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentua eta Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saileko Kultura Ondarearen Zuzendaritza), honako hau ere nabarmentzen da:

- Enparango errota, D motako Balizko Arkeologia Gune gisa deklaratura dagoena.

Elementu horri buruz, zera adierazten du Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailak deklarazioan: *“errotan eragina izan dezakeen edozein obra-proiektu egin baino lehen, azterketa bat egin beharko da, eta azterketa horretan oinarrituta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ondare Historiko-Artistikoa Zerbitzuak erabakiko du proiektu arkeologikoa egin behar den edo ez obrak egikaritu baino lehen”*. Alderdi hori jasota dago Plan Berezi horen Hirigintzako Araudian.

Lau elementu horiei buruz, zera adierazten du Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentuak: *“debekatuta dago kultura-ondasunetan kutsadura bisuala edo akustikoa eragiten duten elementuak jartzea”*. Alderdi hori jasota dago Plan Berezi horen Hirigintzako Araudian.

Azkenik, txosten bietan aipatzen da 158 zenbakidun elementua, Corrugados Azpeitia SL hain zuzen ere, eremuaren zati handi bat okupatzen duen enpresa. Plan Bereziaren antolamenduaren oinarrian, enpresa hori eraistea eta haren jardura hirigunetik kanpora eramatea jasotzen da.

Horri buruz, zera adierazten du Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Sailaren txostenak: *“Udalaren esku geratzen da horri buruzko erabakiak hartzea”*, nahiz eta Sailaren proposamena hauxe den: *“Finkapena eta/edo Kontserbazioa eta apaindura” eta “enpresa hori eraisteko erabakia hartzen bada, haren balioak kontserbatzeko aukerarik gabe, gutxienez jasotze planimetrikoa eta argazki-erreportajea egin eta dokumentazio historikoa bildu beharko litzateke, enpresa handi baten aldetak eta haren produkzioko urteak, instalazioan egindako eraberritze-lanak, eta lantegiak berak eta altzairugintzak, iraganean zein gaur egun, udalerrian izan duten eta duten garrantzia jasota gera daitezen”*.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura departamentuaren txostenak, berriz, zera dio: *“Zerbitzu honek ezinbestekotzat jotzen du lantegi-multzoaren azterketa xehatua egitea, arkitekturaren eta ingeniariaren ikuspuntutik, baina baita ikuspuntu historiko, sozial eta/edo antropologikotik ere, ondare immateriala zaintze aldera. Horretan oinarrituta, eta emaitza gisa, kontuan hartu behar da ondare- eta kultura-interes handieneko zatiei balioa emateko eta haien etorkizunean eremuan integratzeko aukera”*. Alderdi hori jasota dago Plan Berezi horen Hirigintzako Araudian, eremuaren garapenari begira.

### 6.3. Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Eremuko lurzoruen zati handi batek izan ditu kutsadura sor dezaketen jarduerak edo instalazioak. Lurzoru horiek IHOBERen inbentarioko 20018-00022 kodedunak dira, industria-erabilerako partzelekin bat datozenak.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta hura garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

*Kutsadura sor dezaketen jarduerak edo instalazioak dituzten lurzoruen inbentarioaren irudia (Goeuskadi bisorea)*

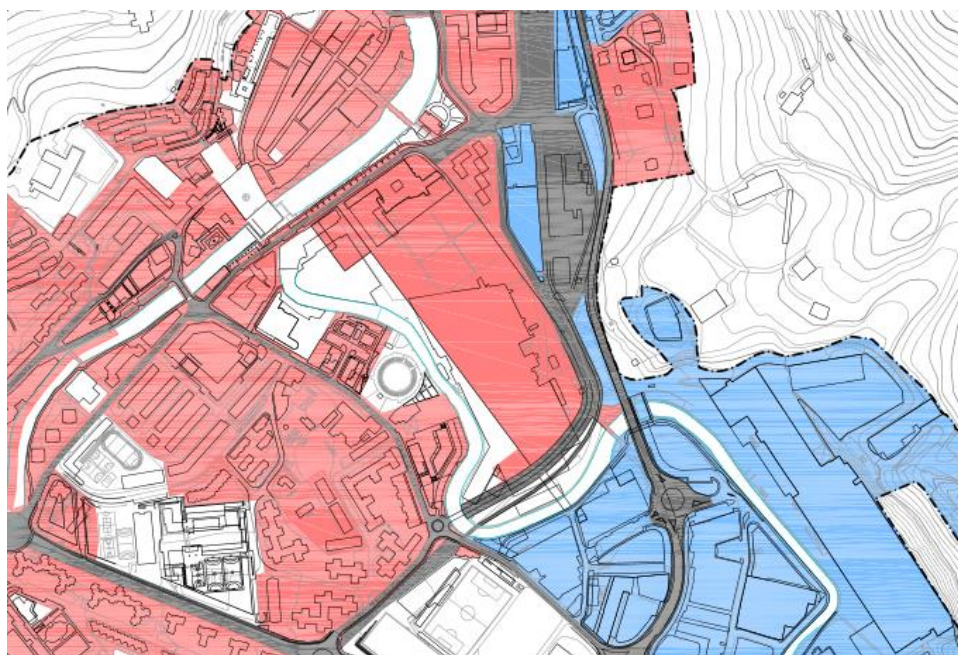
#### 6.4. Afektazio akustikoak

Eremu hau etorkizuneko garapentzat jotzen da, Hots-kutsadurari buruzko EAEko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 3.d) artikuluan jasotzen den definizioari jarraiki. Dekretu horren 30.2 artikulua arabera, etorkizuneko garapen bat sustatuko duten erakundeek eragin akustikoari buruzko azterlana egin beharko dute; dekretuaren 37. artikuluan arautzen da hori.

Ondore horretarako, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen barruan Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa bat egin da, Plan Berezi honetako G AGIRI gisa jasota dagoena.

Jarraian, Azpeitiko zonakatze akustikoari eta zarataren mapa estrategikoari dagozkion datu nagusien laburpena egingo da, azterketa horretarako oinarritzat erabili direnak.

Azpeitiko HAPoeko Eremu Akustikoen planoak adierazten du azterketaren xede den eremua "A eremuan" dagoela, hots, ETXEBIZITZA-ERABILERA KO lurzoruak nagusi diren lurraldeko sektoreekin bat datorrena.



|                                                        |                                                          |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| BIZITEGI-ERABILERA KO EREMU AKUSTIKOAK                 | AREAS ACUSTICAS DE USO RESIDENCIAL                       |
| INDUSTRIA-ERABILERA KO EREMU AKUSTIKOAK                | AREAS ACUSTICAS DE USO INDUSTRIAL                        |
| KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA (BIDEAK ETA TRENBIDEAK) | SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (VIARIO Y FERROVIARIO) |

*HAPoeko Eremu akustikoen (udalerria) II.4.2 planoaren irudia*

Kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 31. artikulua eremu urbanizatueterako eta etorkizuneko garapenetarako kalitatearekin lotutako helburuen balioak ezartzen ditu, dekretuaren 1. eranskineko 1. ataleko A taulan ezartzen direnak.

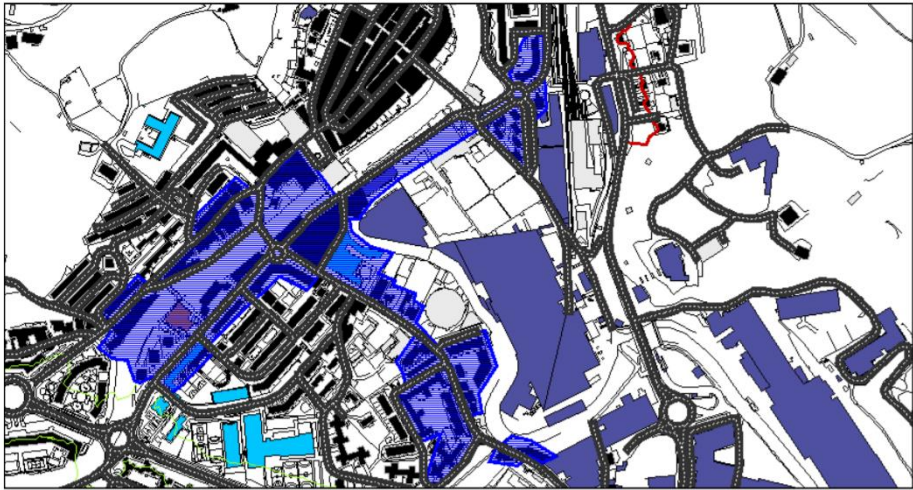
| Tipo de área acústica |                                                                                                                                                                     | Índices de ruido |                |                |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                       |                                                                                                                                                                     | L <sub>d</sub>   | L <sub>e</sub> | L <sub>n</sub> |
| E                     | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica. | 60               | 60             | 50             |
| A                     | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.                                                                                         | 65               | 65             | 55             |
| D                     | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).                                                            | 70               | 70             | 65             |
| C                     | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos                                                                         | 73               | 73             | 63             |
| B                     | Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.                                                                                          | 75               | 75             | 65             |
| F                     | Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.                   | (1)              | (1)            | (1)            |

A Taula. Lehendik dauden urbanizatutako eremuetarako 213/2012 Dekretuak ezartzen dituen kalitate akustikoko helburuak

31. artikulua 2. atalak ezartzen du etorkizunerako hirigintza-garapena aurreikusita dagoen eremuek 5dBA-ko kalitate-helburuak ezarriko direla kanpoko espazioan, lehendik dauden eremuetarako baino zorrotzagoak.

Horri jarraikiz, Plan Berezi honen kasurako, hauek izango dira kalitate akustikoko helburuak: **L<sub>d</sub>=65-5=60**, **L<sub>e</sub>=65-5=5** eta **L<sub>n</sub>=55-5=50**, etxebizitza-erabilera nagusi den eremu batean dagoelako, eta hura handitzea aurreikusten delako.

Bestalde, Azpeitiak badu **Zarataren Mapa** bat, 2014koa, Zarataren buruzko 37/2003 Legeak, 1515/2005 Errege Dekretuak eta kutsadura akustikoari buruzko EAeko 213/2012 Dekretuak exijitutakoa betetzen duena; araudiok adierazten du eskudun agintariak bost urtean behin berrikusi behar dituztela zarataren mapa estrategikoak –aurreko urte naturaleko egoerarekiko– eta, hala badagokio, mapa horiek aldatu eta onetsi. Babes akustiko bereziko zona batzuk mugatzea proposatzen da; tartean dago BABZ\_erdigunea, batez ere Udalaren eskumeneko kaleek sortutako zarataren eraginpean dagoena.



Detalle de la ZPAE centro

Ondoren egingo den Ekintza Planaren barruan onetsiko da BABZren mugapena, eta zonakako planak garatuko dira, haien deklarazioa barne eramango dutenak.

## 6.5. Aireportuarekin lotutako afektazioak

Azpeitia udalerria Donostiako Aireportuaren zortasun aeronautikoen eraginpean dago; zortasun horiek Sustapen Ministerioaren 2006ko uztailaren 13ko FOM/2617/2006 Aginduaren bitartez (EAO, 1189 zenbakiduna, abuztuaren 9koa) onetsitako Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailean jasota daude.

Azpeitiko Udalak dagokion irizpena eskatu zion Hegazkineria Zibileko Zuzendaritza Nagusiari (Sustapen Ministerioa), eta 2022ko ekainaren 23an jaso zen txosten hori; Zuzendaritza horrek dio EZ DAGOKIOLA Plan Bereziari buruzko irizpenik ematea, A.U. 11 AMUE eremua ez baitago instalazio aeronautiko zibilen zortasun aeronautikoei lotutako espazioen barruan.

Hori guztia gorabehera, txostenak gogorarazten du 584/1972 Dekretuaren 8. artikulua arabera –haren idazketa berrian–, lursailetik 100metros metroko altuera hartzen duen edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak –palak barne– eraikuntzarako beharrezko bitartekoak –eraikuntza-garabiak eta antzerakoak barne) jartzeko edo landatzeko, beharrezkoa izango dela, aldez aurretik, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak elementu horiek aire-operazioen segurtasunean duten eraginari buruzko irizpena eman dezan.

## 7. ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA

### 7.1. Aukeren analisisa

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Irismen Agiria eskatzeko agiriak idatzi baino lehenagoko fasean, beharrezkoa izan da antolamendu xehaturako aukerak prestatzea, ezarpen berriaren alderdirik kritikoenetan oinarrituta. Hauexek dira:

- Bide-konexioak eta oinezkoenak: GI-631 errepidearekiko konexioa, Garmendialderekiko konexioa, Enparanalderekiko konexioa.
- Erabileren banaketa, etxebizitzekiko: hirugarren sektoreari zein berdeguneei dagozkienak
- Eraikuntza-tipologia: etxebizitza-multzoen okupazioa, orientazioa eta zabalera.

Hainbat soluzio garatu zen horietako bakoitzerako, haien artean konbina zitezkeenak antolamendu-aukera ezberdinak planteatzerakoan. Azkenean, lau aukera planteatu ziren, haiek ingurumenaren ikuspuntutik, ikuspuntu sektorialetik eta urbanistikotik aztertu ziren, eta hautatutako aukeraren alde egin zen.

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren 4.4 “Aukeren Analisisa” atalak garatzen du egindako analisisa.

### 7.2. Proposatutako antolamenduaren deskribapena

#### Hirigintzari dagozkion helburuak

“Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen Justifikazioa eta Helburuak” deritzon 2. atalean azaldu bezala, Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen eskakizuna da Plan Berezi hau idaztea, eta eremuaren antolamendu xehatua ezartzen da haren eginkizuna, hirigintzari dagozkion ondorengo helburuak garatuz:

- Industria-lurzorua etxebizitza-lurzoru bilakatzea, etxebizitza-erabilera nagusi den Hirigunetik gertuko ingurune batean.
- 468 etxebizitza eta hirugarren sektoreko erabilera 15.040 metroren antolamendua ezartzea, bai eta ekipamendu komunitarioko eta espazio libreko zuzkidura erabilera lurzoruak ere, Amuen ematen diren hiri-zentralitateko helburu berezien arabera.



- Ibaieder ibaiaren ibilgua leheneratzea eskuineko ibaiertzean; gaur egun, hormigoizko horma bertikal baten bitartez bideratuta dago, industria-jardueraren muturreko okupazio-baldintzen ondorioz.
- Komentuari dagokion eraikuntza finkatzea, hirugarren sektoreari dagozkion erabileretarako edo zuzkidura-erabileretarako, komentu-erabilerari kalterik eragin gabe.
- Udalerriko bide-sarea eremuan integratzea, motordun ibilgailuen zein motorrik gabeko mugikortasunari dagokionez, baita trenbideari dagokionez ere, era horretan bere garaian industria-ezarpenak hipotekatu zuten trenbide-trazadura berreskuratuz.
- Proposatutako garapenarekin bateraezinak diren egungo eraikuntzak eraistea.

### Ingurumenarekin eta jasangarritasunarekin lotutako helburuak eta irizpideak

Irismen Agiriaren arabera, honako hauek dira:

- Lurzorua zentzuz eta modu intentsiboan erabiltzea, aurreikusitako bizitegi-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko beharrezko lurzoruen okupazioa mugatuz eta espazio libre gehiago sortuz, herritarrek haietaz goza dezaten.
- Hiri-segregazioa eta-sakabanaketa saihestea, dentsitate handiko hiri-egitura trinko eta konplexuak sustatuz.
- Ahalik eta lurzoru gutxien zigilatzea, hirugarren sektorerako eta etxebizitzetarako okupatutako lurzorua minimizatuta eta espazio berde handiak eta ibaiertzean parkeak sortuta.
- Funtsezko prozesu ekologikoen eta oinarrizko bizi-sistemek behar bezala funtziona dezaten ziurtatzea, ekosistemek ematen dituzten zerbitzuak babestuz, Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza berreskuratuta eta, horrekin, baita europar bisoiaren habitata eta ibaiertzeko landaredia ere.
- Natura-ekosistemak eta ondare ekologikoaren eta paisaiaren barietatea, berezitasuna eta edertasuna kontserbazio-egoera onean zaintzea.
- Dibertsitate biologikoaren galera geldiaraztea, ekosistemak leheneratzea eta lurzoruaren artifizializazioa mugatzea.
- Ur-masen (Ibaieder eta Urola ibaiak) egoera ekologikoa ona izan dadin eta baliabidearen erabilera jasangarria lortzea.
- Natura-baliabideak modu jasangarrian erabil daitezen sustatzea: ura, energia, lurzorua, materialak:
  - Energia-aurrezpena eta -eraginkortasuna eta energia berriztagarrien erabilera sustatuz, erabilera berriak ezarri eta erabiltzerakoan.
  - Ura aurreztu dadin sustatzea, erabileretarako beharrezko eskariari erantzungo dieten sistemekin, ur-masetan ahalik eta inpakturik txikiena eragingo dela bermatuz, zerbitzu-bermearekin
- Energia-aurrezpena, energia-eraginkortasuna eta energia berriztagarrien erabilera eta baterako sorkuntza sustatzea.
- Aire garbia bermatzea eta zarata-maila handien eta kutsadura akustikoaren eraginpean dauden biztanleen kopurua murriztea.
- Klima-aldaketaren aurreko zaurgarritasuna murrizten laguntzea, klima-aldaketa arintzeko eta aldaketa horretara egokitzeko neurriekin.
- Arrisku naturalak minimizatzea.
- Kutsatutako lurzoruen kudeaketa hobetzea, kutsatuta egon daitezkeen eremuan dauden lurzoruek

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



leheneratzeari lehentasuna emanez eta kutsadura mota berriak prebenituz.

## Proposatutako antolamenduaren deskribapen orokorra

Azpeitiko HAPOk bederatzi bat lurzoru hektarea sartzen ditu udalerriko hirigunetik oso hurbil dagoen etxebizitza-erabilerako hiri-eremu; hektarea horietatik zazpi industria-lurzoruak dira, eta Corrugados enpresaren erabilerarik gabeko instalazio eta eraikuntzek okupatuta daude gaur egun. Eremuaren gainerako hektareak Frantziskotarren komentuari eta Ibaieder ibaiaren gaineko aldean eraikitako bizitegi-eraikin bati dagozkie.

Amue eremuaren garapenak udalerrian kalitatezko espazio nabarmen gehiago izatea ekarriko du. Hirigunetik hurbil egotea abantaila handia da, eta Amue udalerriko zona horretarako birika bihurtuko da, zalantzarik gabe.

Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza leheneratuta eta espazio berri handiak eta ibaiertzeko pasealekua irekita, ibaiarekin berriro konektatzeko eta orain arte, erdigunetik gertu egon arren, inola ere irisgarriak ez ziren espazioez goatzeko aukera emango zaie azpeitiarrei.

Corrugados enpresaren industria-eraikuntzek eta -instalazioek ia erabat okupatu zuten espazioa, ibaiertzean espazioa irabaziz hormigoizko hormez egindako bideratze bertikalak egikarituta; horrenbestez, Ibaieder ibaiaren eskuineko ertza erabat bideratuta dago eremuaren parean.

Proposatzen den antolamenduak espazio berde modura berreskuratzen du Ibaieder ibaiaren eskuineko ertza, ingurumena leheneratuta eta ibaiertzean pasealeku bat eta espazio berdeak sortuta. Komentu-eraikinari ere balioa ematen dio; gaur egun erabat hormatuta dago, ezkutuan dago barruan duen espazio libre baliotsua. Plan Bereziak espazio hori irekitzen du, herritarrek hartaz goza dezaten.

Antolamenduz kanpo uzten da Ibaieder ibaiaren ibilguaren gainean –Urola ibaiarekin bat egiten duen gunean– dagoen etxebizitza-multzoa, URAk uholde-arriskuko egoera hobetzeko lanak egin ditzan.

Amue eremua Azpeitiko hiri-sarean dago, beraz, etxebizitza-eremu berria diseinatzeko oinarritzko irizpidea izan da lurzoruaren okupazioari eta herritarren zerbitzurako espazio publikoak sortzeki dagokionez hirigintza-soluziorik onena lortzea, era horretan, eta guztion onuraren ikuspegitik, garapenaren kalitatea bilatuz.

Joan XXIII.aren kaleko etxebizitza-multzoaren ondoan biribilgune bat eginda, Enparanalderekin konektatzen duen errepide berri baten bitartez antolatzen da antolamendu berria. Antolamenduan jasotzen diren eraikin berrietarako sarbidea izango da errepide berria, eta eremuaren perimetrotik igaroko da.

Etexdi irekiak osatuko dituzten hiru multzotan antolatuko dira bizitegi-eraikuntza berriak; horrela, egoteko espazio zabalak sortuko dira, bizilagunen arteko harremanak sustatuko dituztenak. Hirugarren sektorerako eraikinak komentu-eraikinaren eta etxebizitza-eraikuntzaren arteko trantsizio-elementu gisa funtzionatzen du. Eraikin guztiak sustengatzen dira errepide berrian, jarraitutasun-sentsazioa sortuz.

Espazio libreei eta zuzkidura publikoei dagokienez, etxebizitzaren inguruan sortutako espazio publiko berriez gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuaren, hirugarren sektoreko erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Asmoa da ekipamendu generikoko lursail hori Ibaieder ibairantz irekita egongo den espazio berde bat izatea, parke baten berezko aisia-erabilera zabaldu eta, beharrezkoa izango balitz, beste mota bateko zuzkidura publikoko erabilera ematea ahalbideratuko duena. Tamaina handiko hiri-parkea da, Ibaieder ibaiaren ertzeko espazio libreen sistema orokorrarekin batera, udalerrirako birika garrantzitsua osatuko duena.

Ibaiertzeko pasealekua Amueko zubiraino iristen da, ondare-balio handia duen elementu horri balioa emanez, eta ingurunean antolatuta dauden bizikletentzako eta oinezkoentzako ibilbideekin konektatzen da.

Ekipamendu komunitarioko bi lursail antolatzen dira. Lehendabizikoa, parke edo berdegune izateko asmoarekin antolatuko dena; komentuaren, hirugarren sektoreko erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean dago. Eremuaren ekialdeko zonan antolatzen da ekipamendu komunitarioko bigarren lursaila, Amueko zubiaren ondoan, bizitegi-garapen berriari zerbitzua ematen dion ibilgailuentzako bide berriaren beste aldean, eta ekipamendua ibaiertzeko parkearekin lotzen duen oinezkoentzako ardatz garrantzitsu baten amaieran.

## Ezarpen-kota

Eremuaren ipar-mendebaldeko muturra bat dator Urola eta Ibaieder ibaien elkargunearekin, eta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoko Uholde-arriskua Kudeatzeko Planean (UAKP) jasotzen den ES017-GIP-URO02 Azpeitia Uholde-arrisku Handiko Eremuan dago.

UAKParen bigarren zikloaren barruan (2022-2027) berrikusi da kartografia. Horrela, berrikuspen horren arabera, A.U 11 AMUE eremuan, ondorengo koten inguruan egongo litzateke 500 urteko errepikatze-aldiko uraldien ur-geruzaren kota:

- A.U AMUE eremuaren hegoaldeko muturrean, T500eko ur-geruzaren kota 84,5 metrokoa da.
- Eremuaren iparraldeko muturrean, Ibaieder eta Urola ibaien elkargunetik gertu, 83,5 metroraio jaisten da kota.

Plan Bereziaren antolamenduaren irizpidea da T500eko uholde-kota egungo egoeran salbatzea, kontuan izan gabe URAk egingo dituen obren ondorengo aurreikusitako hobekuntzak; horrenbestez, 84,60 eta 83,60 koten artean antolatzen dira eraikuntza berriak.

Era horretan, antolatutako eraikinak uholde-eremutik eta lehentasunezko fluxuko eremutik kanpo dauden segurtasuna dugu, eta zabalagoa izango da eraikuntza berriak ezar daitezkeen erabilera-sorta. Nolanahi ere, URAk aurreikusitako hobekuntzarako obrak amaitu ondoren, egoera hobea izango da uholde-arriskuari dagokionez.

Gainera, Memoria honetako Justifikazio Hidraulikoa deritzon 9. atalean justifikatzen den bezala, proposatzen den antolamenduak ez du eragiten pertsonen edo ondasunen uraldien aurrean gaur egun segurtasunari dagokionez duten zaurgarritasuna handitzea, eta ez da nabarmen handitzen ingurunearen uholde-arriskua.

#### Inguruko hiri-bilbearekiko konexioak:

Honako hauek dira urbanizazio berri honek hiri-bilbearekin dituen konexioak:

-GI-631 errepidearekin: gaur egun errepide horrekiko konexio bat dago, Joan XXIII.aren kaleko Eroski supermerkatuaren paretik igarotzen den bide baten bitartez, antolamenduko eremuaren iparraldeko muga. Konexio hori ez da etengo antolamendu berriarekin, baizik eta trafikoak merkataritza-gune horren parean elkartzen diren zirkulazioak antolatuko dituen biribilgune berri batetik bideratuko dira; handik abiatzen da eremurako antolatutako bide nagusia ere, etxebizitza berrietarako sarbidea dena.

-Enparanalderekin: planifikatutako biribilgune berriak Joan XXIII.aren kaleko etxebizitza-multzoaren alde bietako kale biak ere jasotzen ditu; kale horien bitartez konektatzen da Azpeitiko alde zahararekin.

-Ibilgailuentzako konexioa Garmendialderekin: Azpeitiko HAPOk ibilgailuentzako konexio bat aurreikusten du Garmendialderekin, Ibaieder ibaiaren gaineko zubi baten bitartez. Eremuak eta inguruneak duten uholde-arriskua dela eta, Plan Berezia idazterako unean ezinezkoa da URAk eraikuntza berriko zubietarako ezartzen dituen zehaztapenak beteko dituen zubi bat definitzea.

Ibilgailuentzako zubiaren diseinua Uholde-arriskua Kudeatzeko Plana (UAKP, 2. Zikloa 2022-2027) betetzearen eta URAk etorkizunean proiektuari ezarriko dizkion baldintzen mende egongo da. Horregatik, dagozkion baldintzak betetzen direnean zubia eraikitze lortu-erreserba bat ezartzera mugatzen da Plan Berezia. Lehenengo urbanizazio-fasean ez da aurreikusten zubia eraikitzea, elementu hori ez eraikitzeak ez baitu eragozten proiektuan jasotzen den urbanizazioak behar bezala funtzionatzea. Urbanizazioko proiektu orokorrarekiko independentea izango den eraikuntza-proiektu batean definituko da zubia, URAk UAKP 2022-2027 planeko egiturazko obrak amaitu eta zubia eraiki ahal izateko baldintzak betetzen direnean.

-Oinezkoentzako konexioa Garmendialderekin: ibilgailuentzako zubiaz gain (oinetakoentzako espaloio eta guzti), pasabide berria antolatzen da Ibaieder ibaiaren gainean, Harzuba kaleko 15. zenbakiaren parean.

Aurreko kasuan bezala, URAk UAKP 2022-2027 plana betetzeko aurreikusita dituen jarduketak egikaritu ondoren ezartzen dituen baldintzen eta beste aldeko ibaiertzaren hirigintza-garapenearen mende egongo da pasabidearen diseinua.

-Bizikletentzako eta oinezkoentzako ibilbideen sarearen jarraitutasuna: antolamenduak egungo sarearekiko konexioa planteatzen du, Amueko zubitik hasita, proposatutako bidearekiko paraleloan, biribilgune berriraino iritsi arte; handik, berriro lotuko zaio egungo sareari.

-Urola bialarako garai bateko trenbide-trazadura leheneratzeko erreserba: erreserba horrekin, HAPOk

etorkizunean eskualdeko azpiegitura horren Zestoa eta Azpeitia arteko tartea berreskuratu ahal izateko ezartzen duen exijentzia bete nahi da; EAEko trenbide-sareari buruzko Lurralde Plan Sektorialean du jatorria proposamen horrek.

#### Eraikigarritasuna eta eraikuntza-tipologia:

Guztizko etxebizitza-eraikigarritasuna (44.460m<sup>2</sup>) etxadi irekiak eratzen dituzten hiru etxebizitza-multzotan antolatzen da; horietako bat hegoalderantz irekita dago, eta beste biak mendebalderantz.

Hegoalderantz irekitako etxadiko etxebizitza gehienak babestutako etxebizitzak dira (tasatutako etxebizitzak eta araubide orokorreko babestutako etxebizitzak), 4Sot.+BS+7+A erako eraikuntza-profileko etxebizitza-multzo batean; hau da, sotoko lau solairu, beheko solairua, goiko zazpi solairu eta atikoa (zazpigarren solairuarekiko atzeraemana fatxadan). Beheko solairuan eta lehenengoan hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira lokal komertzialetarako eta bulegotarako, etxadiaren erdialdeko espazioari jardueradun plaza publikoko izaera emateko asmoz, handik oinezkoek zirkula dezaten.

Mendebalderantz irekitako bi etxadiak, berriz, etxebizitza libreetara bideratuta daude gehienbat, plazatik hurbileko zati batean izan ezik, antolamenduaren erdian dagoen etxadian, hirugarren sektoreko erabilerak egongo baitira beheko solairuan. 4Sot.+BS+5+A erakoa da etxadi bien eraikuntza-profila.

Eremuan antolatutako bide berria izango da etxebizitzetarako sarbidea. Planoetan adierazten den sotoetarako ibilgailuentzako sarbidea gutxi gorabeherakoa da; eraikuntza-proiektuan definituko da zehaztasunez, eta baliteke agiri honetan jasotakoaren ezberdina izatea.

Hiru etxadietako sestra azpiko eraikigarritasunerako erreserbatutako espazioak etxadi bakoitzak hartzen duen azalera osoa okupatzen du, agiri honetako antolamenduko planoetan jasotzen den bezala; beraz, etxadietako patio horiek hiru kasuetan izango lirateke erabilera publikoko zortasundun titularitate pribatukoak.

Etxadien antolaera horri esker, etxebizitzek eguzkiarekiko orientazio ahalik eta egokiena dute, eta ondoriozko espazio publikoek eguzki-erradiazioa jasotzen dute urte osoan (arratsaldetik aurrera neguan, eta eguerditik aurrera udan).

Hirugarren sektoreko erabileren gainerako eraikigarritasunari dagokionez, bizitegi-multzoetan kokatzen ez denaren zatirik handiena komentuarien eta lehenengo etxadiaren arteko lursailean antolatzen da, eremura sartzeko biribilgunearen parean. Leku horretan, 3Sot.+BS+5 erako eraikuntza-profila duen eraikin bat antolatu da, 83,6 kotan, 10.150m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasunarekin. Gainerakoa (100 m<sup>2</sup> inguru) komentuarien lursailean hedapen txikiak egiteko gordeko da.

#### Espazio libreak eta zuzkidurak:

Etxebizitzaren inguruan sortutako espazio publiko berriez gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuarien, hirugarren sektoreko erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Parke handi horrek komentuarien atzealdeko lorategiaren zati bat aprobetxatzen du; jendearentzako irekiko da, udalerriko azpiegituran integratuz. Asmoa espazio libre izatea den arren, Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ekipamendu gisa kalifikatzen du eta, horrek, parke batek berez duen aisiarako erabilera emateaz gain, beste zuzkidura publiko mota bat izan dadin ahalbideratzen du, hirigintza-araudian zehazten den bezala.

Gainera, plaza gogor txiki bat antolatzen da, Foru Pasealekutik sarbidea duena, Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertzean pasealeku handi bati bide emanez; pasealeku horrek perimetro osoa inguratzen du, eta Amueko zubiarekin eta bizikletentzako eta oinezkoentzako inguruan antolatuta dauden ibilbideekin lotzen da.

Ibaieder ibaiaren ertzeko berdegune hori nabarmen zabaltzen da Urola ibaiarekiko elkargunean; ibilgu bien elkargunean gaur egun dagoen tapoia kenduko duen jarduketa hidraulikoa aurreikusita dagoen gunean.

Eremuaren ekialdeko zonan antolatzen da beste ekipamendu komunitarioa, Amueko zubiaren ondoan, bizitegi-garapen berriari zerbitzua ematen dion ibilgailuentzako bide berriaren beste aldean, eta ekipamendua ibaiertzeko parkearekin lotzen duen oinezkoentzako ardatz garrantzitsu baten amaieran. 3.087 metro koadroko lursaila da, eta etorkizunean eraikitzeko lerroakadura batzuk antolatzen dira; 1.000 metro koadroko (t) irabazi asmorik gabeko eraikigarritasuna aurreikusi da lursail horretarako.

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027



7.3. Ezaugarrien koadroa

Zonakatzea

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek Azpeitiko HAPOk ezartzen duen zonakatze orokorra garatzen du Hirigintzako Arau Partikularrak deritzon III. Liburuan jasotzen den hirigintza-fitxan; honako hau da egiturazko araubide urbanistikoa:

1. KALIFIKAZIO OROKORRA
- A.20/11 Zona (Bizitegi-gunea, Eraikuntza Intentsiboan)..... Azalera 55.623m<sup>2</sup>
- E.10/11 Zona (Hiri Bide eta Errepide nagusiak)..... Azalera 7.945m<sup>2</sup>
- E.20/11 Zona (Ibilbide Berezien Sarea-Txirrindulariak eta Oinezkoak)..... Azalera 750m<sup>2</sup>
- E.30/11 Zona (Trenbide-sarea) .....Azalera 1.015m<sup>2</sup>
- F.10/11 Zona (Hiri Espazio Libreak)..... Azalera 19.566m<sup>2</sup>
- H.10/11 Zona (Ibai-ibilguak)..... Azalera 6.023m<sup>2</sup>

HAPB honetan jasotzen den zonakatze xehatua Azpeitiko HAPOren Hirigintzako Arau Orokorraren 33. Artikuluan ezartzen den kalifikazio xehatuaren sistematizazio eta arauketa materialera egokituta dago.

Bestalde, azpi-zonen eraikuntza-, erabilera- eta jabari-araubide orokorrerako, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintzako Arau Orokorraren 34. artikulutik 46. artikulura ezartzen dena hartzen da erreferentziatzat.

Beraz, A.U. 11 AMUE eremuaren zonakatze xehatuak “erabilera xehatuko azpi-zonen” zerrenda hau betetzen du.

| ZONAS DE USO PORMENORIZADO          |                                                          | Superficie    | Superficie |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------|------------|
| Usos principales s/PGOU de Azpeitia |                                                          | ordenada (m2) | ordenada % |
| PRIVADAS                            |                                                          |               |            |
| a.20.1                              | RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida |               | 5,85       |
|                                     | Parcela R.1                                              | 5298          | 5,85       |
| a.20.2                              | RESIDENCIAL DE EDIFI, INTENSIVA. Vivienda libre          | 8820          | 9,75       |
|                                     | Parcela R.2                                              | 4291          | 4,74       |
|                                     | Parcela R.3                                              | 4529          | 5,01       |
| c.10                                | USOS TERCIARIOS                                          | 8396          | 9,28       |
|                                     | Parcela T.1                                              | 4890          | 5,41       |
|                                     | Parcela T.2                                              | 3506          | 3,87       |
|                                     | TOTAL                                                    | 22514         | 24,89      |

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



| PUBLICAS         |                                           |       |       |
|------------------|-------------------------------------------|-------|-------|
| SISTEMAS LOCALES |                                           |       |       |
| g.10             | EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                  | 12059 | 13,33 |
|                  |                                           |       |       |
| Parcela EC.1     |                                           | 8972  | 9,92  |
| Parcela EC.2     |                                           | 3087  | 3,41  |
| f.10             | ESPACIOS LIBRES URBANOS                   | 18201 | 20,11 |
| h.10.1           | CAUCES FLUVIALES. Reserva actuaciones URA | 1828  | 2,02  |
|                  |                                           |       |       |
| e.10             | CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES     | 542   | 0,60  |
|                  |                                           |       |       |
| TOTAL SS.LL.     |                                           | 32630 | 36,06 |

Eremuaren barruko sistema orokorrak, berriz, honela geldituko dira haiek antolamendu berrira egokitzeko egindako birdoikuntzen ondoren:

| SISTEMAS GENERALES |                                 |       |       |
|--------------------|---------------------------------|-------|-------|
| F.10               | ESPACIOS LIBRES URBANOS         | 19566 | 21,62 |
| H.10               | CAUCES FLUVIALES                | 6023  | 6,66  |
| F.20               | RED DE ITINERARIOS ESPECIALES   | 843   | 0,93  |
|                    | CICLISTA Y PEATONAL             |       |       |
| E.30               | RED FERROVIARIA                 | 1015  | 1,12  |
| E.10               | CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES   | 8027  | 8,87  |
|                    |                                 |       |       |
|                    | Solape entre Sistemas Generales | 125   | 0,14  |
| TOTAL SS.GG.       |                                 | 35349 | 39,06 |

Horrenbestez, hauxe da guztizko azalera:

22.514m<sup>2</sup> azpi-zona pribatu

32.630m<sup>2</sup> tokiko sistema





35.349 (sistema orokorren arteko gainezarpenei dagozkien 125 m<sup>2</sup> kenduta)

**GUZTIRA: 90.493m<sup>2</sup> lurzoru guztira eremuan.**

PO.01 “ZONAKATZE XEHATUA” planoak jasotzen du zonakatze xehatuaren proposamena eta ezaugarrien dagokion Koadroa.

**Ondoriozko lursail pribatuak eta eraikigarritasunen esleipena**

Honako hau da ondoriozko lursail pribatuen definizioa:

| Lursaila | Azpi-zona                                                               | Lursailaren azalera (m <sup>2</sup> ) | Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna                                                                                                                                                                        | Sestra azpiko gehieneko eraikigarritasuna | Gehieneko profila                                                                                        |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R.1      | a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak | 5.298 m <sup>2</sup>                  | 20.958 m <sup>2</sup><br>(Horietatik 8.748 m <sup>2</sup> Babes Ofizialeko Etxebizitzetarako, 9.310 m <sup>2</sup> Prezio Tasatuko Etxebizitzetarako eta 2.900 m <sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerarako) | 10.596m <sup>2</sup> t                    | 4Sot.+BS+7+A<br>.<br>PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak planoaren arabera              |
| R.2      | a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak   | 4.291 m <sup>2</sup>                  | 15.622 m <sup>2</sup><br>(horietatik 13.732 m <sup>2</sup> etxebizitza libretarako, eta 1.890 m <sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerarako)                                                                  | 8.582m <sup>2</sup> t                     | 4Sot.+BS +6+A eta 4Sot.+BS+5+A<br>PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak planoaren arabera |
| R.3      | a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak   | 4.529 m <sup>2</sup>                  | 12.700 m <sup>2</sup> etxebizitza libretarako                                                                                                                                                                     | 9.058m <sup>2</sup> t                     | 4Sot.+BS + 5+A PO.02 Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta Sestrak planoaren arabera                    |
| T.1      | c.10. Hirugarren sektoreko erabilera                                    | 4.890 m <sup>2</sup>                  | 10.150 m <sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerarako                                                                                                                                                          | 5.000m <sup>2</sup>                       | 3Sot.+BS+5                                                                                               |
| T.2      | c.10. Hirugarren sektoreko erabilera                                    | 3.506 m <sup>2</sup>                  | 100 m <sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilerarako (hedapena)<br>(7.688 m <sup>2</sup> hirugarren sektoreko erabilera                                                                                          | 0 m <sup>2</sup>                          | BS+1                                                                                                     |

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



|         |  |                       |                       |  |  |
|---------|--|-----------------------|-----------------------|--|--|
|         |  |                       | finkaturako)          |  |  |
| Guztira |  | 22.514 m <sup>2</sup> | 59.530 m <sup>2</sup> |  |  |

PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoak jasotzen du lursail horretarako eraikuntzen lerrokadurak eta profilak, eta Hirigintzako Arau Partikularrek osatzen dituzte eraikuntza bakoitzerako.

7.4. Proiektuan jasotzen den azpiegituraren deskribapena

Saneamendu-sarea

Saneamenduak bereizketa-sistema bat izango du eremu osoan –atal grafiatuan jasoko dena–, eta euri-uren eta ur beltzen saneamendu-sareak osatuko du.

Urbanizazioko Proiektuak ebatzi eta definituko ditu sareen materialen eta elementuen diametroak, indarrean dagoen araudiak azpiegitura eta zerbitzuen kalitateari dagozkionez ezartzen dituen gutxieneko baldintzei jarraikiz.

-Euri-uren sarea

Dagozkien adar eta hodien bitartez bildu eta bideratuko dira euri-urak, bi gunetan isuriko diren arte, batean Urola ibaira, eta bestean Ibaieder ibaira.

Putzuak aurreikusiko dira noranzko- edo malda-aldaketak dauden gunen guztietan eta, nolahi ere, 50 metroko distantziara gehienez.

-Ur Beltzen sarea

Urola ibaiarekiko paraleloan igarotzen den kolektorearen egungo konexio-putzuan isuriko du ur beltzen saneamendu-sareak.

Lursail bakoitzaren sare orokorrerako isurketa-baldintzek ikuskapen- eta kontrol-kutxatila bat izango dute. Sareek 350 mm-ko gutxieneko diametroa eta gutxienez % 0,5eko malda izan beharko dute.

Argindarra hornitzeko sarea eta argiteria

Aurreikusten da Iberdrolak, energia elektrikoa hornitzeko, hegoaldeko, Ibaieder ibaia gurutzatuta, datorren aireko lineatik (30Kv-ko linea) konektatzea baimenduko duela.

Behin ibaia gurutzatuta, ibaiaren ertzetik doan linea hori lurperatzea proposatzen da. Horretarako, beharrezkoa izango da beste hiru dorre jartzea: mutur bakoitzean bana, eta beste bat tartean, eta berriro ibaia zeharkatzea, ekialderantz.

Behin linea hori lurperatu ondoren, hegoaldean dagoen lehenengo dorretik Sekzionamendu Zentro baterantz bideratuko da eta, handik, aurrez aipatutako lineak jarraitzen du alde batetik, eta, bestetik, hiru transformazio-gune elikatzen dituen linea bat ateratzen da (etxebizitza-multzo bakoitzerako bana). Transformazio-gune bakoitzetik, behetentsioan irtengo da elikadura, eraikin bakoitzera.

Bestalde, balioabetuta geldituko lirateke gaur egungo bezeroen lineak eta haien Transformazio-guneak.

Eskatutako potentzia unitarioak kalkulatzeko, ondorengo gutxieneko erreferentziak erabiliko dira:

- Aparkalekuak (sestra azpian): 20 W/m<sup>2</sup>
- Hirugarren sektoreko erabilera: 100W/m<sup>2</sup>
- Bizitegi-erabilera: 6.500 W/etxeb.

Transformazio-guneen azken potentzia kalkulatzeko, dagokion arauzko instrukzioan finkatutako aldirerotasun-koefizienteak aplikatuko dira.

Konpainia hornitzaileen arauen arabera proiektatuko da sarea, PVCzko hodiak erabiliko dira kanalizazioetan eta kutxatiletan, eta bideetatik gutxienez 0,80 metroko sakoneratik igaroko dira ahal den heinean.

Dokumentazio grafikoa jasota dago argiteria publikoaren sarea, eta energiaren sarearekiko independentea izango da. Lurperatuta igaroko da, Behe-tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoa betez. Makulu independenteen gainean muntatutako argi bidez antolatutako argiteria-sarea aurreikusi da, ibilgailuentzako sektorean dauden bide guztietan 15 lux-eko gutxieneko argiztapen-maila eta espazio libreetan gutxienez 8 lux-ekoa bermatuko dutenak, erreferentzia modura.

Urbanizazioko Proiektuak edo Proiektuek ezarriko dute behin betiko sarea eta banaketa, zer-nolako material osagarria behar den, eta instalazioak behar bezala funtziona dezan beharrezkoak diren hoditeriak, hori guztia indarrean dagoen araudiak azpiegituren eta zerbitzuen kalitateari dagokionez ezartzen dituen gutxieneko baldintzei jarraikiz. Plaza berrian eta oinezkoentzako espazio libreetan kalitate handiko argiak jartzea aurreikusten da.

*PO.04.3 Sareen eskemak. Energia elektrikoa eta argiteria publikoa* planoak proiektatutako sare berriaren eskema irudikatzen du, eta desagertu behar diren egungo lineak adierazten ditu.

## Ur-hornikuntzako sarea, ur-harguneak

Udal sare orokorretik egingo dira zuzenean eremua urez hornitzeko harguneak, garatuko den eremu berriaren perimetroan kokatzen dela kontuan hartuta, eremuaren eta Urola ibaiaren artean zehazki; horretarako, 200 mm-ko diametroko Burdinurtu Nodularreko hoditeria erabiliko da.

Konexio-gune ezberdinetatik, bideen azpitik igaroko da eremuko banaketa-sare orokorra, zirkuitu bat osatuz, dagozkion iteko giltzekin, atal grafiatuan deskribatzen den trazadurari jarraikiz.

Burdinurtuzko hodiz egingo da sarea, eta emari jarraituko segundoko litro bateko gutxieneko emari baterako dimentsionatuko da, eta zuzenean hoditeria hori konektatuko zaizkio ur-harguneak.

## Telefonia- eta komunikazio-sarea

Bi konexio egikaritutako dira, Euskaltel eta Telefonica konpainien lehendik dauden lineekin.

Luzatu egingo dira linea horiek eta, dagozkien kutxatilen bitartez, hargune ezberdinak osatuko dituzte. Lurpean igaroko dira linea horiek, dokumentazio grafikoa jasotzen den trazadurari jarraikiz.

Konpainien aginduei jarraituz diseinatutako dira sareak, eta loturako eta banaketako kutxatila izango ditu, eta lurperatutako kanalizazioa, 110-eko polibinil klorurozko sei hodik osatuko dute (PVC).

## Gas-sarea

Zonan dagoen eta eremuaren perimetrotik igarotzen den behe-saretik elikatuko da gas-sarea

Lurperatutako kanalizazio bidez igaroko da sarea, gutxienez 80 cm-ko sakoneran. Altzairuzko hodiz egikaritutako da, polietileno estrumentuzko estalduraz babestuta.

P.II.04.1 eta P.II.04.4 planoek eskema modura erakusten dituzte sareetarako aurreikusitako soluzioak.

### Drainatze jasangarrirako sistemak

Plan Bereziaren antolamenduak, PO.06 irudi-planoan ikus daitekeen bezala, berdegune zabalak proposatzen ditu, zati batean batez ere berdegune modura diseinatuko diren EC1 eta EC2 ekipamendu komunitario generikoko lursailak ere osatuta egongo direnak. Beraz, urbanizazio-proiektua lurzoru horiek behar adinako iragazkortasuna izan dezaten erdietsi beharko du, drainatze jasangarriko sistemen bitartez isurketa ahalik eta gehien arintzeko; gai hori Plan Berezi honen araudiko urbanizazio-baldintzetan adierazten da.

Bistakoa da etorkizuneko egoerak, planifikatutako antolamenduarekin eta berdeguneekin, ikaragarri hobetzen duela jatorrizko edo aurretiazko egoera, zeinetan eremu osoak duen zoladura gogorra eta iragazgaitza, Corrugados Azpeitia enpresak okupatutako industria-lurzoruarekin.

Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak ezartzea gomendatzen da, hainbat modalitatetan: Landare-estalkiak, Uharkak, Infiltrazio-txorkoak, Zoladura iragazkorak, Infiltrazioko putzuak, zangak eta andelak, Uholde-parterreak, Draina iragazleak, Landare-arekak, Zerrenda iragazleak, Hondar-iragazkiak, Atzemate- eta/edo infiltratze-baltsak, Urmaelak. Euri-ura atzemateko, atxikitzeko, iragazteko eta infiltratzeko eginkizunak garatzen dituzte Drainatze Jasangarriko Hiri-sistemen teknika ezberdinek. Sistema horiek ezarrita, euri asko egiten duen aldietan isurketak kudeatu ahal izango dira, urbanizatutako inguruneetan isurketa-uren geruza gehiegi goratzea saihestuz.

## 8. INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEKO JUSTIFIKAZIOA

### 8.1. Goragoko mailako araudia betetzen dela egiaztatzeko justifikazioa

- Antolamendu estrukturala:

Indarrean dagoen HAPOn A.U. 11 AMUE eremuari dagokionez ezartzen diren antolamendu estrukturalako zehaztapenak mantentzen dira, zehazki eremuaren mugapena, gehieneko eraikigarritasuna, erabilerak, etab.

- Antolamendu xehatua:

Hiri-antolamenduko Plan Berezi honek EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.1 artikuluan jasotzen diren hiri-antolamendu xehatuko zehaztapen guztiak definitzen ditu.

- Ubide-atzeratzeak:

HAPB honek antolatzen dituen eraikuntzak EAEko ibaiak eta errekek antolatze Lurralde Planak ezartzen duen 12 metroko atzeratzea baino distantzia askoz handiagoa daude Ibaieder ibaiarekiko (15 metrora Urola ibaiaren kasuan).

- Uholde-arriskua:

Memoria honen 6.1 atalean jaso den bezala, Plan Bereziaren Hasierako Onespenerako agiriak antolamendua birplanteatzen du, URAK emandako 500 urteko errepikatze-aldiko uraldien ur-geruzarena gainditzeko duten kotan ezarritako bizitegi-erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak.

Memoria honen 9. atalean, proposatutako antolamendua UAKP planarekin bateragarria dela eta ez dituela egungo uholde-arriskuko baldintzak okerragotzen egiaztatzen duen justifikazio hidraulikoa egiten da.

- 123/2012 Dekretuak exijitutako Estandar Urbanistikoak:

Memoria honen 8.2 puntuan justifikatzen da estandarrak betetzen direla.

- Irisgarritasuna:

Plan Berezi honek irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudia betetzen du, batez ere Irisgarritasuna Sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren 20/1997 Legea (EHAA, 264. alea, 1997ko abenduaren 4koa) eta hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretua (EHAA, 2000ko ekainaren 12koa), agiri honen diseinu-xede diren alderdi guztietan eta agiri hori garatzeko tresnetan. Memoria honen 1. Eranskinak justifikatzen du hori guztia betetzen dela, Plan Berezi honetako II. Eranskinean justifikatu den bezala.

- Bizigarritasuna:

Plan Berezi honek bizigarritasunaren arloan indarrean dagoen araudia betetzen du, batez ere Euskal Autonomia Erkidegoan Etxebizitzaren eta Zuzkidura-bizitokien Gutxieneko Bizigarritasun-baldintzak eta Diseinu-arauak arautzen dituen Eusko Jaurlaritzaren Dekretua (EHAA, 168. alea, 2022ko irailaren 1koa), planaren antolamendu xehatuak eta araudiak Dekretu horren I. Eranskinean jasotzen diren baldintzak bete daitezela ahalbideratzen baitute.

- Zarata:

Plan Berezi honek antolamendu berriaren Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa jaso du, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan exijitzen den bezala, "etorkizuneko garapen" gisa jotzen baita Dekretu horretan bertan jasotzen den definizioari jarraikiz.

Plan Berezi honetan G DOKUMENTU gisa txertatu den Eragin Akustikoari buruzko Azterlan horrek honako hau ondorioztatzen du: fatxadako simulazio akustikoan, isolamendu akustikoan eta eraikinen barrualderako immisioaren kalkuluan lortutako balioen arabera, aipatutako Dekretuak ezarritako muga-balioak segurtasun-marjinarekin betetzen direla.

- Klima-aldaketa:

Klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzko Estatuko 7/2021 Legearen 21. artikulua dio klima-aldaketa kontuan hartu behar dela lurralde- eta hirigintza-plangintzan eta -kudeaketan, honako helburu hauekin:

-Klima-aldaketaren ondoriozko arriskuak kontuan hartuz tresna horiek prestatzerakoan.

-Klima-aldaketara progresiboki egokitzen eta aldaketa horren aurrean erresiliente izaten laguntzeko beharrezko neurriak txertatzea.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren agiriak uholde-arriskuak hartu ditu kontuan alde batetik, aurreko ataletan aipatu den bezala, bai eta etorkizuneko urbanizazioak eguzkiaren eraginpean dauden zona "gogorretan" sortuko duen "bero-uharte" efektua ere (Memoriaren 2. Eranskinak jasotzen du azterketa hori).

Horren guztiaren ondorioz, beharrezko neurriak txertatu dira diseinuan bertan (eguzkialdiei buruzko azterketa, etxebizitzak kokatzeko kota...) zein urbanizazioa eta eraikuntza garatzeko hirigintzako arauetan; B AGIRIAN –Garapenerako Hirigintzako Araudia– jasotzen dira arauok.

SINADAD43C4D-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



## 8.2. Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua betetzen dela egiaztatzeko justifikazioa

*"Tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabeen, bai jarduketa integratuetan, bai eraikigarritasuna handitzeagatiko zuzkiduretan"* deritzon 6. artikulua betez.

FINKATU GABEKO HIRI-LURZORUAN, BATEZ ERE ETXEBIZITZETARA BIDERATUTAKO ERABILERA HANDITU IZANAGATIK

### a) Berdeguneetarako eta Espazio Libreetarako

Dekretuaren arabera: Espazio Libreen +Berdeguneen azalera **>%15 Arearen Guztizko Azalera–Sistema Orokorrak**

Arearen Guztizko Azal. %15–Sistema Orokorrak=0,15 (90.493-35.349)= **8.271,6 m<sup>2</sup>**

Plan Berezian antolatu dira:

HAPBan antolatutako Espazio Libreen eta Berdeguneen Azalera= **18.201 m<sup>2</sup>** > 8.271,6 m<sup>2</sup>=  
**Betetzen du**

### b) Tokiko beste zuzkidura publikoetarako

Dekretuaren arabera: **5 m<sup>2</sup> lurzoru**, hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gaineko **25 m<sup>2</sup> sabai-azalera bakoitzeko**. Edo **5 m<sup>2</sup>-ko sabai-azalera**, hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gaineko **25 m<sup>2</sup> sabai-azalera bakoitzeko**, eraikuntzako eta hirigintzako kosturik gabe.

Kasu honetan, 59.530m<sup>2</sup>-koa da hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntza (59.530m<sup>2</sup> – 720m<sup>2</sup>)

Beraz, honela zehaztu beharko litzateke lagapena: 5 m<sup>2</sup> (lurzorua edo sabaia) x 58.810 m<sup>2</sup> (t) / 25 m<sup>2</sup> (t) = **11.762 m<sup>2</sup> (lurzorua edo sabaia)**

Plan Berezian antolatu dira:

HAPBan antolatutako ekipamendu komunitarioen azalera= **12.059 m<sup>2</sup>** > 11.762 m<sup>2</sup>= **Betetzen du**

Ekipamendu komunitarioko bi lursailetan antolatuta: E.C.1 8.972m<sup>2</sup>, eta E.C.2 3.087m<sup>2</sup>

### c) Ibilgailuen aparkalekutarako

Bizitegi-erabileretarako, aparkaleku kopuruaren gutxieneko ondorengo estandarra ezartzen du Dekretuak:

**0,35 aparkaleku-plaza**, bizitegi-erabilerako sestra gaineko **25 m<sup>2</sup> sabai-azalera bakoitzeko**, jabetza pribatuko lursailetan (hots, 1,4 aparkaleku-plaza, 100 m<sup>2</sup> sabai-azalera bakoitzeko).

Hala ere, **HAPOk** ere arautzen du bizitegi-erabileretarako gutxieneko aparkaleku zuzkidura (58. art.), eta kopuru handiagoa ezartzen du: **"100 m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plaza, bizitegi-erabileretara eta horiekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorea...) bideratutakoak, lursail eta/edo eraikuntza pribatuaren barruan" eta, ondoren, adierazten du kopuru hori berregokitu egin daitekeela, garapenerako planetara egokitzeko.**

Plan Bereziaren araudiak agintzen du ondorengo izan behar dela bizitegi-erabilerako lursail bakoitzeko aparkaleku kopurua:

R-1: 20.958 x 1,5 = 314 plaza

R-2:  $15.622 \times 1,5 = 234$  plaza

R-3:  $12.700 \times 1,5 = 191$  plaza

HAPB honen Araudian, aparkaleku-plazen kopurua Dekretuak exijitutako gutxieneko kopurura murrizteko aukera ere ematen du, behar bezala justifikatzen bada.

Bestalde, zera ezartzen du Dekretuak hirugarren sektoreko erabileretarako: 0,35 aparkaleku-plaza, sestra gainekeo 25 m<sup>2</sup> sabai-azalera bakoitzeko, lursail pribatuetan (hots, 100 m<sup>2</sup> aparkaleku-plaza, 100 1,4 sabai-azalera bakoitzeko). Kasu honetan, Azpeitiko HAPO ez da horren zorrotza; izan ere, honako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura ezartzen du: "100 m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko plaza bat, dagozkien lursail pribatuen barruan"; gero, HAPBak dekretua betetzen dela justifikatu behar du.

HAPBaren araudiak agintzen du hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan, Dekretua bete behar dela aparkaleku-plazei dagokienez, hau da:

T-1:  $10.150 \times 1,4 = 142$  plaza

T-2:  $100 \times 1,4 = 2$  plaza

#### d) Landaredia

Dekretuak exijitzen du **etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat** landatzea edo kontserbatzea bizitegi-erabilerako lurzoruan, edo zuhaitz bat **eraikitako 100 m<sup>2</sup> bakoitzeko**.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak bizitegi-erabileretarako 44.490 m<sup>2</sup>-ko gehieneko eraikitako azalera antolatzen du, eta 468 etxebizitza gehienez.

Edonola ere, gutxienez 47 zuhaitz landatu edo kontserbatu beharko da, eta urbanizazio-proiektuak definituko du hori.

## 9. JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA

Eremuaren ipar-mendebaldeko muturra bat dator Urola eta Ibaieder ibaien elkargunearekin, eta Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoko Uholde-arriskua Kudeatzeko Planean (UAKP) jasotzen den ES017-GIP-URO02 Azpeitia Uholde-arrisku Handiko Eremuan dago.

UAKParen bigarren zikloaren barruan (2022-2027) berrikusi da kartografia. Horrela, berrikuspen horren arabera, A.U 11 AMUE eremuan, ondorengo koten inguruan egongo litzateke 500 urteko errepikatze-aldiko uraldien ur-geruzaren kota:

- A.U AMUE eremuaren hegoaldeko muturrean, T500eko ur-geruzaren kota 84,5 metrokoa da.
- Eremuaren iparraldeko muturrean, Ibaieder eta Urola ibaien elkargunetik gertu, 83,5 metroraio jaisten da kota.

Isopleten arteko espazioetan, apurka aldatzen dira ur-geruzaren kotak, behearazko gradiente batekin, eremuaren hegoaldeko muturretik iparraldeko muturreraino.

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



URAk emandako uholde-kotak

Uholde-arriskua Kudeatzeko Planak (UAKP, 2. zikloa, 2022-2027) Uholde-arriskua izan dezaketen Azpeitiko eremuko (ARPSI) uholde-arriskua minimizatzeko zenbait jarduketa estruktural jasotzen du. Halaber, Azpeitiko ARPSI eremuan jarduketa estrukturalak egiteko Eraikuntza Proiektua idazteko zerbitzua kontratatu du berriki URA agentziak.

Kokalekuaren arrisku-egoera garrantzitsua eta aipatutako Plan Hidrologikoan jasotakoa kontuan hartuta, Plan Bereziari jasotzen diren erabilaren eta garapenen egikaritzea oso baldintzatuta egon liteke etxebizitza-erabilera berriak ezartzeko kotari, lurpeko sotoak edo garajeak eraikitzeke mugeri eta komentuen ondoko hirugarren sektoreko erabilera berriei dagokienez.

Plan Berezi hau tramitatzen ari den aldi berean, Azpeitiko ARPSI eremuko jarduketa estrukturalen eraikuntza-proiektua garatzen ari da, gaur egun idazketa-fasean dagoena.

Horregatik, Plan Bereziaren antolamenduaren irizpidea da T500eko uholde-kota egungo egoeran salbatzea, kontuan izan gabe URAk egingo dituen obren ondorengo aurreikusitako hobekuntzak.

Era horretan, antolatutako eraikinak uholde-eremutik eta lehentasunezko fluxuko eremutik kanpo dauden segurtasuna dugu, eta zabalagoa izango da eraikuntza berriak ezar daitezkeen erabilera-sorta.

Jarraian, proposatzen den antolamenduak gaur egungo uholde-arriskuko egoera okerragotzen ez duela frogatzen duten argudioak zerrendatzen dira:

1. Proposatutako ibaiko sekzio hidraulikoak gaur egungoak baino handiagoak dira.

Gaur egun, hormigoizko horma batek bideratzen du Ibaieder ibaia; antolamendu berriak horma hori eraistea proposatzen du. Haren ordez, berdegune bat jasotzen da proiektuan, ezpona etzan batekin, ibaiaren sekzioa zabalagotuz. Ibaiaeder ibaiaren eremuaren pareko eskuineko ibaiertz osoa leheneratzen da.

Antolamenduz kanpo uzten du, gainera, gaur egun ibaiaren gaineko aldean eraikita dagoen etxebizitza-erakina, eta lagapen-lursail bat antolatzen du, URAk Azpeitiko ARPSI eremuan uholde-arriskua minimizatzeko jarduketa estrukturalak egin ahal izan ditzan.

2. Urak azpian hartzerik izango ez duen kota lortzeko beharrezko betelanez ez dute uholde-arriskuari dagokion egungo egoera okerragotzen.

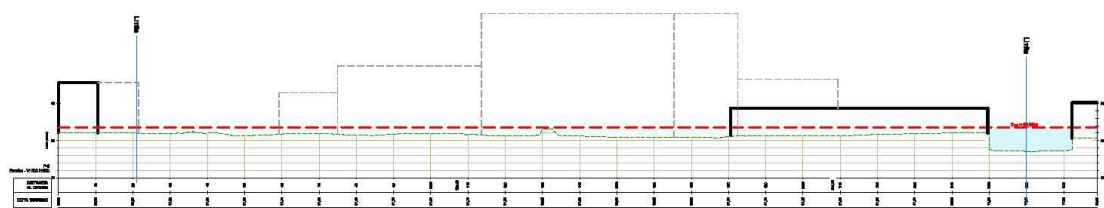
Kodea: **211000243**  
Sustatzailea: **Azpeitiko Udala**



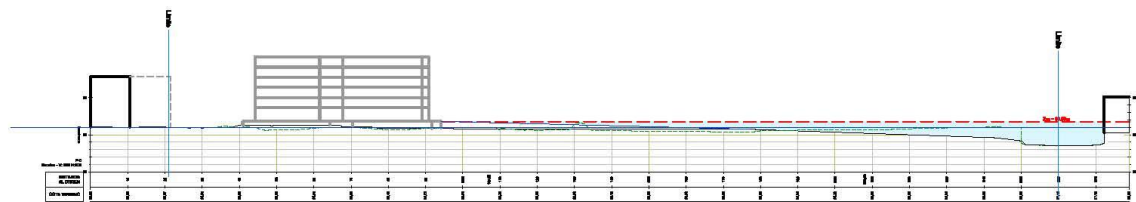
Antolamenduan jasotzen diren eraikin berriek T500eko egungo uholde-kota gainditu dezaten egin asmo diren betelanak gaur egun industria-nabeek okupatutako eremuetan egitea aurreikusten da; nabe horiek fluxurako oztopo dira gaur egun eta, beraz, hidraulikoki, fluxurako ez eraginkorrak dira zona horiek. Ondorengo sekzioetan erakusten den bezala:

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

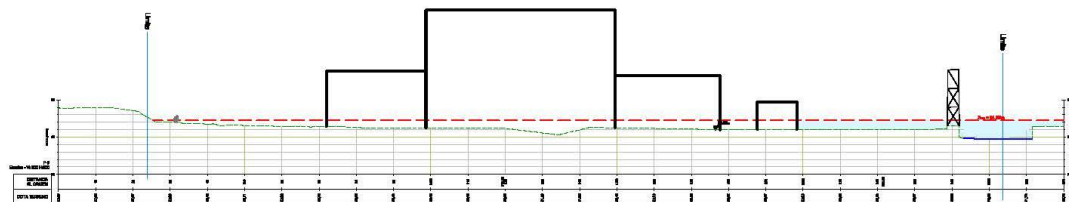
Kodea: **211000243**  
Sustatzailea: **Azpeitiko Udala**



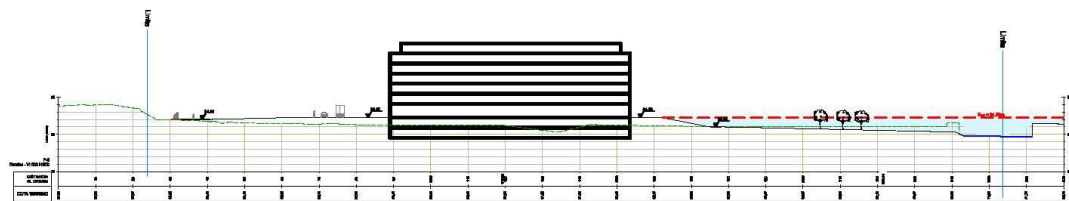
SECCIÓN 1 (EXISTENTE)



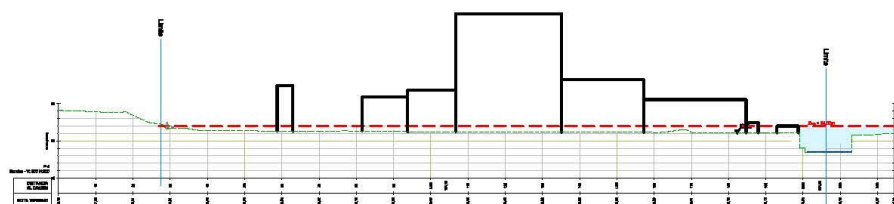
SECCIÓN 1 (PROYECTADA)



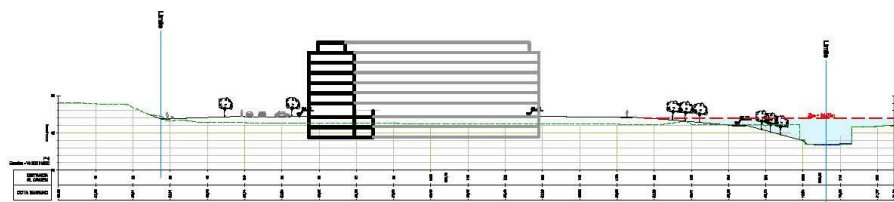
SECCIÓN 3 (EXISTENTE)



SECCIÓN 3 (PROYECTADA)



SECCIÓN 2 (EXISTENTE)



SECCIÓN 2 (PROYECTADA)

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



### 3. Zubia eta oinezkoentzako pasabidea.

Plan Berezia idazterako unean, ez dira betetzen ibilgailuentzako zubia eta oinezkoentzako pasabidea eraiki ahal izateko baldintzak.

Ibilgailuentzako zubiaren diseinua Uholde-arriskua Kudeatzeko Plana (UAKP, 2. Zikloa 2022-2027) betetzearen eta URAK etorkizunean proiektuari ezarriko dizkion baldintzen mende egongo da. Plan Bereziak ez du aurreikusten zubia lehenengo urbanizazio-fasean eraikitzea, elementu hori ez eraikitzeak ez baitu eragozten proiektuan jasotzen den urbanizazioak behar bezala funtzionatzea.

Oinezkoentzako pasabideari dagokionez, hori ere aurrerago egikaritzeko utziko den elementua da; URAK dagokionean, aurreikusita dauden jarduketa estrukturalen obrak amaitu ondoren, ezarriko dituen irizpideek baldintzatuko dute pasabidearen proiektua. Gainera, beste aldeko ibaiertzeko eremuaren garapenarekin koordinatuta diseinatu behar da pasabidea.



*Amue eremuaren garapenaren gutxi gorabeherako irudia, zubia eta pasabidea eraiki baino lehen*

#### Ondorioa:

Zubia eta pasabidea garatzeko, eremuaren urbanizazioko proiektu orokorrarekiko independenteak izango diren proiektuak egingo dira, URAK dagokionean ezarriko dituen zehaztapenei jarraikiz.

Zubia eta pasarela ez dira ezinbesteko elementuak eremuak behar bezala funtziona dezan; horrenbestez, Plan Berezian proposatzen den antolamenduak inolako arazorik gabe funtziona dezake zubia eta oinezkoentzako pasabidea egikaritu gabe ere, baldintzak aproposak diren arte.

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertza leheneratzen da, gaur egun dagoen bideratzea kenduz, bai eta ibilguaren gainean dagoen eraikuntza ere.

Plan Berezian proposatzen den antolamenduak inola ere ez du okerragotzen ibaiaren egungo egoera hidraulikoa; aitzitik, hobetu egiten duela esan dezakegu.

## 10. INGURUMEN-JASANGARRITASUNARI BURUZKO TXOSTENA

### 10.1. Jasangarritasun-irizpideak txertatzea

2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen du ingurumen ebaluazio estrategikoa egiten zaien hirigintzako agiriei ingurumen-jasangarritasunari buruzko txosten bat ere izan beharko dutela, antolamendua garapen jasangarriaren printzipiotik egin dela arrazoitzen duena, besteak beste.

Jasangarritasunari buruzko txosten horren edukiak agiri honetan aurreko atalean aipatutako Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozeduraren parte gisa jasotzen den Ingurumen Azterketa Estrategikoak dioena errepika dezake.

Indarrean dagoen legerian eta Eusko Jaurlaritzako Ekonomia Garapen, Jasangarritasun eta Natura-ingurune Saileko Ingurumen Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzak egindako Irismen Agirian ezarritakoari jarraikiz prestatu da Ingurumen Azterketa Estrategikoa, eta honako hauek jasotzen ditu, beste alderdi askoren artean: kontuan hartu diren zentzuzko alternatiben analisia eta balorazioa, arrazoi teknikoak eta ingurumenari dagozkionak kontuan hartuta; eta neurri zuzentzaile, zuzentzaile eta konpentsatzaileen proposamena, klima-aldaketa kontuan hartuta, eta ingurumenari dagokionez, jarraipen-programa bat.

Alferrik edukiak ez errepikatze aldera, egindako ingurumen ebaluazio estrategikotik eratortzen diren antolamendu-proposamenean eta arauketa urbanistikoan erabili diren **jasangarritasun-irizpide** nagusien azalpena jasotzen da atal honetan.

- **Ingurumenaren ikuspuntutik ondoen baloratzen den alternatiba hautatzea**

Alternatiben analisi bat jasotzen du ingurumen agiri estrategikoak (Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren 4.4 atala); kontuan hartu diren alternatibak islatzen dira, eta haiek ingurumenean izan dezaketen eraginaren ikuspuntutik, alternatibok balorazio alderatua egiten da. Hautatutako alternatiba da eremuaren ingurumenari dagozkio beharrei ondoen erantzuten diena, lurzoruaren jabe den enpresaren errekerimendu operatibo eta funtzionalekin koordinatuta.

- **Plan Bereziak ingurumenean izan ditzakeen efektuen analisia**

Ingurumen agiri estrategikoaren atal batean, aurreikuspenen arabera Plan Bereziak ingurumenean izan ditzakeen efektu nagusien analisia egiten da, hala nola kliman izan dezakeen eragina, babestutako edo nekazaritza-baliodun natura-espazioetan izan dezakeena, geomorfologian eragin ditzakeen aldaketak, geologian, intereseko zuhaitz eta zuhaixketan, faunan eta kultura-ondarean izan ditzakeen efektuak, eta ingurumen-arriskuak (uholde-arriskua, kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak, afekzio akustikoa, etab.).

Zera jasotzen du 8.1 atalak: "Laburbilduz, Plana garatzearen ondorioz sor litezkeen efektuak eremuko eraikuntza-eta urbanizazio-obrak egikaritzearekin lotuta egongo dira; obra horietan, lur-mugimenduak egingo dira, hondakinak sortuko dira (lehendik dauden eraikuntzak eraisterakoan sortutakoak eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruetan egin beharreko jarduketetakoak barne), eragina izan dezakete lehentasunezko habitat batean eta mehatxatutako fauna-espezie batzuegan, isurketak egin litezke gainazaleko eta lurpeko uretara eta lurzoruetara, eta eragozpenak sortu inguruko biztanleei, atmosferarako emisioen eta emisio akustikoen ondorioz.

Industria-erabilerak eraisteko lanak, hondeaketak eta, kutsatuta egon daitezkeen gunen batean, lur-mugimenduak egiterakoan sortuko dira afekzio nagusiak.

Inpaktu oso positiboak izango dira, bestalde, hiri-, ingurumen- eta paisaia-berroneratzea, eta oso antropizatuta dagoen eremu batean berdegune berriak sortzeko aukera, bai eta jardun-eremuan Ibaieder ibaiaren ibaiertzeko landaredia leheneratzea ere”.

- **Neurri zuzentzaileak eta prebentziozkoak hartzeko proposamena.**

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren 9. atalean, Plan Berezia garatzearen ondoriozko afekzio nagusiak identifikatu eta baloratu ondoren, afekzio horiek mugatzera, murriztera edo minimizatza bideratutako prebentziozko neurriak eta neurri zuzentzaileak planteatuko dituen proposamena ezartzea dagokio. Plan Bereziaren ezaugarriak direla eta, neurri horiek urbanizazio-proiektua idazterakoan eta hari lotutako obrak egikaritzekoan kontuan izan beharreko gomendioak eta garatu beharreko jarduketak dira funtsean.

Neurriok Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen Hirigintzako Araudian txertatu dira

## 10.2. Nahikoa ur-baliabide izatea

2/2006 Legea garatzen duen presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen du ingurumen ebaluazio estrategikoa beharrezko duten hirigintzako agiriei Administrazio hidraulikoak eskari berriei erantzuteko beharrezkoak diren baliabide hidrikoei buruzko txostena jaso beharko dutela, araudi sektorialaren arabera aginduzkoa denean.

Bestalde, HAPBren ingurumen-tramitazioa Hasteko Eskabideari dagokion URA agentziaren 2022ko ekainaren 27ko txostenak jasotzen du, HAPBri hasiera onespina eman baino lehen, hornikuntzaren eta saneamenduaren erakunde kudeatzailearen txostena aurkeztu beharko dela, egungo azpiegitura etorkizuneko garapenen eskari eta zama berriei zerbitzua emateko behar adinakoa dela justifikatuko duena. Gipuzkoako Urak Partzuergoak kudeatzen ditu zonako hornikuntza- eta saneamendu-sistemak..

Abuztuaren 30ean, Azpeitiko Udalak irizpena eskatu zion Partzuergoari, horretarako beharrezko informazioa emanda, eta 2022ko urriaren 3an egin zuen txostena organismo horrek.

Txosten horrek ziurtatzen du AMUE eremuko garapen-proposamen berrietarako behar adina hornikuntza- eta saneamendu-baliabide dagoela. Azpiegiturei dagokienez, txostenak ziurtatzen du eremuaren barruan ez dagoela egin asmo dagoen garapenerako hornikuntza- eta saneamendu-azpiegiturarik eta, beraz, urbanizazio-proiektuak inguruan dauden azpiegiturekin behar bezala konektatzeko beharrezko ekintzak jaso beharko dituela.

Txostenean, gainera, hornikuntzarekin, ureztatze-ahoeekin, ur beltzen sarearekin eta euri-uren sarearekin lotutako zenbait gomendio eta gidalerro orokor jasotzen du Partzuergoak, Plan Berezi honen hirigintzako araudian jaso direnak, kontuan har daitezten.

## 10.3. Errepideen eta aurretiaz dauden gainerako azpiegiturretan eskumenak dituzten administrazioen txostena

2/2006 Legea garatzeko presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikulua ezartzen du errepideen eta alde zurretatik dauden gainerako azpiegituren arloan eskumena duen administrazioaren txostena jaso beharko duela jasangarritasun-txostenak, planean jasotako aurreikuspenen afektazioari buruzkoa. Hirigintza-jarduketak bere zerbitzu-gaitasunean duen inpaktua aztertuko du txostenak.

Errepideei dagokienez, AMUE eremua GI-631 foru errepidetik (Oinarritzko sarea) hurbil dago, haren Babes-zonaren (50 m) zerrendan. Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuak Plan Bereziaren hasierako onespenean proposatutako antolamenduaren aldeko txostena eman zuen.

Aireportuen arloari dagokionez, Azpeitia udalerria Donostiako Aireportuaren zortasun aeronautikoen eraginpean dago; zortasun horiek Sustapen Ministerioaren 2006ko uztailaren 13ko FOM/2617/2006 Aginduen bitartez (EAO, 1189 zenbakiduna, abuztuaren 9koa) onetsitako Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailean jasota daude.

Azpeitiko Udalak dagokion irizpena eskatu zion Hegazkineria Zibileko Zuzendaritza Nagusiari (Sustapen Ministerioa), eta 2022ko ekainaren 23an jaso zen txosten hori; Zuzendaritza horrek dio EZ DAGOKIOLA Plan Bereziari buruzko

irizpenik ematea, A.U. 11 AMUE eremua ez baitago instalazio aeronautiko zibilen zortasun aeronautikoei lotutako espazioen barruan.

Hori guztia gorabehera, txostenak gogorarazten du 584/1972 Dekretuaren 8. artikulua arabera –haren idazketa berrian–, lursailetik 100metros metroko altuera hartzen duen edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak –palak barne– eraikuntzarako beharrezko bitartekoak –eraikuntza-garabiak eta antzerakoak barne) jartzeko edo landatzeko, beharrezkoa izango dela, aldeztu aurretik, Aire Segurtasuneko Estatuko Agentziak elementu horiek aire-operazioen segurtasunean duten eraginari buruzko irizpena eman dezan.

## 11. GIZARTE-JASANGARRITASUNA

### 11.1. Inpaktua, generoari dagokionez

#### Arau-esparrua

4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa, martxoaren 3ko 1/2022 Legeak eta genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzeari eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzko abuztuaren 21eko 40/2012 ebazpenak aldatzen dutena.

Legeria horretan, ondorengo zehaztapenak ezartzen dira:

-19.1. artikulua: Administrazio-arau edo -egintza bat egin baino lehen, hura sustatzen duen administrazio-organoak ebaluatu egin behar du proposamenak zer inpaktu izan dezakeen emakumeek eta gizonek kolektibo modura duten egoeran. Horretarako, aztertu egin behar du administrazio-arauan edo -egintzan proiektatutako jarduerak ondorio onuragarriak edo kaltegarriak izan ditzakeen emakume eta gizonen arteko desberdintasunak desagerrarazteko eta berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean.

-22. artikulua: Arau- edo xedapen-proiektuari lege honen 19, 20 eta 21. artikuluekin eta haren emaitzekin lotuta egindako tramiteak xehetasunez azaltzen dituen memoria bat erantsiko zaio.

#### Espediente honen izaerari eta edukiari buruzko kontsiderazioak, genero-inpaktuaren aurretiazko ebaluazioari dagokionez

Hirigintza-espediente honen xedea da U.E. 11 AMUE eremuaren antolamendu xehatua ezartzea, Azpeitiko HAPOn aurreikusitako bizitegi-garapena ahalbideratzeko.

Azpeitiko erdigunearen ondoan dago eremua, eta gaur egun mugatuta dago harako sarbidea, hein handi batean Corrugados Azpeitia enpresari zerbitzua ematen zioten industria-nabe eta -eraikuntzen ezarpenagatik, bestalde Frantziskotarren Komentuaren egungo lursailak inguratzen dituen itxituragatik, baita Ibaieder ibaiaren ibilguaren ondoan dagoelako eta ibaia Garmendialdeko zonarekiko oztopo fisikoa delako ere. Horregatik guztiagatik, genero-ikuspegitik, segurtasunik gabeko eta udalerritik aldentutako eremu gisa pertzibitzen da.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek ez du jasotzen HAPOn aurreikusten ez den beste erabilerarik, baizik eta eremuan bizitegi-erabileraren ezarpena xehetasunez arautzera mugatzen da, erabilera horrekin bateragarriak diren beste erabilera osagarri batzuekin batera. Erabilerei dagokienez, ez da planteatzen emakume eta gizonen arteko inolako ezberdintasunik sor dezakeen hirigintza-erabilerarik, baimendutako erabilerei dagozkien jarduerak dituzten ezaugarriak eta izaera kontuan hartuta.

Era horretan, generoaren arloko inpaktua espazio publikoen antolamenduaren diseinuarekin lotuta dago; proposatzen den antolamendua kontuan hartuta, gaur egun dagoen espazio publikoaren ezaugarriak aldatzeak hobetu egiten ditu genero-berdintasunari dagozkion baldintzak, bide-komunikazioak eta oinezkoentzako ibilbideak hobetuta, espazio publikoak hiriarentzako berreskuratuta, etab.

Nolanahi ere, organo sustatzaileak, hots, Azpeitiko Udalak, Genero Inpaktuaren Aurretiazko Ebaluazioa egin behar du, proposamenak emakumeen eta gizonen egoeran izan dezakeen inpaktua ebaluatzeko helburuz.



## Proposamenak generoaren arloan izan dezakeen inpaktu negatiboa neutralizatzera bideratutako neurriak

Ikuspegi integratzaile batekin egin da Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan proposatzen den antolamendua eta, bereziki, haren ondoriozko espazio publikoen antolamendua, emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatuz eta segurtasuna eta desgaitasunen bat duten pertsonak diskrimina ez daitezen bilatuz.

Honako hauek dira kontuan izan diren alderdi nagusiak:

- Eremua erdigune historikoarekin integratzeko baldintzak hobetu daitezen laguntzea, batez ere Enparantza Nagusiarekin eta ondoko Garmendialde eta Enparan alde bizitegi-eremuekin eta, hegoaldean, Landetarekin.
- Oinezkoentzako eta txirrindularientzako ibilbideak osatzea eta elkarren artean konektatzea: antolamenduak egungo sarearekiko konexioa planteatzen du, Amueko zubitik hasita, proposatutako bidearekiko paraleloan, biribilgune berriraino iritsi arte; handik, berriro lotuko zaio egungo sareari.
- Berdegune berriak sortzea eta zuhaitzak jartzea, ingurunearen ingurumen-kalitatea hobetzeko, batez ere berdegune eta espazio publikoena.
- Antolatutako erabilera berriekin (bizitegia, ekipamenduak, hirugarren sektorea...) lotutako espazio publiko berriak sortzea, eremuari hiri-kalitatea ematea eta hiriko bizitza udalerriko alde honetan kontzentra dadin ahalbideratutako dutenak.
- Egoteko espazio berri horiek ikuspegi anitz eta inklusibo batekin diseinatzea, irisgarritasun-, argiztapen- eta segurtasun-baldintza egokiek.
- Bizitegi-eraikinak genero-ikuspegia kontuan hartuta diseina daitezen sustatzea, hainbat alderdiri dagokionez –hala bola atari kopurua eta haien diseinua–; etxebizitza-tipologiaren aniztasuna sustatzea, eraikinek balkoiak eta begiratoiak izan ditzaten bultzatzea, etab.
- Ekipamenduak eta azpiegiturak anitzak izan daitezen sustatzea, irisgarritasun-baldintza, kokagune eta ingurune egokiek.

Horretarako, norabide horretara bideratutako neurriak txertatzen dituen kapitulu bat dago hirigintza-araudian; neurriekin, asmoa da antolamendu berriak genero-berdintasunean izan lezakeen inpaktu negatiboa neutralizatzea, detektatutako desberdinkeria murriztea eta sexuen berdintasuna sustatzea.

### 11.2. Euskararen erabilera normalizatzeari dagokionez duen inpaktuaren ebaluazioa

Euskadiko Tokiko Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikuluan ezarritakoaren arabera, udalerrien egoera soziolinguistikoan eragina izan lezaketen proiektuak edo planak onesteko prozeduran, euskararen erabilaren normalkuntzari dagokionez izan dezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren ondorioz egokitutako jotzen diren neurriak proposatuko dira.

Bestalde, *Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko* azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuak planen eta proiektuen hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa arautzen du VI. Kapituluaren, eta ezartzen du udal zerbitzu teknikoak planaren tramitazio sustantiboan sortutako dokumentazioaz baliatuko direla hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa egiteko.

Ondore horietarako, ELE BATZORDEA (Eragin Linguistikoaren ebaluazioa egiteko batzordea) osatzen duten kideek 2022ko apirilaren 26an egindako batzarrean, Azpeitiko Udalak erabaki zuen Eragin Linguistikoari buruzko txostena egitea, ikusten baitzen Plan Bereziaren garapenak efektuak izan zitzaizkela udalerraren egoera soziolinguistikoan, biztanle kopurua handituko zela aurreikusita.

Txosten hori UEMAri (Udalerrir Euskaldunen Mankomunitatea) enkargatu dio Azpeitiko Udalak, eta aipatutako Dekretuari jarraikiz, Plan Berezi hau jendaurrean jartzeko prozeduran, tramite bera gauditu zuen txostenak, jendaurrean jartzekoa, interesdun pertsonen kontsultak egitekoa eta entzunaldi-tramitea, hain zuzen ere. Ondoren,



organo sustatzaileak Hizkuntza-inpaktuaren Ebaluazioari zegokion aldeko Txostena egin zuen.

### 11.3. Herritarren Parte-hartzea

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko EAEko 2/2006 Legearen 8. artikulua herritarren parte-hartzearen printzipioa ezartzen du, hirigintzako antolamendura heda daitekeena, oro har. Gizonen eta emakumeen arteko benetako berdintasunari buruzko martxoaren 22ko 3/2007 Legeak, 31. 3 artikuluan, ezartzen du Herri Administrazioek kontuan izango dutela genero-ikuspegia hiriaren diseinuan, hiri-politiketan, eta hirigintzako plangintza definitzerakoan eta egikaritzekoan eta, horretarako, herritarren parte-hartzea eta gardentasuna sustatu eta bultzatuko dituzten mekanismoak eta tresnak erabiliko dituztela, batez ere.

2/2006 Legearen 84.4 artikuluan ezartzen da dagokion hirigintzako plana edo tresna formulatzeko akordioan edo, hala badagokio, eskudun administrazioaren aurrean tramitazioarako aurkeztutakoa onesteko tramitean, hura prestatzeko, tramitatzeko eta onesteko prozesuan administrazioen arteko koordinazioa eta herritarrek parte hartzeko programa sustatzeko beharrezko neurriak eta jarduketak zehaztuko direla.

2/2006 Legearen 108. artikulua ezartzen du herritarrek plangintza orokorrean parte hartzeko programa. Herritarrek plangintza xehatuan parte hartzeari buruz egiten den aipamen bakarra 68. artikuluan aurkituko dugu, non ezartzen den plan partzialek herritarren parte-hartze modura formulatutako alegazio, iradokizun eta erreklamazioen analisia jaso beharko dutela informazio- eta justifikazio-memoriaren barruan:

Agiria interesa duen edozein pertsonak ulertzeko modukoa izan dadin, Plan Bereziaren Laburpen Exekutibo ez-teknikoa jasotzen da, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikuluan jasotakoari jarraiki.

Halaber, plan honen irismena ulergarriagoa izan dadin, agiri honen xede den hirigintza-eremuak Hiri-antolamenduko Plan Berezi honetan jasotako aurreikuspenak erabat garatuta izan lezakeen "amaierako gutxi gorabeherako irudia" islatzen duen plano bat egin dugu (PO.06).

Proposatutako erregulazioa hobeto komunikatzea eta hedatzea da material horien eginkizuna, agiriaren helburua teknikoa ez den ikuspuntu batetik ulertu ahal izateko. "Dibulgazioko materiala" da, beraz, 2/2006 Legearen 108. c) artikuluan ezarritakoari jarraiki.

Laburpen exekutiboak eta amaierako gutxi gorabeherako irudiaren planoak agiria errazago ulertzen eta, agiriari hasierako onespina eman ondoren, agiria jendaurrean jartzen den legeko epean dagozkion alegazioak aurkezten lagunduko dute.

### 11.4. Alegazioak

Jendaurreko epean lau alegazio jaso ziren:

#### – 1. alegazioa:

Sinatzailea: Marcial Ucin Larrañaga jauna, Inversiones Sectores Varios, S.L.ren izenean eta hura ordezkatzuz.

Sarrera data: 2023ko maiatzak 19.

Eskatzen du:

Foru Ibilbideko 12. Zenbakiko higiezinaren m2 (t) ak zehaztean egindako akatsa zuzentzea.

Foru Ibilbideko 12. zenbakiko higiezina antolamendutik kanpo uzteari dagokionez, HAPBaren edukia aldatzea eta haren finkapena finkapena espreski jasotzea.

Bere ustez zuzendu beharko liratekeen zenbait alderdi zerrendatu ditu:

- a. Eremuari esleitutako eraikigarritasuna HAPOren berezkoa den arren, uste du horri esleitutako hirugarren sektoreko eraikigarritasuna handiegia dela eta Udalak gogoeta egin beharko lukeela

tokiko merkatuak hirugarren sektoreko erabilerako 17.000 m2 (t) bere gain hartzeko duen aukerari buruz.

- b. Kontu txikiago gisa, berdinbanaketaren ondorioetarako haztapen-koefizienteak Birpartzelazio Proiektuak zehaztuko dituelako, adierazi du deigarria dela bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioa 2013ko indarreko HAPOn jasotako haztapen-koefizienteetan oinarritzea, eta gaur egungo merkatu-balioetatik abiatu beharko litzatekeela.

#### Ebatzi da:

Foru Ibilbideko 12. zk.ko eraikigarritasunari buruzko alegazioa baiestea, HAPBk gaur egun dagoen eraikigarritasunari buruz jasotzen duen informazioa Gipuzkoako Hiri Katastrofik lortua zen, eta Azpeitiko Udalak informazio zehatzagoa duela ikusita, Plan Berezian jasotako eraikigarritasuna zuzentzea erabaki da.

Honako azalera hauek hartu dira kontuan Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterlanean: 900 m2 etxebizitza (6 etxebizitza), 285 m2 aparkaleku, 120 m2 trasteleku, 220 m2 merkataritza-lokal eta 332 m2 biltegi, HAPOn hirigintza-fitxan aurreikusitako 720 m2 (t) etxebizitzaren orde. Edonola ere, birpartzelazio-proiektuak errealitatera egokitu ahal izango ditu azalerak, Udalak dituen datuak zuzenak ez badira.

HAPBk antolamenduz kanpo utzi zuela Foru Ibilbidearen 12. zenbakiko eraikina mantentzeki buruz, alegazioa ezestea, kontuan hartuta HAPBk antolamenduz kanpo utzi zuela eraikina, jabari publiko hidraulikoaren gainean dagoelako, eta urtarilaren 24ko 35/2023 Errege Dekretuaren bidez onartutako Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren Plan Hidrologikoaren 41.2 artikuluan (hirugarren ziklorako berrikuspena: 2022-2027) ezartzen da egoera horretan dauden eraikinak antolamenduz kanpo utzi behar direla.

Hirugarren sektoreko erabilerako eraikigarritasuna Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean finkatutakoa da.

Erabilitako haztapen-koefizienteek dagokienez, *Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa*, indarrean sartu dela kontuan hartuta, zentzuzkoa da koefiziente horiek eguneratzea, baina behin betiko haztapen-koefizienteak birpartzelazio-proiektuan ezarritakoak izango dira.

#### **- 2. alegazioa:**

Sinatzailea: Jabier Altuna Larrañaga jauna, Azpeitiko EAJ/PNVren izenean eta ordezkaritzan.

Sarrera data: 2023ko maiatzak 22.

#### Eskatzen du:

1. Orain arte proposatutako antolamendua birpentsatzea.
2. Eremuaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea.
3. Ondorioz, HAPOaren aldaketa izapidetzea.
4. Garatu beharreko jarduketa integratuaren mugaketa Amueko eremu osora zabaltzea.
5. HAPBan (Frantziskotarren komentua) antolatutako T.2 partzela horietatik kanpo uzteko aukera aztertzea.
6. UJPra igortzea azkenean sortzen den jarduketa integratuko eremuan jarduteko sistemaren zehaztapena.
7. JUP eta HAPOaren aldaketa puntuala aldi berean izapidetzea.
8. Lurzoruaren kalitatearen azterketa eta eremuaren jabetzarekin egindako hirigintza-hitzarmena aldi berean izapidetzea.

9. Ondorioz, aipatu diren jardun-epeak berriro definitzea.
10. Amue eremurako ordezeko antolamendu-proposamen bat aurkeztu da.

Ebatzi da:

Alegazioa ezestea uste baita, lortu nahi diren hirigintza- eta ingurumen-helburuetan oinarrituta, HAPBan proposatutako antolamendua dela egokiena

Eremuaren eraikigarritasuna handitzeak, HAPO aldatuta, izapidetzen ari den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eskumenak gainditzen ditu.

- **3. Alegazioa:**

Harpideduna: Mikel Aranguren Zubialqui jauna, RR komunitatearen izenean eta ordezkartzan. MM. Azpeitiko ikuskera garbiaren monasterioko frantziskotarrak.

Sarrera data: 2023ko maiatzaren 23a.

Eskatzen du:

- A. Zaharkituta geratu den HAPO aldatzea.
- B. Aldaketa horretan, industria-erabilerarako lursailarako eremu independente bat eratzea, eta gainerakoetarako beste bat.
- C. Komentuko lurzatian katalogatu diren elementuak bakarrik finkatzea, gainerakoak bizitegi-erabilera berrietarako edo horiekin bateragarriak diren erabileretarako ordezkartzea ahalbidetuz.
- D. Komentua kokatuta dagoen eremurako jarduketa-sistema gisa kontzertazio-sistema ezartzea.
- E. Bi eremu bereizi mugatu ezean, bi egikartze-unitate independente eratzea.

Ebatzi da:

Alegazioa ezestea, eremuaren eraikigarritasuna HAPNren aldaketa baten bidez handitzeak izapidetzen ari den Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eskumenak gainditzen dituelako.

Gainera, honako hau argitu da:

- Komenturako aurreikusitako erabilerei dagokienez, HAPBak erabilera berriak onartzen ditu, komentuez gain.
- HAPBtik ezin dira bi hirigintza-eremu ezarri, HAPNk bakarrik mugatzen baitu, zehazki, AEB11 AMUE.
- UJPak behin betiko jarduketa-sistema ezarriko du, eta egikartze-unitate bat baino gehiago mugatu ahal izango ditu. Nolanahi ere, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako baldintzak bete beharko dira.

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

- **4. alegazioa:**

Sinatzailea: Rafael Pérez-Montes Gil, Corrugados Azpeitia, S.L.ren izenean eta ordezkaritzan.

Sarrera data: 2023ko maiatzaren 23a.

Eskatzen du:

Azpeitiko HAPoren AU 11 Amue Plan Bereziaren hasierako onarpena bertan behera eta indarrrik gabe uztea, honako arrazoi hauetan oinarrituta:

0. Jendaurrean jartzeko epea ez da nahikoa izan.
1. Lurzoruaren jabeek ez dute parte hartu Plan Bereziaren ekimenean.
2. Herritarren Partaidetzarako Programa ez izapidetzea.
3. Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana egokia ez izatea, lurzoruak deskontaminatzeko kostuak kontuan hartu ez direlako eta HAPoren haztapan-koefizienteak erabili direlako.
4. Industria-ondarearen gaineko eraginak aintzat ez hartzea.
5. Etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak ez betetzea.
6. Plan Bereziaren tramitazioa eta onarpena atzeratzeko betebeharra, URAk irtenbide hidrauliko bat hartu arte. Eremura sartzeko funtsezko elementuak ez zehaztea.

Ebatzi da:

Alegazioa ezestea, ondoko arrazoiengatik:

0. Zorrotz bete dira martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuan ezarritako epeak (46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, Hiri Antolamenduko Plan Berezia izapidetzeko lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzekoa).
1. Azpeitiko Udalak Plan Berezia izapidetzeko erabakia hartu du, lurzoruaren jabeek ekimenik ez dutelako hasi eta horretarako legitimitatea duelako.
2. Herritarrek parte hartzeko programa ez da nahitaezkoa Hiri Antolamenduko Plan Bereziarako. Hala ere, parte hartzea errazteko asmoz, dokumentua errazago ulertzeko material egokia jarri da herritarren eskura, eta, horrela, aplikatu beharreko araudia bete da.
3. Lurzorua deskontaminatzeko kostuei dagokienez, argitzen da kostu horiek kontuan hartu direla bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterketan. Erabilitako haztapan-koefizienteei dagokienez, berrikusi egin dira, kontuan hartuta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokiaren kanona zehazteari buruzkoa.
4. GFAko Kultura Sailaren zehaztapanak kontuan hartu dira.
5. Eguzkitze baldintzak betetzen direla bermatzen da Plan Bereziak II.Eranskinean. Eraikuntza-proiektuek justifikatu beharko dute etxebizitzaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla.
6. URA, Uraren Euskal Agentziaren aldeko txostena du Plan Bereziak. Zubiaren eta oinezkoentzako pasabidearen definizio zehatza kontrako ertzean gertatzen denaren baldintzapean dago. Plan Bereziak lurzoruaren erreserba aurreikusten du, baita hura eraikitzekeo partida ekonomikoak ere. Bizitegi-garapen berria elementu horien eraikuntza alde batera utzita funtziona dezan diseinatu da, eta, beraz, zubien eraikuntza azkeneko fase batetara atzeratu daiteke.

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

Kodea: **211000243**  
Sustatzailea: **Azpeitiko Udala**



2023ko azaroa



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain  
Arkitektoa

María Rodríguez  
Arkitektoa

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



I. ERANSKINA: IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA BETETZEN DELA EGIAZTATZEN DUEN JUSTIFIKAZIOA

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| IRISGARRITASUNA HIRI-INGURUNEAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |                                                                                     |
| <p><b>APLIKAZIO-EREMUA:</b> Planoak diseinatzea eta plangintza-tresnen zehaztapenak idaztea, hirigintza-proiektuak idaztea eta egikaritzea, eta hiri-altzarien ezaugarriak zehaztea eta altzari horiek diseinatzea eta kokatzea.</p> <p><b>HIRIGINTZAKO ELEMENTUAK:</b> Honako hauek hartzen dira hirigintzako elementutzat: zolaketa; ur-horniketa eta -banaketa, saneamendua eta estolderia; argindarraren, gasaren, telefoniaren eta telematikaren banaketa; argiteria publikoa; lorezaintza; eta hirigintza-plangintzako tresnen jarraibideak gauzatzen dituzten gainerako elementuak.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |  |
| ATALA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ARAUDIA. 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa. II. eranskina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PROIEKTUA                                                                                              |                                                                                     |
| <p><b>OINEZKOENTZAKO IBILBIDEAK</b><br/>(II. eranskina, 3.2 art.)</p> <p>Ibilgailu publikoak eta erabilera komunitarioko ibilbide pribatuak</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Gutx. <b>ZABALERA</b> Orokorra A <input type="checkbox"/> 200 cm<br/>Dentsitatea d <input type="checkbox"/><input type="checkbox"/> 12 A <input type="checkbox"/> 150 cm, gehienez<br/>etxeb/ha bada <input type="checkbox"/>=180 cm/20 m-ko bitarteko eskailburuekin</p> <p><b>MALDA</b> Luzetarakoa P <input type="checkbox"/> % 6<br/>Zeharkakoa P <input type="checkbox"/> % 2. Aholkua: % 1,5</p> <p><b>IGAROTZE-ALTUERA</b> libre h <input type="checkbox"/> 2,20 m<br/>Espaloien <b>ZINTARRIA</b> Gehieneko altuera. h <input type="checkbox"/> 12 cm</p> <p>Salbuespenez, oinezkoentzako ibilbideen eraikuntza kontraesanean badago eremuari dagokion hirigintza-araudiarekin edo araudi sektorialarekin, edo, topografia dela eta, ibilbide horiek eraikitzea zaila bada, Udal Zerbitzuek, baimena eman aurretik, txostena egin beharko dute, konponbidea justifikatzeko.</p>                                                                                                               | <p>A <input type="checkbox"/> 2,00 m</p> <p>P = geh. % 0,5<br/>P = % 1,5<br/>h =2,20 m<br/>h=12 cm</p> |                                                                                     |
| <p><b>ZOLADURA</b><br/>(II. eranskina, 3.3 art.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><b>Zoladura gogorrak.</b> Irristagaitzak eta koskarik gabeak.</p> <p><b>Zoladura bigunak.</b> Nahikoa trinkotuak, irrist egitea eta hondoratzea eragozten dutenak.</p> <p>Oinezkoentzako ibilbide eta <u>pasabideetako burdin sare eta erregistroak</u> inguruko zoladurarekin berdinduta, material irristagaitzekoak (baita bustita daudenean ere); laukituak izango dira, <input type="checkbox"/> 1,0x1,0 cm-ko irekidurakoak, oinezkoentzako ibilbidearen gutxieneko zabalera hartzen badute, eta, bestela, 2,5x2,5 cm-koak.</p> <p><b>Txorkoak.</b> Zoladurarekin berdinduak eta ez deformatzeko modukoak. Burdin sarerik badute, aurrez burdin sareen eta erregistroen atalean ezarritakoa beteko dute.</p> <p><b>SEINALEZTAPENA IV.</b> eranskina: desnibelak, depresioak eta kota-aldaketak, <b>seinaleztapen-marrekin</b>; marra horiek bidearen noranzkoarekiko zut jarriko dira, <input type="checkbox"/> 1m-ko zabalera eta testura eta kolore desberdineko zoladura izango dituzte.</p> | <p>Sareta = 1,0x1,0 cm</p>                                                                             |                                                                                     |
| <p><b>IBILGAILUENTZAKO IBIAK</b><br/>(II. eranskina, 3.4 art.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Zeharkatzen duten oinezkoentzako ibilbideak ez ditu izan behar oinezkoentzako ibilbideentzako ezarritakoak baino malda handiagoak.</p> <p>Hori bete ezin daitekeenetan, espaloiko 150 cm-an, gutxienez, malda horiek errespetatuko dira. Espaloia 150 cm-koa bada, zintarrria jaitsi beharko da.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |                                                                                     |
| <p><b>OINEZKOEN PASABIDEAK</b><br/>(II. eranskina, 3.4 art.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>OINEZKOENTZAKO IBIAK.</b> Plano inklinatuak:</p> <p>Gutxieneko ZABALERA galtzadaren kotan = oinezkoen pasabidea</p> <p>MALDA Luzetarakoa P <input type="checkbox"/> % 8<br/>Zeharkakoa P <input type="checkbox"/> % 1,5</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>A = 4 m<br/>P <input type="checkbox"/> % 8<br/>P <input type="checkbox"/> % 1,5</p>                 |                                                                                     |

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|-------|--------------------------------|--------------------|-----------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------|---------------------------------|--------------------------|-------|-------------------------------------------|----------------------------|-------|----------------------------------------|----------------------------|-------|------------------------|-----------------------------|-------|---------------------------------------------|---------------------|-----|------|--------------------------------|-------|--------|-------------------------------|-------------|----------------------|---------------------|--|----------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|---------------------|--|-----------------|---------------|--|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                                         | <p>Errespetatu beharreko <b>ESPALOIAREN</b> zabalera    <math>A \square 150 \text{ cm}</math></p> <p><math>A = 3,00 \text{ m}</math></p> <p>Espaloi estuetan, espaloia jaitsi beharko da, oinezkoen pasabidearen zabalera osoan, ezarritako maldak errespetatzen dituzten plano inklinatuekin.</p> <table><tr><td><b>IRLATXOA</b></td><td>Galtzadaren mailan.</td><td></td></tr><tr><td>ZABALERA</td><td><math>A \square 2 \text{ m}</math>, bi noranzko eta hiru errei edo gehiago dituzten bideetan:</td><td><math>A =</math></td></tr></table> <p><b>SEINALEZTAPENA IV.</b> eranskina: Irlatxoetan eta oinezkoentzako ibien zabalera, zoladura, perimetro osoan metro bat zabaldua, <b>seinaleztapen-marraren</b> berdina izango da, eta lauzekin edo beste material-mota batekin egingo da; material horrek, betiere, konkorrak edo erroak eduki behar ditu (<math>\square\square 25 \text{ mm}</math>; altuera, 6 mm; eta zentroen arteko tartea, 67 mm) eta irristagaitza eta, kolore aldetik, kontrastatua izan behar du.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>IRLATXOA</b>                       | Galtzadaren mailan.              |                            | ZABALERA          | $A \square 2 \text{ m}$ , bi noranzko eta hiru errei edo gehiago dituzten bideetan: | $A =$                       |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>IRLATXOA</b>                                                         | Galtzadaren mailan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| ZABALERA                                                                | $A \square 2 \text{ m}$ , bi noranzko eta hiru errei edo gehiago dituzten bideetan:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | $A =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <p><b>PARKEAK, LORATEGIAK, PLAZAK</b><br/>(II. eranskina, 3.6 art.)</p> | <table><tr><td><b>ZABALERA</b> (BIDEAK ETA BIDEKKAK)</td><td><math>A \square 2,00 \text{ m}</math></td><td><math>A \square 2,00 \text{ m}</math></td></tr><tr><td><b>DESNIBELAK</b></td><td>Oinezkoentzako ibilbideen bitartez</td><td><math>A = 2 \text{ m } P &lt; \% 6</math></td></tr><tr><td><b>DESNIBELAK</b> <math>\square 0,40 \text{ m}</math></td><td>Babes-elementu etengabeak</td><td></td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>ZABALERA</b> (BIDEAK ETA BIDEKKAK) | $A \square 2,00 \text{ m}$       | $A \square 2,00 \text{ m}$ | <b>DESNIBELAK</b> | Oinezkoentzako ibilbideen bitartez                                                  | $A = 2 \text{ m } P < \% 6$ | <b>DESNIBELAK</b> $\square 0,40 \text{ m}$ | Babes-elementu etengabeak |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>ZABALERA</b> (BIDEAK ETA BIDEKKAK)                                   | $A \square 2,00 \text{ m}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | $A \square 2,00 \text{ m}$            |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>DESNIBELAK</b>                                                       | Oinezkoentzako ibilbideen bitartez                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | $A = 2 \text{ m } P < \% 6$           |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>DESNIBELAK</b> $\square 0,40 \text{ m}$                              | Babes-elementu etengabeak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <p>ESKAILERAK<br/>(II. eranskina, 3.7 art.)</p>                         | <p>GIDALERRO zuzena</p> <p>Gidalerro kiribila, gutxieneko mailagaina <math>\square 35 \text{ cm}</math> bada</p> <table><tr><td><b>ZABALERA</b></td><td><math>A \square 200 \text{ cm}</math></td><td><math>A =</math></td></tr><tr><td><b>MAILAGAINA</b></td><td><math>h \square 35 \text{ cm}</math></td><td><math>h =</math></td></tr><tr><td><b>KONTRAMAILA</b></td><td><math>t \square 15 \text{ cm}</math></td><td><math>t =</math></td></tr><tr><td>Kontramailarik gabe debekatuta</td><td></td><td>Kopurua =</td></tr><tr><td><b>MAILA-KOPURU</b> txikiena - handiena</td><td><math>3 \square \text{ kopurua } \square 12</math></td><td><math>h =</math></td></tr><tr><td>Mailen ertz libreetan irtenunea</td><td><math>h \square 3 \text{ cm}</math></td><td><math>B =</math></td></tr><tr><td><b>TRANPALA. SAKONERA</b></td><td><math>B \square 150 \text{ cm}</math></td><td></td></tr><tr><td><b>ESKUBANDA</b></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Edozein zabalera arako</td><td>Derrigorrezkoa bi aldeetara</td><td><math>H =</math></td></tr><tr><td><math>\square 240 \text{ cm}</math>-ko zabalera arako</td><td>Gainera, bitartekoa</td><td><math>H</math></td></tr><tr><td>                                         bata</td><td><math>H = 100 \square 5 \text{ cm}</math></td><td><math>L =</math></td></tr><tr><td>                                         bestea</td><td><math>H = 70 \square 5 \text{ cm}</math></td><td><math>H \square</math></td></tr><tr><td>Muturretako luzapena</td><td><math>L = 45 \text{ cm}</math></td><td></td></tr><tr><td>Eskailera azpiko <b>ALTUERA LIBREA</b></td><td><math>H \square 220 \text{ cm}</math></td><td></td></tr><tr><td>Beheko zatiko arkubarnera</td><td>220 cm-ra arte itxi</td><td></td></tr><tr><td><b>ZOLADURA</b></td><td>Irristagaitza</td><td></td></tr><tr><td>Mailen ertzeko <b>ZERRENDAK</b></td><td><math>A = 5\text{-}10 \text{ cm}</math>, irristagaitzak eta testura eta kolore desberdinekoak</td><td></td></tr></table> | <b>ZABALERA</b>                       | $A \square 200 \text{ cm}$       | $A =$                      | <b>MAILAGAINA</b> | $h \square 35 \text{ cm}$                                                           | $h =$                       | <b>KONTRAMAILA</b>                         | $t \square 15 \text{ cm}$ | $t =$ | Kontramailarik gabe debekatuta |                    | Kopurua = | <b>MAILA-KOPURU</b> txikiena - handiena | $3 \square \text{ kopurua } \square 12$ | $h =$ | Mailen ertz libreetan irtenunea | $h \square 3 \text{ cm}$ | $B =$ | <b>TRANPALA. SAKONERA</b>                 | $B \square 150 \text{ cm}$ |       | <b>ESKUBANDA</b>                       |                            |       | Edozein zabalera arako | Derrigorrezkoa bi aldeetara | $H =$ | $\square 240 \text{ cm}$ -ko zabalera arako | Gainera, bitartekoa | $H$ | bata | $H = 100 \square 5 \text{ cm}$ | $L =$ | bestea | $H = 70 \square 5 \text{ cm}$ | $H \square$ | Muturretako luzapena | $L = 45 \text{ cm}$ |  | Eskailera azpiko <b>ALTUERA LIBREA</b> | $H \square 220 \text{ cm}$ |  | Beheko zatiko arkubarnera | 220 cm-ra arte itxi |  | <b>ZOLADURA</b> | Irristagaitza |  | Mailen ertzeko <b>ZERRENDAK</b> | $A = 5\text{-}10 \text{ cm}$ , irristagaitzak eta testura eta kolore desberdinekoak |  |  |
| <b>ZABALERA</b>                                                         | $A \square 200 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | $A =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>MAILAGAINA</b>                                                       | $h \square 35 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | $h =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>KONTRAMAILA</b>                                                      | $t \square 15 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | $t =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Kontramailarik gabe debekatuta                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Kopurua =                             |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>MAILA-KOPURU</b> txikiena - handiena                                 | $3 \square \text{ kopurua } \square 12$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | $h =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Mailen ertz libreetan irtenunea                                         | $h \square 3 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $B =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>TRANPALA. SAKONERA</b>                                               | $B \square 150 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>ESKUBANDA</b>                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Edozein zabalera arako                                                  | Derrigorrezkoa bi aldeetara                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | $H =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| $\square 240 \text{ cm}$ -ko zabalera arako                             | Gainera, bitartekoa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | $H$                                   |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| bata                                                                    | $H = 100 \square 5 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | $L =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| bestea                                                                  | $H = 70 \square 5 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | $H \square$                           |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Muturretako luzapena                                                    | $L = 45 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Eskailera azpiko <b>ALTUERA LIBREA</b>                                  | $H \square 220 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Beheko zatiko arkubarnera                                               | 220 cm-ra arte itxi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>ZOLADURA</b>                                                         | Irristagaitza                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Mailen ertzeko <b>ZERRENDAK</b>                                         | $A = 5\text{-}10 \text{ cm}$ , irristagaitzak eta testura eta kolore desberdinekoak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
|                                                                         | <p><b>SEINALEZTAPENA IV.</b> eranskina: Sarbideetan ukipen-seinaleak eta oinezkoentzako ibilbideetan seinaleztapen-marrak. Interes orokorreko eraikin publikoetan eta hainbat aukerako atondoak dituztenetan, eskubandetan orientazio-plakak jarriko dira.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <p><b>ARRAPALAK</b><br/>(II. eranskina, 3.8 art.)</p>                   | <table><tr><td><b>SARBIDEAK</b></td><td><math>\square \square 180 \text{ cm}</math></td><td><math>\square =</math></td></tr><tr><td><b>MALDA</b></td><td></td><td></td></tr><tr><td>                                 Luzetarakoa</td><td><math>P \square \% 8</math></td><td><math>P =</math></td></tr><tr><td>                                 Zeharkakoa</td><td><math>P \square \% 1,5</math></td><td><math>P =</math></td></tr><tr><td><b>ZABALERA</b></td><td><math>A \square 200 \text{ cm}</math></td><td><math>A =</math></td></tr><tr><td><b>ALBOKO ZINTARRIA</b></td><td><math>H \square 5 \text{ cm}</math></td><td><math>H =</math></td></tr><tr><td><b>LUZERA</b> handiena eskailbururik gabe</td><td><math>L \square 10 \text{ m}</math></td><td><math>L =</math></td></tr><tr><td><b>BITARTEKO ESKAILBURUA.</b> Sakonera</td><td><math>B \square 200 \text{ cm}</math></td><td><math>B =</math></td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>SARBIDEAK</b>                      | $\square \square 180 \text{ cm}$ | $\square =$                | <b>MALDA</b>      |                                                                                     |                             | Luzetarakoa                                | $P \square \% 8$          | $P =$ | Zeharkakoa                     | $P \square \% 1,5$ | $P =$     | <b>ZABALERA</b>                         | $A \square 200 \text{ cm}$              | $A =$ | <b>ALBOKO ZINTARRIA</b>         | $H \square 5 \text{ cm}$ | $H =$ | <b>LUZERA</b> handiena eskailbururik gabe | $L \square 10 \text{ m}$   | $L =$ | <b>BITARTEKO ESKAILBURUA.</b> Sakonera | $B \square 200 \text{ cm}$ | $B =$ |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>SARBIDEAK</b>                                                        | $\square \square 180 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | $\square =$                           |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>MALDA</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                       |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Luzetarakoa                                                             | $P \square \% 8$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | $P =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| Zeharkakoa                                                              | $P \square \% 1,5$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | $P =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>ZABALERA</b>                                                         | $A \square 200 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | $A =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>ALBOKO ZINTARRIA</b>                                                 | $H \square 5 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $H =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>LUZERA</b> handiena eskailbururik gabe                               | $L \square 10 \text{ m}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | $L =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |
| <b>BITARTEKO ESKAILBURUA.</b> Sakonera                                  | $B \square 200 \text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | $B =$                                 |                                  |                            |                   |                                                                                     |                             |                                            |                           |       |                                |                    |           |                                         |                                         |       |                                 |                          |       |                                           |                            |       |                                        |                            |       |                        |                             |       |                                             |                     |     |      |                                |       |        |                               |             |                      |                     |  |                                        |                            |  |                           |                     |  |                 |               |  |                                 |                                                                                     |  |  |

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

**Memoria informativa y justificativa/Informazio eta justifikazio memoria**  
PEOU del ámbito A.U."11 AMUE" / "AMUE 11.UE" eremuko HAPB  
Fase: Documento para Aprobación Provisional/ Behin-behineko onespenerako dokumentua



|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                            |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|                                                            | <p><b>KOMUNONTZI EGOKITUAREN KABINA</b></p> <p><b>ESPAZIO LIBREA</b> □ □ 150 cm, aholk. □ □ 180 cm □ =</p> <p><b>KONKETA</b> bat gutxienez h = 80 cm-ra h =</p> <p><b>KOMUNONTZIA</b> h = 45-50 cm h =</p> <p>Hormatik d □ 70 cm-ra e =</p> <p>Alboko espazio librea a □ 80 cm a =</p> <p>Alboko barrak h = 80□5 cm h =</p> <p>L = 80-90 cm L =</p> <p>Barretatik komunontziaren ardatzera d = 30-35 cm d =</p> <p><b>ZOLADURA</b> Irristagaitza, lehor zein bustita dagoenean</p> <p><b>HUSTUBIDEAK</b> Berdinduta. Sareten artekak r □ 1,0 cm x 1,0 cm r =</p> <p><b>OSAGARRIAK</b> Ispiluak, beheko ertza h □ 90 cm-ra h =</p> <p>Esekitokiak, toalla-euskarriak eta abar h = 90-120 cm</p> <p><b>ALARMA</b> Soka edo antzekoa h = 40 cm-ra</p> <p><b>SEINALEZTAPENA:</b> Irigarritasunaren nazioarteko ikurra komunontziaren kabinako atean.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                            |
| <p><b>HIRI-ALTZARIAK</b><br/>(II. eranskina, 4. art.)</p>  | <p>Hiri-altzarizat hartzen dira kanpoko espazioetan hirigintza-elementuekin batera jartzen diren objektuak: semaforoak, seinaleak, informazio-aulak, kartelak, telefono-kabinak, iturri publikoak, higiene-zerbitzuak, paperontziak, markesinak, eserlekuak eta antzekoak.</p> <p><b>ARAU OROKORRAK</b></p> <p>Irigarritasuna ez eragozteko moduan jarriko dira.</p> <p>Irigarritasun-arazoak dituzten pertsonen erabiltzeko modukoak izan daitezen diseinatu eta jarriko dira.</p> <p>Espalioetan kanpoko ertzean jarriko dira, oinezkoentzako ibilbideetan 200 cm libre utzita (12 etxeb./ha-ko dentsitatea dagoen lekuetan 150 cm), eta oinezkoentzako ibi eta pasabideak hartu gabe.</p> <p>Oinezkoentzako ibilbideetan luzetara lerrokatuta jarriko dira.</p> <p><b>Fatxadatik irteten diren elementu</b> finko edo mugikorak, edo oinezkoentzako ibilbideak oztopatzen dituzten elementuak (markesinak eta abar) h □ 220 cm h =</p> <p>h □ 220 cm-ra dauden elementu finko edo mugikorak lurreraino iritsiko dira.</p> <p><b>Elementu gardenak</b> a = 20 cm-ko 2 seinaleztapen-marra, bata h = 90 cm-ra bestea h = 150 cm-ra</p> |                            |
| <p><b>SEMAFOROAK</b><br/>(II. eranskina, 4.2.2.1 art.)</p> | <p>Seinale akustikodunak, igorgailuak galtzadaren beste aldera bideratuta; aholkua: h = 90-120 cm</p> <p><b>Eskuzko semaforoak</b>, sakagailua h = 90-120 cm</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |
| <p><b>TELEFONOAK</b><br/>(II. eranskina, 4.2.2.2 art.)</p> | <p><b>ERRESERBA</b> Bakarka instalatzen badira Desgaituek erabiltzeko modukoak</p> <p>Multzokatzen badira 10 telefonoko edo zatiko 1</p> <p>Telefonotegietan Telefono egokitu bat</p> <p>(komunikatzeko arazoak dituzten pertsonentzat)</p> <p><b>Kabinak eta telefonotegiak</b> Eraikinen irigarritasun-parametroak beteko dituzte</p> <p><b>TELEFONO IRISGARRIA</b></p> <p>Aurrez aurre erabiltzeko, espazio librea □ □ 180 cm □ =</p> <p>Gailuak, dialak, diru-kaxak eta txartel-kaxak h = 90 cm h =</p> <p>Apala h = 80 cm-ra, behean libre h = 70 cm</p> <p>Telefono-multzoak Lehenaren eta azkenaren alboko aldeak lurreraino</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Erreserba-kopurua =</p> |
| <p><b>SALMENTA-MAKINAK</b></p>                             | <p>Braille sistema, goi-erliebea eta makro-karaktereak edukiko dituzte</p> <p>Dialak eta diru-kaxak h = 90 cm</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                            |

Kodea: **211000243**  
Sustatzailea: **Azpeitiko Udala**



|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                |                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| (II. eranskina, 4.2.2.4 art.)                                                                 | Txartelak edo produktuak jasotzeko tokia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | $h = 70\text{ cm}$                                                                                                             |                                                               |
| <b>EDUKIONTZIAK, PAPERONTZIAK, POSTONTZIAK eta antzekoak</b><br>(II. eranskina, 4.2.2.5 art.) | <b>AHOAK</b><br><b>EDUKIONTZIAK</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | $h = 90\text{ cm}$<br>Oinezkoentzako ibilbideetatik kanpo                                                                      | $h = 90\text{ cm}$                                            |
| <b>ITURRIAK ETA EDATEKO TOKIAK</b><br>(II. eranskina, 4.2.2.6 art.)                           | Kotara hurbiltzea<br>Sareta irristagaitzak, lehor zein bustita daudenean<br>Eskuz eragiten bazaie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | $\square 2,5\text{ cm} \times 2,5\text{ cm}$<br>$h \square 90\text{ cm}$                                                       |                                                               |
| <b>BANKUAK</b><br>(II. eranskina, 4.2.2.7 art.)                                               | Eserlekua bizkarrarekin eta beso-euskarriarekin<br>Beso-euskarria<br>Hainbat bankuren arteko distantzia handiena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | $h = 40\text{-}50\text{ cm}$<br>$h = 20\text{-}25\text{ cm}$<br>$d = 50\text{ m}$                                              | $h = 40\text{ cm}$<br>$h = 25\text{ cm}$<br>$d = 50\text{ m}$ |
|                                                                                               | Aurrekoen osagarri gisa, beste era batekoak ere erabil daitezke, betiere esertzeko eta altxatzeko baldintza ergonomikoak betetzen badituzte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                |                                                               |
| <b>MUTILOIAK</b><br>(II. eranskina, 4.2.2.8 art.)                                             | Mutilo edo mugarriek, kolore eta bolumen aldetik, ongi ikusteko eta trabarik ez eragiteko modukoak izan behar dute.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                |                                                               |
| <b>INFORMAZIO-GUNEAK</b><br>(II. eranskina, 4.2.2.9 art.)                                     | Informazio-sistema interaktiboak (IV. eranskina)<br>Sarbidea espazio librearekin<br>Teklatua, pixka bat okertua<br>Pantaila 30-40º okertua                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | $\square \square 180\text{ cm}$<br>$h = 90\text{-}120\text{ cm}$<br>$h = 100\text{-}140\text{ cm}$                             | $\square =$                                                   |
| <b>AUTOBUS-GELTOKIAK MARKESINA</b><br>(II. eranskina, 4.2.2.10 art.)                          | Itxaroteko tokian eta nasan, 180 cm zabaleko zerrenda librea<br>Eserlekuak baditu<br>Elementu gardenak baditu:<br><br>Bi seinale-barra<br><br>bata $h = 90\text{ cm}$<br>bestea $h = 150\text{ cm}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | $h = 40\text{-}50\text{ cm}$<br><br><br><br>$a = 20\text{ cm}$<br><br><br>$h = 150\text{ cm}$                                  | $A =$                                                         |
|                                                                                               | Geltokia espaloitik ateratzen den plataforma bat bada, espaloiarene zoladura bera izango du, eta zintarria 20 cm-ra eduki ahal izango du.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                |                                                               |
| <b>MOSTRADOREAK ETA LEIHATILAK</b><br>(II. eranskina, 4.2.2.11 art.)                          | Altuera handiena<br>Mahai-zati bat:<br><br>Beheko tarte librea                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | $h \square 110\text{ cm}$<br><br><br><br>$L = 120\text{ cm}$<br>$h = 80\text{ cm}$<br>$F = 50\text{ cm}$<br>$h = 70\text{ cm}$ | $h =$                                                         |
| <b>BEHIN-BEHINEKO ELEMENTUAK. Babesa eta seinaleztapena</b><br>(II. eranskina, 4.3 art.)      | Elementu horiek hesi egonkor eta etengabeekin babestuko dira; hesiak ez dira autolerrakorrak izango, ez iraultzeko modukoak izango dira eta ez dute ertz zorrotzik izango.<br><b>Debekatuta dago hesien ordeaz sareak, sokak, kableak edo antzekoak jartzea.</b><br><br>Hesietatik zanga, biltegi eta abarretarako distantzia<br><b>Argi gorriak</b> , babes-elementuak eduki behar dituzte eta argi nahikoa ez dagoenean piztuta egongo dira.<br><br><b>Oinezkoentzako ibilbide bermatua</b><br>Espaloia 150 cm baino txikiagoa bada<br>Aldamio-elementuak $h \square 220\text{ m}$ -ra txarrantzatzen badira, behar bezala seinaleztatu eta babestu behar dira, lurreraino, ibilbidean luzetara. |                                                                                                                                |                                                               |
|                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | $d \square 50\text{ cm}$<br><br>$a \square 150\text{ cm}$<br>$a = \text{espaloia}$                                             | $d =$<br><br><br>$a =$                                        |



Kodea: **211000243**  
Sustatzailea: **Azpeitiko Udala**



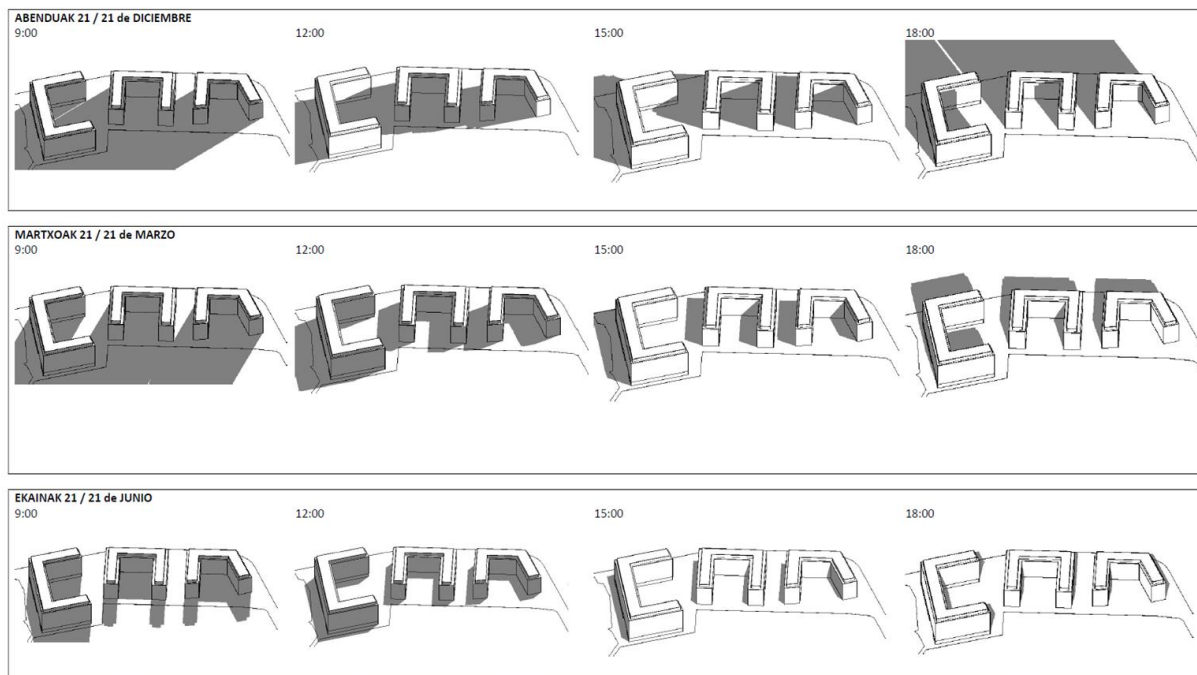
|                |  |  |
|----------------|--|--|
| <b>OHARRAK</b> |  |  |
|----------------|--|--|

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 1. II. ERANSKINA: PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN EGUZKIALDIAREN AZTERKETA

Orain, agiri honetan landutako antolamendurako aukerak aztertzeke fasean egindako eguzkialdiaren analisiaren berri emango dugu.

Azterlan horretan urteko hiru une hartu dira aintzat: neguburua (abenduak 21), udaburua (ekainak 21) eta ekinokzioa (martxoak 21). Hala, eguzki-erradiazioa eguneko lau ordutan aztertu da: goizeko 9:00etan, eguerdiko 12:00etan eta arratsaldeko 15:00etan eta 18:00etan.



Proposamen honetan, iparralderantz orientatutako fatxadetan (guztira bost, 6.800m<sup>2</sup>-ko fatxada-azalera) jotzen du eguzkiak gutxi; ondorioz, urtean eguzki-erradiazio gutxi jaso dezakete. Beraz, etxebizitza horiek aldeaz aldekoak izan beharko lukete.

**12,5-15 metro arteko hormarteak dituen etxadi irekiko etxebizitzaren diseinuak** aukera ematen du etxebizitza pasanteak diseinatzeko, hau da, fatxaden orientazio bikoitzekoak. Horrela, iparraldera begira dauden fatxadak dituzten etxebizitzek hegoaldera begira dagoen beste fatxada bat ere izango dutela bermatzen da. Hegoaldera begira dagoen fatxada horrek bermatuko du beren bizikidetzaren edo pribatutasun-eremuetako fatxaden azalaren gutxienez % 30ek ipar-mendebaldera, iparraldera eta ipar-ekialdera ematen ez duen orientaziora joko duela, eta gutxienez gela horietako batean eguzkitzea bermatuko du, Euskal Autonomia Erkidegoan gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta zuzkidura-bizitokiak diseinatzeko arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuaren 7. artikulua I. eranskinari dagokionez ezartzen duen bezala.

Aurreko eguzkitze-analisiaren bidez egiaztatu ahal izan denez, hego-ekialdera, hegoaldera eta hego-mendebaldera begira dauden fatxadak dituzten eraikinen arteko distantziak aukera emango du orientazio horretara ematen duten etxebizitzaren gelek neguko solstizioan gutxienez bi ordu baino gehiagoko eguzkitzea bermatzeko, batez ere bizikidetzaren eremuetarako, kontuan hartuta etxebizitza guztiak orientazio bikoitzarekin diseina daitezkeela.

Eraikuntza-proiektuek justifikatu beharko dute EAEko etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan ezarritako etxebizitzaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak betetzen direla.

Bestalde, etxebizitzaren arteko espazio publikoek urte osoan jasotzen dute irradiazioa (neguan arratsaldetik aurrera, eta udan eguerditik aurrera). Udako arratsaldeetan, eguerditik aurrera, irradiazio gehiegi jasotzea gerta liteke; arazo hori konpontzeko, zuhaitzak landatu edo itzala egiten duten elementuak diseinatu daitezke (pergolak, adibidez).

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027



Garapeneko Hirigintza-  
araudia

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

|                                                                                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK.....</b>                                                                           | <b>1</b>  |
| 1. Artikulua      Xedea eta aplikazio-eremua.....                                                                          | 1         |
| 2. Artikulua      Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.....                                                     | 1         |
| 3. Artikulua      Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien arauzko irismena.....                                       | 1         |
| 4. Artikulua      Egikaritzeko eskakizun orokorrak.....                                                                    | 2         |
| <b>BIGARREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAU BIDEA.....</b>                                                                        | <b>3</b>  |
| <b>1. Kapitulua      LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAU BIDEA.....</b>                                                  | <b>3</b>  |
| 5. Artikulua      Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa.....                                                     | 3         |
| 6. Artikulua      Lurzoruaren kategorizazioa:.....                                                                         | 3         |
| 7. Artikulua      Zonakatze-kodea.....                                                                                     | 3         |
| <b>2. Kapitulua      PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAU BIDEA.....</b>                                                 | <b>6</b>  |
| 8. Artikulua      Xehetasun-azterketak.....                                                                                | 6         |
| 9. Artikulua      Urbanizazioko Jarduketa Programa.....                                                                    | 7         |
| 10. Artikulua      Urbanizazioko Proiektua.....                                                                            | 7         |
| 11. Artikulua      Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.....                           | 7         |
| 12. Artikulua      Partzelazioa.....                                                                                       | 7         |
| 13. Artikulua      Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak..... | 7         |
| <b>3. Kapitulua      PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUKETAKO ARAU BIDEA.....</b>                                     | <b>8</b>  |
| 14. Artikulua      Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak.....                                                      | 8         |
| 15. Artikulua      Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea.....                                        | 8         |
| 16. Artikulua      Haztapien-koefizienteak.....                                                                            | 8         |
| 17. Artikulua      Lehendik dauden eraikuntzen araubidea.....                                                              | 8         |
| <b>HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERA KO ARAU OROKORRAK.....</b>                                               | <b>10</b> |
| <b>1. Kapitulua      LURSAIL PRIBATU ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK.....</b>                         | <b>10</b> |
| <b>1. Sekzioa      Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak.....</b>                                                | <b>10</b> |
| 18. Artikulua      Baldintza orokorrak.....                                                                                | 10        |
| 19. Artikulua      Eraikigarritasun-baldintzak.....                                                                        | 10        |
| 20. Artikulua      Eraikuntzaren formaren definizioa.....                                                                  | 11        |
| 21. Artikulua      Eraikuntza-profila.....                                                                                 | 11        |
| 22. Artikulua      Eraikuntzaren altuera.....                                                                              | 11        |
| 23. Artikulua      Hegalkinak eta atzeraemanguneak.....                                                                    | 11        |
| 24. Artikulua      Teilatu-hegalak.....                                                                                    | 12        |
| 25. Artikulua      Estalkiak.....                                                                                          | 12        |
| <b>2. Sekzioa      Erabilera-baldintza orokorrak.....</b>                                                                  | <b>12</b> |

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

|                            |                                                                                                                                            |           |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 26. Artikulua              | “a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak..... | 12        |
| 27. Artikulua              | “a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak.....   | 14        |
| 28. Artikulua              | “c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak” eremuetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak .....                                | 15        |
| <b>3. Sekzioa</b>          | <b>Bizigarritasun-baldintza orokorrak .....</b>                                                                                            | <b>17</b> |
| 29. Artikulua              | Eraikuntza intentsiboko bizitegi-erabilerako zonetan (a.20.1 eta a.20.2) dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak.....     | 17        |
| 30. Artikulua              | “c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak” eremuetan dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak .....                           | 18        |
| <b>4. Sekzioa</b>          | <b>Aparkalekua.....</b>                                                                                                                    | <b>18</b> |
| 31. Artikulua              | Baldintza orokorrak .....                                                                                                                  | 18        |
| 32. Artikulua              | Ibilgailuak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura.....                                                                                          | 18        |
| 33. Artikulua              | Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak.....                                                                                     | 19        |
| <b>5. Sekzioa</b>          | <b>Baldintza estetikoak eta apaintasunekoak.....</b>                                                                                       | <b>19</b> |
| 34. Artikulua              | Eraikuntzaren konposizio-baldintzak .....                                                                                                  | 19        |
| 35. Artikulua              | Errotuluak eta beste elementu batzuk .....                                                                                                 | 19        |
| 36. Artikulua              | Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua.....                                                                                        | 20        |
| 37. Artikulua              | Jasangarritasuneko irizpide orokorrak.....                                                                                                 | 20        |
| <b>2. Kapitulua</b>        | <b>EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK.....</b>                                                      | <b>21</b> |
| <b>1. Sekzioa</b>          | <b>EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak .....</b>                                           | <b>21</b> |
| 38. Artikulua              | Eraikuntza-araubidea .....                                                                                                                 | 21        |
| 39. Artikulua              | Erabilera-araubidea.....                                                                                                                   | 21        |
| <b>LAUGARREN TITULUA:</b>  | <b>URBANIZAZIOKO ARAUAK .....</b>                                                                                                          | <b>22</b> |
| <b>1. Kapitulua</b>        | <b>DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK.....</b>                                                                                                    | <b>22</b> |
| 40. Artikulua              | Urbanizazioko baldintzak.....                                                                                                              | 22        |
| 41. Artikulua              | Irugarritasuna sustatzea .....                                                                                                             | 22        |
| 42. Artikulua              | Genero-ikuspegia espazio publikoen diseinuan.....                                                                                          | 22        |
| 43. Artikulua              | Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea .....                                                                         | 23        |
| <b>2. Kapitulua</b>        | <b>ERAIKITZEKO BALDINTZAK ETA EZAUGARRI XEHATUAK .....</b>                                                                                 | <b>24</b> |
| 44. Artikulua              | Sareen ezaugarriak.....                                                                                                                    | 24        |
| 45. Artikulua              | Saneamendu-sarearen ezaugarriak.....                                                                                                       | 24        |
| 46. Artikulua              | Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak .....                                                                                                | 24        |
| 47. Artikulua              | Energia elektriko, telefonía, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak .....                                                         | 25        |
| 48. Artikulua              | Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzea.....                                         | 25        |
| 49. Artikulua              | Lur-mugimenduak .....                                                                                                                      | 25        |
| 50. Artikulua              | Zuhaitzak eta lorategiak .....                                                                                                             | 25        |
| <b>BOSTGARREN TITULUA:</b> | <b>BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.....</b>                                                                                                    | <b>27</b> |
| 51. Artikulua              | Kultura ondarearen babesa .....                                                                                                            | 27        |
| 52. Artikulua              | Uholde-arriskua .....                                                                                                                      | 28        |
| 53. Artikulua              | Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.....                                                                                                    | 28        |
| <b>SEIGARREN TITULUA:</b>  | <b>LURSAIL PRIBATUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK.....</b>                                                                                      | <b>29</b> |

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027





## LEHENENGO TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK

### 1. Artikulua Xedea eta aplikazio-eremua

Hirigintzako Arau hauen xedea da Azpeitiko HAPOn A.U. 11 AMUE eremuko lursailen eta eraikuntzen erabilera arautzea, eta area osoan eraenduko dute, araudia behin betikoz onesten duen erabakia eta hirigintzako arauak eurak Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzen diren hurrengo egunetik aurrera.

Eremuaren azalera osoa **90.493 m<sup>2</sup>**-koa da.

### 2. Artikulua Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak

- Behin betikoz onetsi eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitaratze-eskakizunak bete ondoren sartuko da indarrean Hiri-antolamenduko Plan Berezi hau, eta indarrean iraungo du indargabetzen den arte.
- Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztapenetako bat edo hainbat baliogabetzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako baliozkotasunean, baldin eta horietakoren bat ez bada aplikaezina haiekiko harremana edo mendekotasuna izateagatik.

### 3. Artikulua Plan Berezia osatzen duten agiriak eta haien arauzko irismena

#### 1.- Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duten agiriak

Ondorengo agiriek osatzen dute Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau:

- A AGIRIA.MEMORIA
- B AGIRIA.GARAPENEN HIRIGINTZA-ARAUDIA
- C AGIRIA.EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
- D AGIRIA.BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERLANA
- E AGIRIA.LABURPEN EXEKUTIBOA
- F AGIRIA.PLANOAK
- G AGIRIA. INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA
- H. AGIRIA. INGURUMEN-AZTERKETA ESTRATEGIKOA

#### 2.- Agirien izaera arautzailea:

Proiektuaren eduki arauemailea artikulu honen 1. epigrafean adierazten diren agiriek definitzen duten arren, garapeneko hirigintza-araudia da, antolamenduko planekin batera, berariaz izaera arauemaile hori eta hirigintzako esku-hartzea arautzeko izaera duena eta, beraz, agiri horiek ezartzen dituzten zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez esku-hartze hori.

Gainerakoak adierazpen-, erreferentzia- edo justifikazio-agiriak dira, beraz, horien eta aurrez aipatutakoen edukien artean kontraesanik egongo balitz, bigarrenak gailenduko lirateke.

Esparru arauemaile orokorrari dagokionez, eta goragoko mailako legeen, erregelamendu orokorren eta bestelako xedapenen mende dagoen arren, hirigintzako arau hauetan jasotzen ez den kasu orokorretan

Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Araudiak eraenduko du.

3.- Agirien arteko kontraesanak:

Eskala ezberdinetan egindako izaera arautzaileko planoen artean, hirigintzako zehaztapenen bati dagokionez, bat ez datozen zehaztapenak daudela ikusiko balitz, eskala xehatuagoan egindako planoetan ezartzen dena gailenduko litzateke, kontraesana azken horietan ageriko akats materialen bat egin izanaren ondorio ez bada, behintzat.

Hirigintzako arauetan, euskarazko eta gaztelarazko testuen artean kontraesanik egongo balitz, jatorriz idatzitako gaztelarazko testuan jasotakoa gailenduko da, euskararako itzulpenaren aurrean.

**4. Artikulua Egikaritzera eskakizun orokorrak**

- 1.- Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) honen edukia aurreikusitako eraikin berriak egikaritzeari dagokionez betearazteko, beharrezkoa izango da oro har alde zuzenetik behin betikoz onestea Urbanizazioko Jarduketa Programa, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua.
- 2.- Eremuaren barruan dauden lursailen jabeek, baina, orube izaera lortu baino lehen eskatu ahal izango dute sestra gainean eraikitzeo lizentzia, baldin eta ondorengo baldintzak betetzen badituzte.
  - a) Birpartzelazio Proiektua onesteko egintzak bide administratiboan behar adinako irmotasuna izatea.
  - b) Urbanizazioko obren egoera dela eta, Administrazioak uste izatea dagokion lursailak orube izateko beharrezko zerbitzu guztiak izango dituela eraikuntza-lanak amaitzerako.
  - c) Lizentzia eskatzeko idazkian urbanizazio-obra amaitu arte eraikuntza ez erabiltzeko konpromisoa hartzea, bai eta eraikin osoaren edo zati baten jabetza- edo erabilera-eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzeko konpromisoa ere.
- 3.- Eraikinak ezin izango dira okupatu urbanizazioa onetsitako urbanizazio-proiektuan jasotzen denaren arabera behar bezala eta erabat amaituta egon arte, eta ur eta energia elektrikoko hornikuntza-sareak eta estolderia-sareak funtzionatzeko moduan egon arte.
- 4.- Eraikitzearrekin batera urbanizazio-lanak egiteko eginbeharra ez betetzeak lizentzia baliogabetzea ekarriko dute, kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, eta eraikitakoa erabiltzea eragotziko da; gainera, hirugarren eskuratzailerek eskubidea izango dute eragin zaizkien kalte-galerengatik ordain dakien.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## BIGARREN TITULUA: HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

### 1. Kapituluak LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAU BIDEA

#### 5. Artikulua Kalifikazio-araubide aplikagarriaren definizioa

Azpeitiko A.U. 11 AMUE eremuari kapitulu honetan definitzen den kalifikazio-araubide xehatua aplikatuko zaio, Azpeitiko HAPOn "kalifikazio xehatuen" sistematikaren eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen "ZONAKATZE XEHATUA" deritzon PII.02 Planoan ezarritako zonakatze xehatuaren arabera.

#### 6. Artikulua Lurzoruaren kategorizazioa:

HAPB honen xede den eremuak finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria du.

#### 7. Artikulua Zonakatze-kodea

HAPB honetan jasotzen den zonakatzea Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arau Orokorretako 8. eta 9. artikuluetan ezartzen den hirigintza-erabileren araubidera egokituta dago.

Hirigintzako Arau Partikularrek A.U. 11 AMUE eremurako ezartzen duten zonakatze orokorretik abiatuta, ondorengo zonakatze xehatua ezartzen du HAPB honek:

- E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra)
- E. 20. Ibilbide Berezien Sarea (bizikletak-oinetakoak) (Sistema Orokorra)
- E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra).
- F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).
- H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).
- a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak.
- a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.
- c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak..
- e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Tokiko).
- g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).
- f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).
- h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).



1. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 24. artikuluan E.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Ez da baimentzen eraikuntzarik, baldintza horietan baimendutako erabileretara bideratutako sestra azpiko eraikuntzak eta hiri-bideetako berezko elementu funtzionalen sestra gaineko ezarpenak izan ezik.

2. E.20. Ibilbide Berezien Sarea. Bizikletak-oinetakoak (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27. artikuluan E.20 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Salbuetsita, bide horien zerbitzura dauden elementu funtzionalak izan ezik.

3. E.30. Trenbide-sarea (Sistema Orokorra)

- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritzak).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 26. artikuluan E.30 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Trenbide-erabilerekin eta horien osagarri diren erabilerekin lotutako eraikuntzak soilik, aplikagarria den legeria sektorialean ezarritako baldintzetan.

4. F.10. Hiriko Espazio Libreak (Sistema Orokorra).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.2 artikuluan lursailetarako arautzen dena
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 27.1 artikuluan F.10 zona globalerako arautzen dena.

5. H.10. Ibai-ibilguak (Sistema Orokorra).

- Jabaria: Publikoa (Eusko Jaurlaritzak).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauen 29. artikuluan H.10 zona globalerako arautzen dena.
- Eraikuntza: Debekatuta dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.

6. a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapitulu 2. Sekzio 26. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek



arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 “ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK” planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

7. a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 27. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 “ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK” planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

8. c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak.

- Jabaria: Pribatua.
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena, III. Tituluko 1. Kapituluko 2. Sekzioko 28. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 “ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK” planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan lursail pribatu eraikigarrietarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 1. Kapituluko 1. Sekzioan.

9. e.10. E.10. Errepide eta hiri-bide nagusiak (Sistema Tokiko).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPoren Hirigintzako Arauen 39.2 artikuluan arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPoren Hirigintzako Arauen 39.1 artikuluan arautzen dena.

10. g.10. Ekipamendu komunitarioa (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Hirigintzako arau hauek ekipamendu komunitarioko lursailletarako arautzen dutena, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 39. artikuluan.
- Eraikuntza: HAPB honen Antolamenduko Planoetan jasotzen diren Zehaztapenek arautzen dutena eta, bereziki, PO.02 “ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK” planoan, bai eta hirigintzako arau hauetan ekipamendu komunitarioko lursailletarako arautzen dutena ere, III. Tituluko 2. Kapituluko 1. Sekzioko 38. artikuluan.

11. f.10. Hiri Espazio Libreak (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: Azpeitiko HAPoren Hirigintzako Arauen 42.3 artikuluan arautzen dena.
- Eraikuntza: Azpeitiko HAPoren Hirigintzako Arauen 42.2 artikuluan arautzen dena.



## 12. h.10.1. Ibai-ibilguak. URA agentziaren jarduketetarako erreserba (Tokiko Sistema).

- Jabaria: Publikoa (Udala).
- Hirigintza-erabilera: URA uraren euskal agentzia uholde-arriskuko egoera hobetzeko egiten ari den obrekin lotuta egin litzakeen jarduketetarako erreserba-espazioa.
- Eraikuntza: Debekatuta dago, oro har. Legezko xedapen arautzaileek baimendutako eraikuntzak bakarrik baimentzen dira.
- 

## 2. Kapitulua PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANGINTZA-ARAU BIDEA

### 8. Artikulua Xehetasun-azterketak

- Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira, HAPOn eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 73. eta 74. Artikuluetan ezartzen diren helburu, muga eta edukiarekin.
- Lursail eraikigarri bat garatu baino lehen, Xehetasun-azterketa bat idatzi eta tramitatu dadin exijitu ahal izango du Udalak. Betiere plangintzako figura horretarako ezarritako mugen barruan, eta HAPBn lursail eraikigarrietarako aurrekusten den eraikuntzako eta barne-urbanizazioko antolamenduarekiko aldagetak txertatzeko.
- Plan Berezian ezartzen diren kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterketak formulatuta aldatu ahal izango dira, kasuak honako hauek baldin badira:

- Lursail eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitu behar direnean, xehetasun-azterketa baten esku-hartze esparruari dagozkion alderdietan.

Birdoitze hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara heda daiteke (altuera eta solairu kopurua), bai eta lerrokaduretara eta sestetara ere, betiere partzelaren hirigintza-araubide orokorra arautzen duten baldintzetara egokitzen bada.

- Antolamendu xehatua eragindako lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzea, betiere antolamenduaren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Irabazizko lursailen nahiz aipaturiko antolamenduaren ondoriozko zuzkidurazkoen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke..

Zuzkidura-lursail publikoei dagokienez, aipatutako egokitzapenarekin batera ezingo da azalera murriztu, ezta haren baldintza kualitatiboak galarazi ere.

- Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara bideratutako lursail eraikigarrien nahitaezko mugapena aldatzea eta/edo osatzea, aurrez azaldutako salbuespenak salbuespen, hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatuaren oinarritzko baldintza arautzaileak aldatu gabe.

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen irismena kontuan hartuta, Udalak Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketa zehatza eskatu ahal izango du, baita proposamenok aurreko paragrafoetan adierazten diren betekizunak betetzen badituzte ere.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu orokorreko zein tokiko zerbitzuko azpiegituren sarearen konfigurazioari, trazadurari eta sestrari dagozkion soluzioak birdoitu egin ahal izango dituzte azpiegiturok egikartzeko formulatzen diren obra-proiektuek, betiere hirigintza-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

## 9. Artikulua Urbanizazioko Jarduketa Programa

Urbanizazioko Jarduketa Programa idatziko da, HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuaren garapena arautu eta antolatuko duena, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152. artikuluari jarraikiz. Urbanizazioko Jarduketa Programak (UJP) eremuaren hirigintza-egikaritzaren garapena jasoko du.

Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan aurreikusten diren egikaritze-unitateen mugapena, egikaritze-araubidea eta jarduteko sistema berretsi edo, hala badagokio, aldatu egingo ditu.

Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideak deritzon C. agirian, UJPK jarraitu beharko dituen gidalerroak adierazten dira.

## 10. Artikulua Urbanizazioko Proiektua

Urbanizazioko Proiektu bakarra idatziko da Jarduketa Integratu osorako eta hari atxikitako Sistema Orokorretarako; Trenbide-sareari dagokion Sistema Orokorra da salbuespen bakarra, lurzorua eskuratzeko bakarrik adskribatzen delarik. Urbanizazioko Jarduketa Programan (UJP) ezarritakoari jarraikiz antolatuko da urbanizazio-obra egikaritzeko programazioa.

Proiektu horretan jabari publikoko espazioetako azpiegitura guztiak eta gaur egun eraikita dauden egokitzapenak definituko dira, indarrean dagoen araudia eta hirigintzako arau hauetan ezartzen diren diseinu-baldintzak bete ditzan.

Zubiaren eta oinezkoentzako pasabidearen proiektuak proiektu independente modura idatziko dira, URAk 2022-2027 aldirako plan hidrológicoa garatzeko egingo dituen jarduketek eta, pasabidearen kasuan, beste aldeko ibaiertzeko hirigintza-garapeneko oso baldintzatuta baitaude.

## 11. Artikulua Urbanizazioko Proiektuaren bidez antolamendua egokitzeko aukeraren mugak

Urbanizazio publikoko Proiektuak bideen sestrak eta haien ardatzak birdoitu ahal izango ditu, eta hori ez da Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aldaketatzat joko; eragin izan lezake, unean-unean, espazio libreen eta bideen antolamendu eta zonakatzeko xehatuak, baldin eta horrek ez badu eragiten lursail pribatuaren azalerak handitzerik.

## 12. Artikulua Partzelazioa

Ondoriozko lursailak edo partzelak azpi-partzeletan banatu ahal izango dira, garatu beharreko birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela horiek osatzeko, erabileren eta atarien zentzuzko banaketa egin beharko da. Dagokion hirigintza-fitxan definitzen da lursail edo partzela bakoitzerako gutxienezko partzela.

## 13. Artikulua Ingurumenean eragin daitezkeen efektu negatiboak zuzentzeko, babesteko eta konpentsatzeko neurriak

Hiri Antolamenduko Plan Berezia egikaritzeko prozesuan, Ingurumen Azterketa Estrategikoan eta Ingurumen Adierazpen Estrategikoan ezartzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak hartuko dira.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

### 3. Kapitulumak PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUKETAKO ARAUBIDEA

#### 14. Artikulua Jarduketa Integratua eta Egikaritze-unitateak

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak AI-AU.11 AMUE deritzon Jarduketa Integratua eta hari atxikitako Sistema Orokorrak definitzen ditu, "Hirigintza egikaritzeko baldintzak" deritzon PO.05 planoan jasotzen den bezala. Aurreikusten da Egikaritze-unitate bakarraren bitartez garatzea.

Jarduketa Integratua gauzatzeko, haren garapena arautuko duen Urbanizazioko Jarduketa Programa idatzi eta onetsi behar da. Urbanizazioko Jarduketa Programak HAPB honetan egikaritze-unitateen mugapenari eta aurreikusten den jarduketa-sistemari dagokionez ezartzen diren zehaztapenak aldatu ahal izango ditu.

#### 15. Artikulua Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren garapena eta egikaritzea

Lankidetzako jarduketa-sistema bidezko egikaritze publikoko araubidea ezartzen da. Urbanizazioko Jarduketa Programak jarduketa-sistema aldatu dezake.

HAPB hau garatzeko, Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak deritzon C Agirian ezartzen den jarduketa-araubidea bete beharko da, nahiz eta UJP den epeak finkatzeko eskudun tresna.

#### 16. Artikulua Haztapen-koefizienteak

*Babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzko Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua indarrean sartu dela kontuan hartuta, honako haztapen-koefiziente hauek proposatu dira HAPBrako:*

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| - Babes ofizialeko etxebizitzak (araubide orokorra)              | 1,00 |
| - Babestutako Etxebizitza Tasatuak                               | 1,57 |
| - Etxebizitza libreak                                            | 1,63 |
| - Hirugarren sektorea                                            | 0,50 |
| - Aparkalekuak eta babes ofizialeko etxebizitzetara eratzitakoak | 0,34 |
| - Aparkalekuak eta tasatutako etxebizitzetara eratzitakoak       | 0,38 |
| - Aparkalekuak eta etxebizitza libreei eratzitakoak              | 0,41 |

Haztapen-koefizienteak birpartzelatze-proiektuan eguneratu eta/edo egokitu ahal izango dira.

#### 17. Artikulua Lehendik dauden eraikuntzen araubidea

1.- Antolamenduz kanpo:

Antolamenduz kanpokotzat deklaritzen dira HAPB honetan ezartzen den erabilera- eta eraikuntza-araubidearekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilerak. Hirigintza egikaritzeko baldintzak deritzon PO.05 planoan islatzen dira antolamenduz kanpoko eraikinak.

Antolamenduz kanpokoen artean dauden eraikin eta instalazioen egoera Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 101. artikuluan ezartzen dena da. Ondorioz, eraikina gutxienezko bizigarritasun- eta osasungarritasun-egoeran mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren obrak, hirugarrenei kalterik ez eragitera bideratutakoak, kontserbaziokoak, eta higieena eta apaintasuna zaintzekoak bakarrik egin ahal izango dira, eta ez eraberritze- eta sendotze-lanik, bolumena handitzeko edo hobekuntzako, modernizazioko eta haien desjabetze-balioa handitzeko lanik. Edonola ere, era horretako obra-lizentzia emateko beharrezkoa izango da higiezinaren balioa handitzeari berariaz uko egitea; obra egin baino lehen aurkeztu beharko da hori adierazten den idazkia, eta dagokion udal erregistroan jasota geldituko da.

Salbuespen gisa, berariaz antolamenduz kanpoko gisa deklaraturako eraikin-zatiak eraberritzeko, sendotzeko eta hobetzeko obrak baimendu ahal izango dira, baina Urbanizazioko Jarduketa Programan ezartzen den fasekako garapenarekin bat etorritik. Hobetzeko obra horiek egiteko, beharrezkoa izango da oro har ezarritako higiezinaren balio-gehikuntzari uko egitea eta Jarduketa Integratua egikaritzeko ezarritako fase-erregimenera egokitze konpromisoa hartzea.

## 2.- Finkatutako eraikuntzak:

Santa Klara Komentua (Frantziskotarrak / Eliza eta Klaustroa) finkatzen da, hirugarren sektoreko edo zuzkidurako erabileretarako, komentu-erabilera finkatzeaz gain.

Finkatutako sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatzen den komentu-eraikin osoaren egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa; 7.688 m<sup>2</sup> (t) gutxi gorabehera.

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

**HIRUGARREN TITULUA: ERAIKUNTZAKO ETA ERABILERAKO  
ARAU OROKORRAK**

**1. Kapitulua LURSAIL PRIBATU ERAIKIGARRIEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK**

**1. Sekzioa Eraikinaren forma arautzeko baldintza orokorrak**

**18. Artikulua Baldintza orokorrak**

Lursail pribatueta garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Hirigintzako Arauetan eta Antolamenduko Planoetan eraikuntzari, aprobetxamenduari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta dagokion ezaugarri-taulan ezartzen dena ere.

**19. Artikulua Eraikigarritasun-baldintzak**

Lursail pribatueta irabazizko erabileretara bideratutako sestra gaineko gehieneko eraikitako azalera Azpeitiko HAPOeko araudi partikularrean A.U. 11 AMUE eremurako finkatzen dena da:

- Hirigintza-garapen berriak: 59.500 m<sup>2</sup>(t)

| erabilera                        | eraikigarritasuna           |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Babes Ofizialeko Etxebizitzak    | 8.748 m <sup>2</sup> (t)    |
| Babestutako Etxebizitza Tasatuak | 9.310 m <sup>2</sup> (t)    |
| Etxebizitza libreak              | 25.682 m <sup>2</sup> (t) * |
| Hirugarren sektorea              | 15.040 m <sup>2</sup> (t)   |

\* Eraikigarritasun horrek lehendik dauden 6 etxebizitzaren eraikigarritasuna barne hartzen du. Azpeitiko Udalak dituen katastroko datuen arabera, honako hau da kontuan hartu den eraikigarritasuna:

| uso                                                               | edificabilidad         |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Etxebizitza libreak                                               | 900 m <sup>2</sup> (t) |
| Etxebizitza libreei eratxikitakoak (aparkalekua eta trastelekuak) | 405 m <sup>2</sup> (t) |
| Hirugarren sektorea-komertziala                                   | 552 m <sup>2</sup> (t) |

- Hirigintza-eraikigarritasun finkatua: 8.408 m<sup>2</sup>(t)

| uso             | edificabilidad |
|-----------------|----------------|
| Dagoen komentua | 7.688 m2(t)    |

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da antolatutako irabazizko lursail bakoitzari esleitzen zaion eraikigarritasuna.

Azpeitiko HAPOn Hirigintzako Arauetako 49. Artikuluan *–Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpide orokor arautzaileak–* jasotzen direnak dira eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak.

## 20. Artikulua Eraikuntzaren formaren definizioa

Eraikuntzak bat etorri beharko dira PO.02 “Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak” deritzon planoan ezartzen diren eraikuntzaren gehieneko lerrokadurekin.

Lursail pribatuak okupatzen dituzten eraikuntzen lursail urbanizatuko sestrak eta sostengu-mailak izango dira antolamendu-planoetan, garapen berriko areen eta bide-elementuen edo lehendik dagoen urbanizazioa aldatzen duten planoetan ezarritako erreferentzia-mailetatik abiatuta, urbanizazioko obren proiektuetan ezartzen direnak.

Lerrokadura horiek definitzen dute eraikuntzaren gehieneko inguratzailea, ezarri diren eraikuntzaren altuera- eta profil-baldintzekin batera. Azalera eraikigarriaren gehieneko mugak ere errespetatu beharko ditu, baina.

## 21. Artikulua Eraikuntza-profila

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzerako eraikuntza-profila.

## 22. Artikulua Eraikuntzaren altuera

Eraikuntzaren altuera neurtzeko, fatxadaren azaleraren erdiko puntuak urbanizatutako lursailarekin bat egiten duen puntua hartuko da beheko erreferentziatzat eta, goiko erreferentzia gisa, berriz, fatxadaren azaleraren puntu altuenaren maila, edo hau estalkiaren planoarekin gurutzatzen den gunea.

Ezarritako gehieneko altueratik gora eraikinen instalazioekin lotutako elementuak ezartzea onartuko da, eta dagokion tratamendua emango zaie, eraikuntzaren itxura globalean integratuta gera daitezen.

Dagokion araudi partikularrean ezartzen da lursail bakoitzerako baimentzen den eraikuntzen gehieneko altuera.

## 23. Artikulua Hegalkinak eta atzeraemanguneak

Bertan bizitzeko edo okupatzeko modukoak diren eta fatxadatik ateratzen diren elementuak, itxiak edo irekiak izan daitezkeenak; hots, haien alde guztietan itxitura osoa izan dezakete, edo aldeak erabat edo zati batean irekita izan ditzakete.

Hegalkinaren sakonera esango zaio irtengunerik handieneko zati edo elementutik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.



Hegalkinak edo hegalkak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzerakoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta antzerakoak) izan daitezke.

Orohar, ondorengo zehaztapenak bete beharko ditu hegalkinen eta atzeraemanguneen antolamenduak:

- Hegalkin ireki eta itxi guztiek ezingo dute gaintitu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 75, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta. Dena den, hegalkin horiek nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan, baldin eta, guztira, ez badute gaintitzen ezarritako gehieneko luzera.
- Hegalkin itxiak ezingo dute gaintitu eraikuntzaren fatxaden perimetroaren luzeraren % 40, eraikuntzaren goi solairuen kopuruaz bideratuta, eta kasu honetan ere nahi bezala jarri ahal izango dira eraikinaren fatxada eta solairu ezberdinetan.
- Hegalkin irekiak zein itxiak gehienez ere 150 cm irten ahal izango dira fatxadaren azaleratik.
- Aurrez aurre duten espazio publikoaren edo lursail urbanizatuaren sestratik gutxienez 3,00 metroko altueratik gora soilik baimenduko dira hegalkinak.

Atzeraemanguneak, bestalde, nahi bezala jarri ahal izango dira, baldin eta haien sakonerak luzeraren erdia gaintitzen ez badu.

## 24. Artikulua Teilatu-hegalak

Teilatu-hegalaren irtengunea gehienez ere 1,50 cm irtengo da fatxadaren azaleratik; hegalkinak dauden fatxadaren zatietan, hegalkin horiek baino 50 cm gehiago irten ahal izango da teilatu-hegala.

## 25. Artikulua Estalkiak

Estalkiaren isurialdeek %40ko malda izango dute gehienez.

Estalkiaren baimendutako gehieneko profila gaintituz, honako hauek bakarrik ezarri ahal izango dira: tximiniak, aireztapeneko edo hozte-sistemetako hodiak, sabai-leihoak, argi-zuloak –estalkiaren azaleraren paraleloan eta 0,40 cm baino altuera txikiagokoak–, irrati- eta telebista-antenak eta ezinbestekak estalkian jarri behar diren gainerako instalazioen elementu teknikoak.

## 2. Sekzioa Erabilera-baldintza orokorrak

### 26. Artikulua “a.20.1. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

#### 1. Berezko Erabilera:

Etxebizitza babestuko bizitegi-erabilera, Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza Tasatu modalitatean.

#### 2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta sorospen-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debekatutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzetarako erabilerak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuaren erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinak erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak

Behoko solairuan: hirugarren sektorekoak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Lehenengo solairuan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak) eta hirugarren sektorekoak, ostalaritza eta bulego kategorietan soilik.

Goiko gainerako solairuetan: Babestutako etxebizitzak (Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak).

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheagoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez beheko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabileretara bideratu ahal izango dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoreetarako.

6. Etxebizitza kopurua: Dagokion araudi partikularrean ezartzen da gehieneko Babes Ofizialeko Etxebizitza eta Babestutako Etxebizitza kopurua.

7. Aparkalekua: Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 27. Artikulua      “a.20.2. Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak” zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

### 1. Berezko Erabilera:

Etxebizitza libreko bizitegi-erabilera.

### 2. Erabilera bateragarriak:

Hirugarren sektoreko erabilerak, bulego, ostalaritza eta merkataritza modalitateetan. Oro har, baimendu egiten da merkataritza-erabilerak (1. eta 2. kategoriak), askotariko hirugarren sektoreko erabilerak, eta osasun- eta laguntza-erabilerak ezartzea.

Edonola ere, ez da baimentzen dantzalekuak, diskotekak eta antzerako beste erabilera batzuk ezartzea; horiek debekatutako erabilerak izango dira lursail hauetan. Nolanahi ere, erabilera onargarri bat baimendu ahal izateko, beharrezkoa izango da bizitegi-erabilerekin bateragarria dela justifikatzea.

Industria-erabilerak: Merkataritza-erabilerari atxikitakoak soilik, baldintza berberetan, eta inola ere ezingo dira ezarri goiko lehenengo solairua baino gorago.

Aparkalekuak eta etxebizitzetara eratzitakoak.

### 3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

### 4. Sestra gaineko eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gaineko espazio eraikiezinek erabilera publikoko zortasuna izango dute, eta egoteko leku, espazio libre, lorategi edo jolas-leku gisa erabiltzeko bideratuko dira.

Oro har, ez da baimenduko eraikuntzarik, nahiz eta aparkaleku-irteerako elementuak eraiki ahal izango diren sestra azpian, indarrean dagoen araudia betetzeko behar-beharrezkoa denean eta eraikuntza-proiektuak hala justifikatzen duenean.

### 5. Onartzen diren erabilerak ezartzeko irizpideak:

Beheko solairuan: bizitegi-erabilera (etxebizitza libreak) eta hirugarren sektorekoak, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituenen.

Lehenengo solairuan: Etxebizitza libreak eta hirugarren sektorekoak, hotel- eta bulego-erabilerak soilik, lursailaren araudi partikularrak onartzen dituenen.

Goiko gainerako solairuetan: Etxebizitza libreak.

Sestra azpiko solairuetan: aparkalekuak eta bizitegi-erabileraren osagarri direnak.

Estalkipean: oro har, beheagoko solairuetan dauden etxebizitzetarako osagarri diren erabilerak. Espazio horiek nahitaez beheko solairuan dauden etxebizitzekin lotutako bizitegi-erabileretara bideratu ahal izango dira, eta erregistro-unitate banaezina osatuko dute elkarrekin, nahiz eta kasu honetan azalera eraikigarri gisa zenbatuko diren arren, baimendutako sabai-azalera kalkulatzeko ondoretarako.

### 6. Etxebizitza kopurua: Dagokion araudi partikularrean ezartzen da gehieneko etxebizitza libre kopurua.

### 7. Aparkalekua: Oro har, bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

Lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen dena izango da gutxieneko aparkaleku kopurua. Ahal dela, sestra azpiko solairuetan egokituko dira aparkalekuak.

Oro har, garajerako sarbide bakarra egongo da lursail eta/edo eraikuntza-multzo bakoitzeko, ez bada behintzat, hainbat inguruabarren ondorioz, bideraezina edo aukera hori gomendagarria ez dela justifikatzen bada.

## 28. Artikulua      “c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak” eremuetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak

### 1. Baimendutako Erabilerak: Hirugarren sektoreko erabileratzat jotzen dira ondorengo aprobetxamenduzko jarduerak:

#### – Hotel-erabilera:

Hotel-erabileratzat hartzen da, irabazi asmoarekin, pertsonen ostalua ematen dietenak, edozein dela ere modalitatea: hotelak, ostatuak, hotel/egoitzak, motelak, pentsioak, aterpetxeak, apartahotelak, etab.

#### – Merkataritza-erabilera:

Merkataritza-erabileren artean sartzen dira:

- Jendeari era guztietako gauzak eta produktuak saltzea, txikizka zein handizka.
- Ostalaritzako negozioak: tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, etab.
- Jendeari zerbitzu profesionalak eskaintzen dizkietenak: ile-apaindegiak, edertze-aretoak, masajistak, tindategiak, arropak jaso eta entregatzen dituztenak, etab.
- Aurrez aipatutakoen antzerako jarduerak.
- Aurrez aipatutakoen osagarri diren erabilerak.

1., 2., 3. eta 4. kategoriak baimentzen dira.

#### – Bulego-erabilera:

Administrazioko edo bestelako jarduerak, titulartasun pribatukoak eta/edo haiei atxiki ahal zaizkienak, hala nola: era guztietako enpresen egoitza eta ordezkaritza administratiboak; banku-, burtsa- eta aseguru-bulegoak; gestoriak; profesionalen bulegoak eta estudioak; kalkulu-zentroak, laborategiak eta ikerkuntza-zentroak, duten xedea dela eta aurrekoekin bateragarriak eta haiei atxikitzeko modukoak direnak; aipatutakoen antzerako beste jardura batzuk; dagozkion erabilera osagarriak.

#### – Aisialdi-erabilera

Titulartasun pribatua duten aisialdiko eta denbora libreko zenbait jardura komunitario, aprobetxamenduzko helburuz egiten direnak, eta titulartasun pribatuarekin eta/edo hari atxiki ahal zaionarekin, eta, duten izaeratik eta baldintzatzaileengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua; aisialdi- edo gastronomia-elkarteak; zinema-aretoak eta antzokiak; dantzalekuak; jolas-aretoak; kasinoak; eta lokal itxietan dauden kirol-instalazioak, hala nola gimnasioak, igerilekuak eta beste; eta aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak; entsegu-aretoak (musika...); gazteentzako eta beste kolektibo batzuentzako aisialdi- eta entretenimendu-jardueretarako lokalak, eta antzerako beste erabilera batzuetarako beste edozein.

– Osasun- eta sorospen-erabilera

Osasun- eta sorospen-erabileren barruan sartzen dira gaixoak tratatzeko zein haiei ostatu emateko erabilerak, sektore edo kolektibo babesgabe eta/edo mendekoen sorospena (beste erabilera osagarri batzuekin osa daitekeena, ostatu-erabilera barne) eta antzeko beste erabilera batzuk, irabazi-asmoekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, euren xedeei eta/edo euren garapen-baldintzei erreparatuta komunitate-ekipamendukotzat jo ezin direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: ospitaleak eta klinikak; egoitza geriatrikoak; zahar-etxeak; zahar-egoitzak eta pertsona babesgabeentzako egoitzak; iragaitzako bidarientzako etxeak; mediku- eta albaitari-kontsultategiak; eta osasunarekin eta sorospenarekin lotutako bestelakoak, baldin eta adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

– Irakaskuntzako erabilera

Irakaskuntzarekin zerikusia duten jarduerak sartzen dira multzo honetan, titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, modalitate guztietan, bai eta irakaskuntzaren osagarri diren erabilerak ere, haien helburu eta baldintzengatik, ekipamendu komunitariotzat jo ezin direnak.

– Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak

Jarduera soziopolitikoak, kulturalak edo antzeko beste batzuk sartzen dira erabileren kategoria honetan, irabazi-asmoarekin eta titulartasun pribatuko eta/edo hari atxikitzeko moduko erregimenean egindakoak, haien helburuei eta/edo haiek garatzeko baldintzei erreparatuta, komunitate-ekipamenduko erabileratzat jo ezin direnak edo jo behar ez direnak.

Horixe da, besteak beste, honako hauen kasua: alderdi politiko, elkarte edo sindikatuen egoitzak; erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste.

2. Erabilera bateragarriak:

Aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak.

3. Debekatutako erabilerak:

Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

4. Sestra gainerako eraikigarriak ez diren espazio pribatuen erabilera:

Sestra gainerako espazio eraikiezinak egoteko lekuak, espazio libreak eta lorategiak egitera bideratuko dira batez ere. Espazio horietan baimenduta dago aparkaleku-erabilera.

Ahal dela, sartzea libre izango den espazioak izango dira, nahiz eta sarbide mugatuko esparru itxiak izan daitezkeen.

5. Aparkaleku-plazak: Oro har, hirugarren sektoreko erabilerako 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 plazakoa izango da bete beharreko ratioa.

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



baina, ezingo dira erabili pertsonak modu jarraituan egotera. Zona publikoan dagoen lokalaren guneren batean mailatutako elementurik edo elementu apaingarririk balego, 2,50 metrokoa izan beharko litzateke gune horretako gutxieneko altuera libre. Hori guztia, jarduera jakin batzuk ezartzeko dagokion araudi tekniko-sanitarioak exiji ditzakeen baldintzak eta Udal Ordenantzetan ezarritakoa betetzetik erator litezkeen betekizunak gorabehera.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arazten duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxieneko altuerak bete beharko dira

- Sarbidea.

Beheko solairuko lokal guztiek, eraikinaren kanpoaldetik izan beharko dute zuzeneko sarbidea.

- Gutxieneko azalera.

Lokal horietako bakoitzak gutxienez 20 metro koadroko azalera erabilgarria izan beharko du, salbuespenezko kasuetan izan ezik, jarduera motagatik (loteria-saltokiak, prentsa-saltokiak, estankoak eta antzerakoak) ez bada beharrezkoa azalera hori izatea, jarduera edo erabilera behar bezala gauzatzeko.

Ostalaritzako eta Aisialdiko Jardueretako Establezimenduen Instalazioa Arazten duen Udal Ordenantza edo hura ordeztzen duen xedapena aplikatzeko esparruan, Ordenantza horretan adierazten diren gutxieneko azalerak bete beharko dira.

- Saltokiaren gutxieneko azalera.

Lokal komertzial bakoitzean jendeari arreta ematera bideratutako zonak gutxienez 10 metro koadroko azalera izan beharko du.

### 30. Artikulua      “c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak” eremuetan dauden lursailetarako bizigarritasun-baldintza orokorrak

Ostalaritzako eta aisialdi-jardueretako establezimenduen instalazioa arautzen duen udal ordenantzako bizigarritasun-baldintza aplikatu beharko dira.

Gainerako erabilera onargarrietarako, dagokion legeria sektorialak ezartzen dituen betekizunak bete beharko dira.

## 4. Sekzioa      Aparkalekua

### 31. Artikulua      Baldintza orokorrak

Sestra azpian erabilera pribatuko garajeak eraikitzea baimentzen da.

Dokumentazio grafikoan jasotzen da garajeetara sartzeko arrapalen egoera (bakarra lursail pribatu bakoitzerako), nahiz eta eraikuntza-proiektuak egoera hori aldatu ahal izango duen, beheko solairuei eragiteko aukerarekin.

### 32. Artikulua      Ibilgailuak aparkatzeko gutxieneko zuzkidura

Lursail pribatu bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen da aparkaleku-plazen gutxieneko zuzkidura.

Oro har, ondorengo ratioa ezartzen da:

Bizitegi-erabilerako lursailak: bizitegi-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako 100 m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko 1,5 aparkaleku-plaza.

Hirugarren sektoreko erabilerako lursailak: hirugarren sektoreko erabilerako 100 m<sup>2</sup>(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plaza.

Bizitegi-erabilerako lursailetan, aparkaleku-plazen zuzkidura murriztu ahal izango da behar bezala justifikatzen bada, baina 100 m<sup>2</sup>(t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazako gutxieneko ratioa bermatu beharko da.

### 33. Artikulua Ibilgailuentzako aparkalekuen ezaugarri teknikoak

Espazio publikoan zein lursail pribatueta jartzen diren aparkaleku-plazek 2,5 x 5 metroko gutxieneko tamaina izan beharko dute.

Bideetan edo eraikuntzarik gabeko espazio libreetan ibilgailu arinak aparkatzeko zona guztietarako irisgarritasuneko arau teknikoak onesten dituen 68/2000 Dekretuaren 3.11 artikulua betetzeko, modu iraunkorrean gordeko da gutxienez 40 aparkaleku bakoitzeko edo zatikiko bat, mugikortasun urriko pertsonak garraiatzen dituzten ibilgailuentzako, eta oinezkoentzako ibilbideetatik eta eraikinetarako sarreretatik hurbil jarriko dira, ezarritako gutxieneko dimentsioak errespetatuz.

## 5. Sekzioa Baldintza estetikoak eta apaintasunekoak

### 34. Artikulua Eraikuntzaren konposizio-baldintzak

- 1.- Eraikuntzek fatxadak izan beharko dituzte buelta guztiak, tratatu gabeko paramentuak saihestuz. Antzerako tratamendua exijituko da estalkietarako ere. Bereziki zaindu beharko dira eraikinen konposizio arkitektonikoa eta materialak.
- 2.- HAPB honetan antolatzen diren lursailetak bakoitzerako hainbat eraikuntza-proiektu idatzi ahal izango da, birpartzelazio-prozesuaren ondoriozko azpi-lursailen edo erregistro-finken arabera; baliteke, gainera, aurreikusitako eraikuntza-lanak faseka egitea ere. Dagozkion proiektuetan, eraikinaren konposizio arkitektonikoa definituko da, unitate horietako bakoitzerako irudi bateratu bat bermatzeko helburuz.

### 35. Artikulua Errotuluak eta beste elementu batzuk

Errotuluak onartzen dira bide publikoaren gainetik dauden fatxadetan hutsunetan sartuta, edo bestela, margotuta edo gainjarrita, hizki hizki, fatxadaren gainean, hutsuneen goialdetik dagoen espazioan, hutsuneen zabaleraren barruan. Gehienez ere 40 cm-ko altuera izango dute.

Errotulua hutsunean sartzen bada, fatxadaren lerrotik irten gabe egin beharko da, ez dezan murriztu aireztapen- eta argiztapen-azalera baimendutako gutxienezkotik behera.

Beheko solairuan eta lehenengoan bakarrik onartzen dira, azken horren kasuan, etxebizitza-erabilerarik ez badu bakarrik. Lehenengo solairuko errotuluak fatxadaren hutsunearen barruan sartuta bakarrik jarri ahal izango dira.

Eraikuntza berean, eta errotuluak jartzea baimenduta dagoen solairuetan, altuera berean jarri beharko dira. Horregatik, alderdi hori jaso egin beharko da lizentzia eskatzeko aurkezten den proiektuan.

Ez da onartzen fatxadaren kanpoko aldean markesinarik, beira-arasarik, salmenta-makinarik, airea girotzeko makinarik edo antzerakorik jartzea. Debekatuta dago fatxadarekiko perpendikularrak diren errotulu-banderak jartzea, baita baimendutako solairuetan jartzen ez den errotulu oro ere.

### 36. Artikulua      Eraikinik gabeko espazio pribatuen tratamendua

- 1.- Jabetza partikularreko espazio libreak nahitaez mantendu beharko dira apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza onetan, eta baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).
- 2.- Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

### 37. Artikulua      Jasangarritasuneko irizpide orokorrak

A.U."11.AMUE eremuko eraikinek justifikatu beharko dute jasangarritasunari dagokionez ondorengo alderdi edo irizpide orokorrak betetzen dituztela:

- Orientazio egokia
- Energia aurrezteko eraikuntza-elementuak dituela
- Aireztapen egokia
- Hondakinak bereizita gordetzera bideratutako espazioak dituela, gero hondakinok birzikla daitezen.
- Bizikletak aparkatzera bideratutako espazioak antolatzen direla
- Argiztapen- eta berogailu-instalazioetan eta ur-kontsumokoetan energia aurrezteko soluzio teknikoak dituela
- Energia berriztagarriak erabiltzen dituela
- Ur-hargunea eta ur beltzen saneamendu-sarea dituela, komunikazio bertikaleko nukleoa behar bezala garbitzeko.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 2. Kapitula **EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO BALDINTZA OROKORRAK**

### 1. Sekzioa **EC1 eta EC2 ekipamendu komunitarioko lursailen erabilera- eta eraikuntza-baldintzak**

#### 38. Artikulua **Eraikuntza-araubidea**

Ekipamenduko lursailetan garatzen diren eraikuntzek HAPB honen Antolamenduko Planoetan eraikuntzari eta bolumenari dagokionez ezartzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituzte, bai eta ekipamendu komunitarioko lursailetak bakoitzerako dagokion araudi partikularrean ezartzen dena ere.

Lursail horiei esleitu zaien eraikigarritasuna inola ere ez da zenbatuko aprobetxamenduzko eraikigarritasunaren ondoreetarako, jabari publikoko ekipamenduak baitira.

#### 39. Artikulua **Erabilera-araubidea**

1.- Berezko erabilerak: ekipamendu komunitarioko erabilerak, lursail bakoitzaren araudi partikularrean ezartzen diren modalitateetan.

2.- Erabilera onargarriak:

- Etxebizitza-erabilera, ekipamendu-erabileren erabilera osagarri modura bakarrik (gehienez ere, ekipamendu bakoitzeko etxebizitza bat).
- Egoitza komunitarioko erabilera, ekipamenduko lursailaren dagokion araudi partikularrean berariaz aurreikusten diren kasuetan.
- Hirugarren sektoreko erabilerak, berezko erabilerekin bateragarriak eta haien osagarri diren modalitateetan.
- Aparkalekuak.
- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.
- Ekipamenduaren osagarri diren edo hari atxiki dakizkiokeen beste erabilera batzuk. Hiri-zerbitzuen azpiegituren erabilerak jotzen dira propio halakotzat, sestra gainekoak zein sestra azpikoak, baldin eta eremuaren erabilera nagusiarekin (ekipamendu komunitarioa) bateragarriak badira.

3.- Debekatutako erabilerak: aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## LAUGARREN TITULUA: URBANIZAZIOKO ARAUAK

### 1. Kapitulua DISEINU-BALDINTZA OROKORRAK

#### 40. Artikulua Urbanizazioko baldintzak

Plan Berezi honen PO.02 "ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK" planoan adierazten dira eremua urbanizatzeko ildo orokorrak, bide publikorako gutxienezko dimentsioak finkatuz.

#### 41. Artikulua Irisgarritasuna sustatzea

Urbanizazioko proiektuak zein HAPB hau garatzeko trinita litezkeen Xehetasun-azterketek Eusko Jaurlaritzaren Lehendakariaren Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legean eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu, Etxebizitza eta Ingurumen Sailaren 68/2000 Dekretuaren Arau Teknikoetan ezarritakora egokitu beharko dituzte haien zehaztapenak, ahal den neurrian, kontuan hartuta hiri-lurzoruko eremu bat dela.

#### 42. Artikulua Genero-ikuspegia espazio publikoen diseinuan

Ondorengo alderdiak izango dira kontuan espazio publikoa diseinatzeko:

- Eremu osoan egoteko espazioak sortzea, pertsonen arteko bizikidetzara, lankidetzara eta elkartasunera bideratutakoak.
- Espazio espezifikoak edo erabilera anitzekoak sortzea, herritarrek elkarte-ekintzak egin edo askotariko ekimenak eta jarduerak garatu ahal ditzaten.
- Urte-sasoi guztietan jendea elkartu eta goza dezan sustatuko duten espazio publikoak sustatzea, beharrezkoa bada eguzkitik eta euritik babesteko aukera emango dutenak.
- Jendearen bizitza-zikloko etapa ezberdinetara –adineko pertsonak, gazteak, helduak, adingabeak– egokitutako elkartzeko eta sozializatzeko lekuak izatea, aproposak eta irisgarriak izango direnak. Adin-tarte ezberdinetako haurrentzako bereizitako eta haiei egokitutako parkeak izatea, bai eta haurtxoak aldatzeko, haiei arreta emateko eta nolabaiteko pribatutasunez edoskitzeko lekuak ere.
- Parke eta berdegune egokiak diseinatzea: Parkeek sektore-egitura argia izan behar dute, parke barruan dauden bideen hierarkia argi adierazita, eta ibilbide nagusia ondo ikusi behar da; bestalde, hesitutako parke itxien ordeztu, parke irekiak sustatu behar dira.
- Zoladura lisoa eta egoera onean. Espaloiek behar adinako zabalera izan behar dute. Herritar guztientzako irisgarriak, eta espaloien mailan dauden oinezkoentzako pasabideekin.
- Oreka mantendu behar da ibilgailuei bideratutako espazioaren eta oinezkoentzako espazioaren artean, oinezkoentzako eremuak sor daitezen sustatuz. Kaleei bizitza itzultzea eta kaleko bizipenak sustatzea.
- Seinaleztapen egokia: Norbera non dagoen eta nora doan jakitzea, orientatzeko mugarriak eta elementuak eta seinaleztapen-sistema on bat erabilita; baita informazio- eta turismo-bulegoak ere.
- Itzalguneak eta atsedenerako zonak sortzea. Berdegunea eta zuhaitziak ingurunearen baldintzetara

egokitzea, eta itzalgune homogeneousak egitea.

- Adineko pertsonentzako edo mugikortasun-arazoak dituztenentzako lagunkoia izango den hiri bat diseinatzea. Sozializazio-espazioak sortzen lagunduko duten hiri-altzariak diseinatzea.
- Hiriko espazioak eta altzariak proiektatzerakoan, kontuan izan behar dira alderdi meteorologikoak eta eguzkiaren orientazioa urte-saso ezberdinetan.
- Adineko pertsonen eta zainketa-kargak dituztenen ergonomiara eta ingurunearen ezaugarrietara egokitzen diren bankuak jartzea.
- Igarobideek eta pasaguneek behar adinako argiztapena izan behar dute gaez, zuhaitzekin eta bestelako landareekin bateragarriak diren argiekin.
- Zubiak, eskailerak, tunelak edo igogailuak bezalako ibilguneak, saihestezinak baldin badira, zainduta egon behar dira eta ikuseremu zabala izan behar dute.
- Espazioaren ikuspena.
- Espazio publikoen bizigarritasuna bermatzea, herritarrek espazio horiek erabil eta goza ditzaten sustatuz
- Ondo sektorizatutako eta seinaleztatutako parkeak eta berdeguneak diseinatzea, zokorik gabeak, ondo ekipatutakoak, ohiko garbiketa- eta mantenu-lanak ahalbideratuko dituzten diseinuekin eta argiztapen egokiarekin.
- Berdintasunean oinarritutako aisia- eta aisialdi-espazioak diseinatzea, hierarkikoak izango ez direnak edo estereotipoen arabera gizonezkoenak diren jarduerak sortuko ez dituztenak.

### 43. Artikulua      Espazio publikoak klima-aldaketa kontuan hartuta diseinatzea

Klima-aldaketa da XXI. mendeko ingurumen-erronka nagusia. Helburu nagusia da berotegi-efektuko gasen emisioak murriztea, planetaren berotze globalaren eragile nagusiak baitira, eta ingurumenean, ekonomian eta gizartean eragiten dituzten inpaktuetara egoki gaitzean ahalbidera dezaketen estrategiak ezartzea.

Klima-aldaketaren ondoriozko inpaktuetara egokitu gaitzean, funtsezkoa da espazio publikoak ondo diseinatzea. Horregatik, ondorengo gomendioak kontuan hartu beharko dira espazio publikoak diseinatzeko:

- Zolatutako azalera handiak saihestu behar dira, eta berotasuna horrenbeste atxikitzen ez duten zoladurak aukeratu, hala nola zoladura berdeak (saretak) edo zoladura hotz eguzki-islatazailak, eguzkiaren eraginpean zoladura konbentzionalak baino freskoago mantentzen baitira.
- Itzalpeko espazioak sortzea eta iturriak jartzea.
- Etorkizuneko klima-agertokietara ondoen egokitu diren landareak eta zuhaitzak aukeratzea:  
  
Berdeguneetan zuhaitz eta landare espezie alternatiboak erabiltzeko aukera kontuan hartzea, lehortea ondoen jasaten duten barietateak aukeratuz.  
  
Mantenu txikiko eta ureztatzeko ia urik behar ez duten lorategi "jasangarriko" irizpideak ezartzea.
- Ibaieder ibaiaren ertza birnaturalizatzea, duen korridore ekologiko, biodibertsitate-bektore eta herritarrak naturarekin konektatzeko eginkizunak bultzatzeko.



Ibaiaren ondoko zona eraldatzea, eta espazio berde eta aisia-gune bihurtzea; espazio horiek hiri-ingurunean natura-espazioez gozatzeko aukera eman dezaten, ibaira eta bainu-eremuetara iristeko guneak sortuz.

- Drainatze Jasangarriko Hiri Sistemak ezartze, hainbat modalitatetan: Landare-estalkiak, Uharkak, Infiltrazio-txorkoak, Zoladura iragazkorak, Infiltrazioko putzuak, zangak eta andelak, Uholde-parterreak, Draina iragazleak, Landare-arekak, Zerrenda iragazleak, Hondar-iragazkiak, Atzemaite- eta/edo infiltratze-baltsak, Urmaelak. Euri-ura atzemateko, atxikitzeko, iragazteko eta infiltratzeko eginkizunak garatzen dituzte Drainatze Jasangarriko Hiri-sistemen teknika ezberdinek. Sistema horiek ezarrita, euri asko egiten duen aldietan isurketak kudeatu ahal izango dira, urbanizatutako inguruneetan isurketa-uren geruza gehiegi goratzea saihestuz.

Urbanizazio-proiektuan zehaztu beharko dira ingeniari-tza naturalistikoko soluzio espezifikoak.

## 2. Kapituluak **ERAIKITZEKO BALDINTZAK ETA EZAUGARRI XEHATUAK**

### 44. Artikulua **Sareen ezaugarriak**

PO.04 "SAREEN ESKEMAK" serieko planoetan marraztutako sareak eskemak besterik ez dira eta, beraz, xehetasunez aztertu beharko dira haien ezaugarriak dagokion Urbanizazio Proiektuan.

### 45. Artikulua **Saneamendu-sarearen ezaugarriak**

Urbanizazio-proiektuak saneamendu-azpiegiturak behar bezala lotzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.

#### 1.- Ur beltzen sarea:

- Saneamendua modu bereizian proiektatuko da obraren eremu osoan.
- Gaur egungo sarearekin konektatzeko aurreikusten diren gunean adierazi beharko dira.
- Hornikuntza-saretik ez datozen urak –drainatzeetatik datozenak, esaterako– ezingo dira ur beltzen saneamendu-sarera konektatu.
- Gaur egungo sare unitarioak sare bereizi bilakatzea ekarriko duten jarduketak bultzatu beharko dira.
- Indarrean dagoen Eraikuntzaren Kode Teknikoaz gain, Gipuzkoako Ur Partzuergoaren Kolektorerako isurketak Arautzen dituen Erregelamenduan zehazten dena bete beharko da.

#### 2.- Euri-uren sarea

- Indarrean dagoen araudian ezartzen dena egokitu beharko da, sarearen ezaugarri orokorre, dimentsionamenduari eta isurketen arauketari dagokionez.
- Azpeitiko Udalak onetsi beharko du euri-uren sarearen diseinua, hura baita sarea mantentzearen arduraduna.

### 46. Artikulua **Ur-hornikuntzako sarearen ezaugarriak**

Urbanizazio-proiektuak urez hornitzeko dagoen 200 mm-ko diametroko galdaketa harikorreko hodiarekin behar bezala konektatzeko beharrezkoak diren soluzioak jaso beharko ditu.

Ondoren adierazten diren aurreikuspenak betetzeko diseinatuta egon beharko da ura hornitzeko sarea, betiere indarrean dagoen dagokion araudia beteta:

- Edateko ura hornitzeko.
- Suteen aurrean babesteko (ur-harguneak).

1.- Edateko ura hornitzeko:

- Sare berriak saretuak izan beharko dira, ahal den heinean.
- Lehendik dagoen sarearekiko konexio-guneak adierazi eta xehatu beharko dira.
- Obraren fase ezberdinetan hornikuntza bermatzeko beharrezkoak izango diren behin-behineko desbideraketak kontuan hartu beharko dira.
- Kontsumo guztiak neurtu beharko dira.

2.- Suteen aurrean babesteko:

- Ureztatze-aho guztiek izango dute kontagailua, eta Azpeitiko Udalak onetsi beharko du aho kopurua eta haien kokalekua.

#### 47. Artikulua Energia elektriko, telefonia, gas eta argiteria publikoko sareen ezaugarriak

Elektrizitateko eta telefoniako instalazio eta linea guztiek bete beharko dituzten indarrean dauden erregelamendu ofizialak eta konpainia emakidadunen arauak.

Argiteria publikoaren diseinu, dimentsionamendu, argiztapen-maila eta uniformetasuneko baldintzei dagokienez, indarrean dagoen araudian zehazten dena bete beharko da.

Indarrean dagoen araudiari jarraikiz diseinatu beharko da gas-sarea, eremutik hurbil dagoen gas-saretik elikatuz.

#### 48. Artikulua Zolaketa, eta ibilgailuentzako bideak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak zolatzeari

Urbanizazio proiektuak definituko ditu bide publikoen ezaugarriak.

Bideak, aparkalekuak, oinezkoentzako pasealekuak eta egoteko guneak indarrean dauden ordenantzei eta araudiari jarraikiz egikaritu beharko dira, zolatzeari dagokionez.

#### 49. Artikulua Lur-mugimenduak

Urbanizazio proiektuak definituko ditu urbanizazio publikoaren eta mugakide dituen lursail pribatuen behin betiko sestrak.

HAPB honetan "PO.04.5 Lur-mugimenduak" planoa jasotzen da, proposatutako antolamendua gauzatzeko aurreikusten diren lur-mugimenduak adierazten dituen, gutxi gorabehera.

#### 50. Artikulua Zuhaitzak eta lorategiak

Antolamenduan jasotzen diren espazio libre publikoak kalitate oneko zelaiak ereinda eta landaketak eginda biribildu, edertu eta egokituko dira. Zuhaitzak txorkoetan jarriko dira, HAPB honetako antolamenduko planoetan jasotzen diren irizpideei jarraikiz.



Urbanizazio proiektuan justifikatu egin beharko da hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6.2.c) artikulua ezartzen duen landarediari dagokion estandarra betetzen dela; aurrez gauzatutakoarekiko gehitzen den 100 metro koadro eraiki bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko dela ezartzen du artikulua horrek. Beraz, horri jarraikiz, 595 zuhaitz izango lirateke.

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

## BOSTGARREN TITULUA: BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK

### 51. Artikulua      Kultura ondarearen babesa

Kultura ondareari dagokionez, katalogatutako ondorengo elementuak daude eremuaren barruan:

#### 1.- Eraikitako ondarea:

- Amueko zubia, XVII. mendekoa, 1964ko urtarrilaren 17ko Agindu bidez probintziarako interes historiko-artistikoa duen monumentu izendatutakoa eta Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Kalifikatutakoa. Babes-maila berezia.

Santa Klara komentua, Erdi Aro ondorengo eraikina, XV-XVI. mendeetako, EAEko Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezia. Babes-maila ertaina.

#### 2.- Ondare arkeologikoa:

- San Frantzisko komentua, Eusko Jaurlaritzaren Kultura Ondarearen Zentroak (Ondarea) Balizko Arkeologia Gune gisa (A eremua) HORMEZ BARRUKO ESPARRUA jasota duena, gaur egungo Santa Klara komentua dagoen eremuan kokatzen dena.
- 'Enparan Errota' ustezko zona arkeologikoaren zati bat (EHAA, 195. alea, 1997/10/13). Elementu horren interes arkeologikoa haren babeserako mugatutako eremuaren zorupean oinarritzen da, lurperatutako egituretan, kanalean eta presan.

Ustezko zona arkeologiko horietarako, hirigintzako lizentzia eman aurretik haiengan eragina izan dezakeen edozein obra-proiektu egin baino lehen eta hirigintzako lizentzia eman aurretik, azterketa bat egin beharko da, eta azterketa horretan oinarrituta, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Ondare Historiko-Artistikoaren Zerbitzuak erabakiko du proiektu arkeologikoa egin behar den edo ez obrak egikaritu baino lehen.

#### 3.- Tokiko ondare arkitektonikoa:

Plan Bereziaren eremuaren barruan, hirigintzako plangintzan babestu beharra dagoen tokiko interes arkitektonikoko multzo bat dago: "Corrugados Azpeitia SL", ondorengo elementuak hartzen dituena: 158 Corrugados Azpetia SL, 158-1 Corrugados Azpetia SL enpresaren bulegoak, 158-2 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 60ko hamarraldiko lantegia eta 158-3 Corrugados Azpeitia SL enpresaren 70eko hamarraldiko lantegia.

Corrugados Azpeitia, S.L.ren industria-gunea finkatzea ez da bateragarria bizitegi-eremuaren garapenarekin, industria-eraikinak uholde-arriskuko eremuan daudelako eta haien tipologia ez delako egokia bizitegi-erabilerak hartzeko. Gainera, industria-guneari eusteak eragotzi egingo luke Ibaieder ibaiaren eskuinaldea leheneratzea, hori baita Plan Bereziaren helburu nagusietako bat, eta, beraz, antolamendutik kanpo geratuko dira egungo eraikin industrialak nahitaez.

Multzo hori eraisten hasi baino lehen, planimetria jasota, argazki-erreportajea eginda eta dokumentazio historikoa bilduta dokumentatuta lagatzea, jasota gera daitezen enpresa handi baten eta haren urtetako ekoizpen-jardunaren aldaketak, instalazioan egindako berritze-lanak, bai eta altzairugintzak eta altzairu-industriak udalerrian iraganean izan duten eta gaur egun duten garrantzia ere.

Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 50. artikulua aplikatze aldera, eremuaren garapenak kontuan izan beharko du debekatuta dagoela kultura-ondasunetan kutsadura bisuala edo akustikoa sortzen duten elementuak jartzea.

## 52. Artikulua Uholde-arriskua

Eraikuntza berriak ezartzeko kotak egungo egoeraren kartografia kontuan hartuta ezarriko dira; UAKParen bigarren zikloaren esparruan (2022-2027) berrikusi zen kartografia hori. Irizpide orokorra izango da 500 urteko errepikatze-aldiko uraldietako ur-geruzaren kota gainditzea.

Plan Berezi honen memoriaren 9. puntuan –“Justifikazio hidraulikoa”– aurreikusten den antolamenduak ez duela eraginik 2022-2027 ziklorako UAKPea aurreikusten diren jarduketara hidraulikoetan.

Besteak beste Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoa onesten duen urtarilaren 8ko 1/2016 Errege Dekretuaren I. eranskineko 40.2, 40.3 eta 41. artikuluetan xedatutakoa aplikatu beharko da. Halaber, aplikatu beharrekoak dira EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialaren E.2 atalean jasotzen diren zehaztapenak ere.

Ibilguren gaineko zubi eta pasagune berriak diseinatzerakoan, batetik, lehentasunezko fluxu-zona libre laga beharri eta, bestetik, baten luzeraren mugei eta panelak 500 urteko errepikatze-aldiko uraldiei dagokien ur-geruzaren kotarekiko babesteari dagozkion zehaztapenak bete beharko dira, Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikorako Plan Hidrologikoaren Araudian jasotzen direnak.

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziaren baimen administratiboa.

## 53. Artikulua Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Eremuko lurzoru gehienek izan dituzte kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak. Lurzoru horiek Geoiker inbentarioko 20018-00022 kodedunak dira, industria-erabilerako partzelekin bat datozenak.

Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren ekainaren 25eko 4/2015 Legea eta hura garatzen duen 209/2019 Dekretua bete beharko dira.

Lurpeko urei dagokienez, ingurumen-agiriak prebentzio-printzipioa aipatzen du, ur horiek kutsa daitezkeen saihesteko, “kontrolik gabeko isurketak eta beharrezko segurtasun-neurririk gabeko jarduera arriskutsuen ezarpena mugatuko dituzten bitartekoak eta araudiak ezarrita. Hirugarren sektoreko eta merkataritzako instalazio berrien iragazgaitasuna (lurzoruaren zigilatzea) bermatu beharko da, iragazkortasunagatik gerta daitezkeen kutsadurekin eta ustekabeko isurketekin lotuta. Eremuko lursailetan azterketa geotekniko bat eta lurzoru kutsatuak kudeatzeko plan bat egitea gomendatzen da, akuiferoa eta haren fluxuak ez kutsatzeko eraikuntza-metodori onena zein izango litzatekeen erabakitzeke”.

Nolanahi ere, eraisketa-lanak proiektu batean zehaztu beharko dira; ur-ingurunearekiko afekzioak minimizatzeko beharrezko neurriak definituko ditu proiektu horrek eta, lanak programatzerako orduan, kontuan hartu beharko da uholde-arriskuko egoera.

Espreski debekatzen dira lurpeko akuiferoen urak kutsa ditzaketen edozein motatako isurketak (solidoak edo likidoak).

Zaintza-eremuan eta jabari publiko hidraulikoan bertan egiten diren jarduketetarako, ezinbestekoa izango da Uraren Euskal Agentziaren baimen administratiboa.

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

SEIGARREN TITULUA: LURSAIL PRIBATUETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

1. Kapitulua BIZITEGI-ERABILERAKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

54. Artikulua R.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA..... hiri-lurzoru finkatugabea  
LURSAILAREN AZALERA.....5.298 m<sup>2</sup>  
EGIKARITZEA..... jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikin bat antolatu da U forman, espazio bat eratzen duena, Hego-ekialdera orientatutako hiri-plaza modura. Hiru metroko zabalerako karrerape bat diseinatu da plazaren perimetro osoan, eta plaza espazio berde handi bat izateko asmoz sortuko den ekipamendu komunitarioarekin (EC.1) konektatuko duen pasagune bat eraikinaren azpian. Erabilera publikoko zortasuna du lursail pribatuaren barruan sortzen den plazak.

Hirugarren sektoreko erabilerak hartuko ditu beheko solairuak, jarduera sortzeko eta Amue auzo berriari bizitza emateko helburuz. Lehenengo solairuari dagokionez, hirugarren sektoreko erabileretarako (bulegoak...) erreserbatzen da eraikinaren zati bat. Gainontzeko zatian babestutako etxebizitzak egingo dira, Babes Ofizialeko Etxebizitzak eta Babestutako Etxebizitza Tasatuak.

4Sot.+BS+7+Atikoa da eraikinaren profila. Plan Berezian antolatzen diren eraikinetatik altuena da, eta ingurunearekiko proportzionatua da, espazio ireki zabalak baititu inguruan.

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabileren banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2.- Mugak

R.1 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA ..... a.20.1 Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza babestuak  
GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA.....20.958 m<sup>2</sup>(t)

– Sestra gainean



Erabilera: Babes Ofizialeko Etxebizitzak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.748 m<sup>2</sup>(t)

Erabilera: Babestutako Etxebizitza Tasatuak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 9.310 m<sup>2</sup>(t)

Hirugarren sektoreko erabilera

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 2.900 m<sup>2</sup>(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.596 m<sup>2</sup>(t)

GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA .....94 BOE eta 100 BET

**4.- Eraikuntzaren baldintzak**

4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot.+BS+7+A

4.2.- Gehieneko altuera

30 m (ikus fitxa grafikoa)

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

#### 4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

### 5.- Partzelazio-baldintzak

R.1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxienezko lursailtat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxienezko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarrizko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

### 6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 26. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (26. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Babestutako etxebizitzak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

### 7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxienezko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 314 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.1 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.1 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

### 8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailen

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolakura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezzen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatze elementuak, etab.

### 9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



**10.- Kudeaketako baldintzak**

R1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

**11.- Hirigintza-karga**

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

**12.- Fitxa grafikoa**

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

PARCELA R1

PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

- Superficie de parcela: 5.298 m2
- Perfil edificatorio: 4S+PB+7+A
- Altura máxima: 30 m
- Edificabilidad s/r:
  - 8.748 m2(t) VPO (94 viviendas)
  - 9.310 m2(t) VPT (100 viviendas)
  - 2.900 m2(t) Terciario
- Edificabilidad b/r: 10.596 m2(t)
- Plazas de aparcamiento: 314

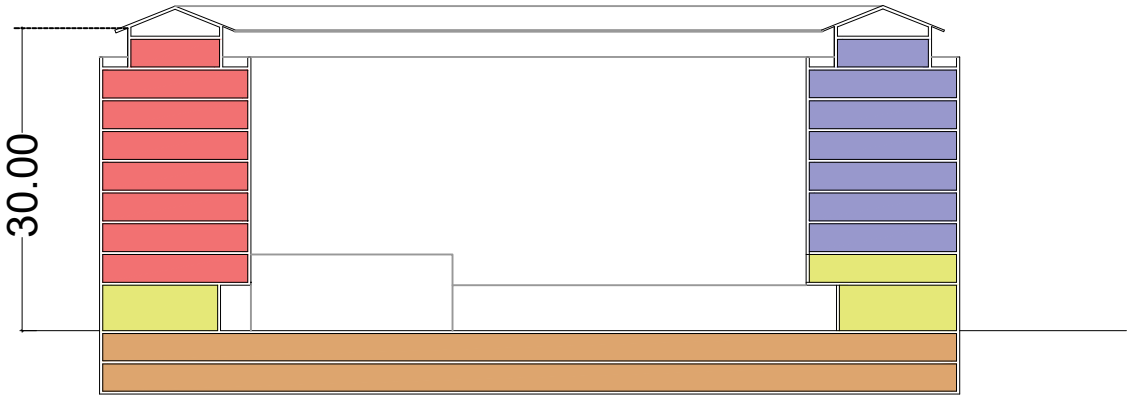
PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

Terciario

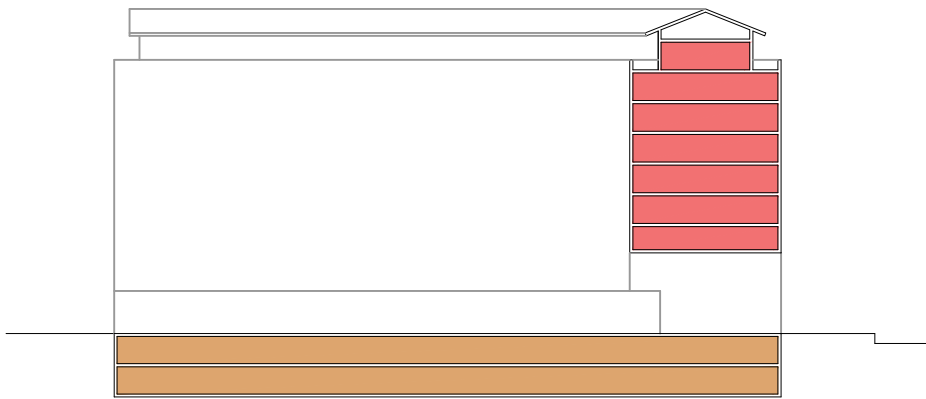
VPT

VPO

Garaje y trasteros

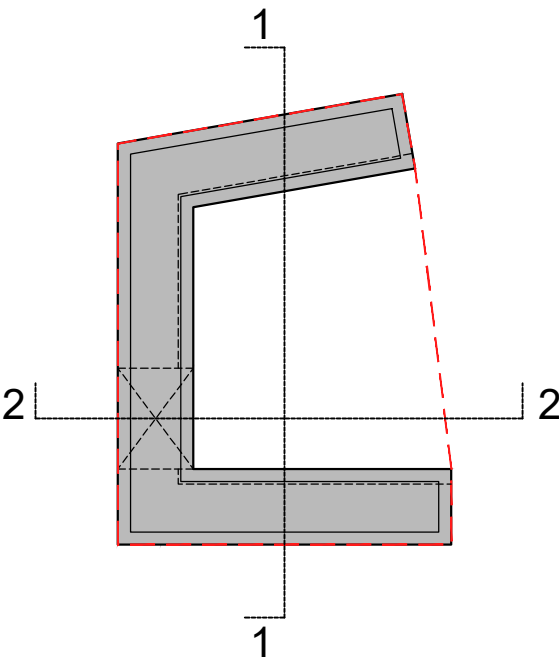


SECCIÓN 1-1



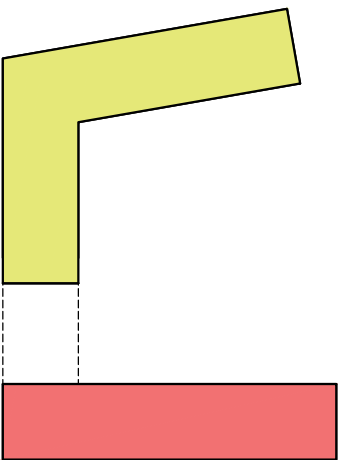
SECCIÓN 2-2

E:1/750



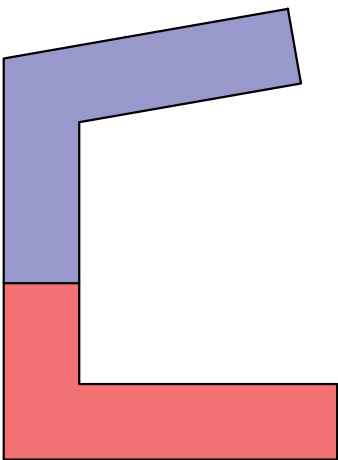
PLANTA BAJA

Uso terciario  
Soportales 3 m



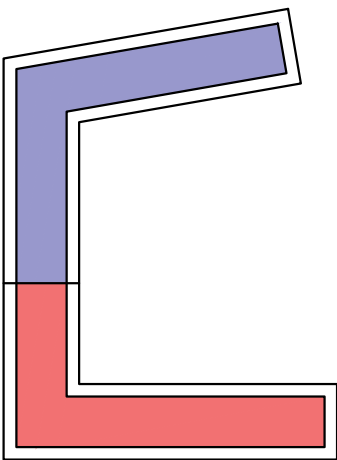
PLANTA PRIMERA

Uso terciario y VPT



PLANTAS 2-6

VPO y VPT



PLANTA ÁTICO

VPO y VPT  
Retranqueo ático 2.5 m

E:1/1500

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

55. Artikulua R.2 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA..... hiri-lurzoru finkatugabea  
ERABILERA NAGUSIA .....bizitegi-erabilera, etxebizitza libreak.  
LURSAILAREN AZALERA.....4.291 m<sup>2</sup>  
EGIKARITZEA..... jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatutako erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena.

U hori eratzen duten bi eraikuntzak osatzen dute. 15 metroko sakonera duen bloke bat (E.2.1) eta L formako beste bat, 12,5 metroko sakonera duena (E.2.2). Bien artean osatzen dute U itxura.

E.2.1 blokeari dagokio babestutako etxebizitzaren eraikinak sortzen duen plaza publikoaren laugarren fatxada, eta eremuko plaza nagusian jarduera sortzeko irizpideari jarraituz, hirugarren sektoreko erabilerak antolatzen dira beheko solairuan, baita lehenengoan ere. Gainerako solairuak etxebizitza libreen erabilerara bideratuko dira.

E.2.2 eraikuntzak etxebizitza libreak hartuko ditu, baita beheko solairuan ere.

BS+6+Atikoa da E.2.1 eraikinaren profila; E.2.2 eraikinak solairu bat gutxiago du, hau da, BS+5+Atikoa. Erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

Araudi Partikular honekin batera doan fitxa grafikoak baimendutako erabileren banaketa bat proposatzen du (ez-loteslea).

2.2.- Mugak

R.2 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA 15.622 m<sup>2</sup>(t)

– Sestra gainean

Erabilera: Etxebizitza libreak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 13.732 m<sup>2</sup>(t)

Hirugarren sektoreko erabilera

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 1.890 m<sup>2</sup>(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 8.582 m<sup>2</sup>(t)

GEHIENeko ETXEBIZITZA KOPURUA 145

**4.- Eraikuntzaren baldintzak**

**4.1.- Gehieneko profila**

Eraikuntzaren gehieneko profila: E.2.1: 4Sot.+BS+6+A eta E.2.2: 4Sot.+BS+5+A

(ikus fitxa grafikoa)

**4.2.- Gehieneko altuera**

E.2.1: 27 m eta E.2.2: 24 m (ikus fitxa grafikoa).

**4.3.- Lerrokadurak**

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerrokatuta egon ahal izango dira.

**4.4. Sestrak**

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAk proiektufasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

**4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota**

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

**4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruk**

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruk kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



## 5.- Partzelazio-baldintzak

R.2 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxieneko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarritzko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitarioarako irizpideak jasoko dituen.

## 6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

## 7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

10 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 234 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.2 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.2 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

## 8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolatadura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

## 9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

## 10.- Kudeaketako baldintzak

R2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan



aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

#### 11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

#### 12.- Fitxa grafikoa

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

PARCELA R2

PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

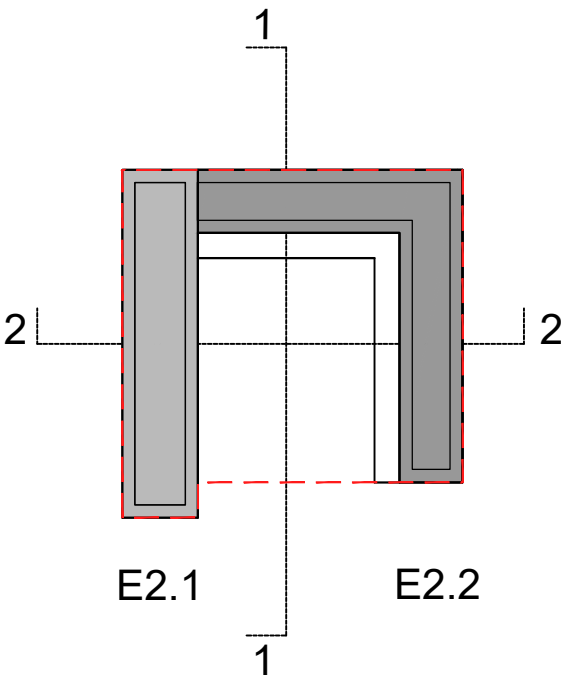
- Superficie de parcela: 4.291 m2
- Perfil edificatorio: E2.1: 4S+PB+6+A  
E2.2: 4S+PB+5+A
- Se permite la construcción de plantas sótano.
- Altura máxima: E2.1: 27 m  
E2.2: 24 m
- Edificabilidad s/r: 13.732 m2(t) VL (145 viviendas)  
1.890 m2(t) Terciario
- Edificabilidad b/r: 8.582 m2(t)
- Plazas de aparcamiento: 234

PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

Terciario

VL

Garaje y trasteros



PLANTA BAJA

Uso comercial y  
Viv. Libre

PLANTA PRIMERA

Uso terciario y  
Viv. Libre

PLANTAS 2-5

Viv. Libre

PLANTA 6+ÁTICO

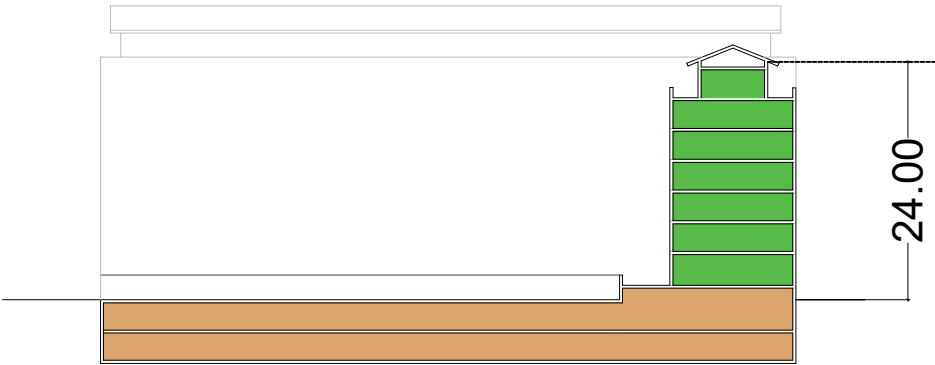
Viv. Libre  
Retranqueo ático 2.5 m

PLANTA ÁTICO

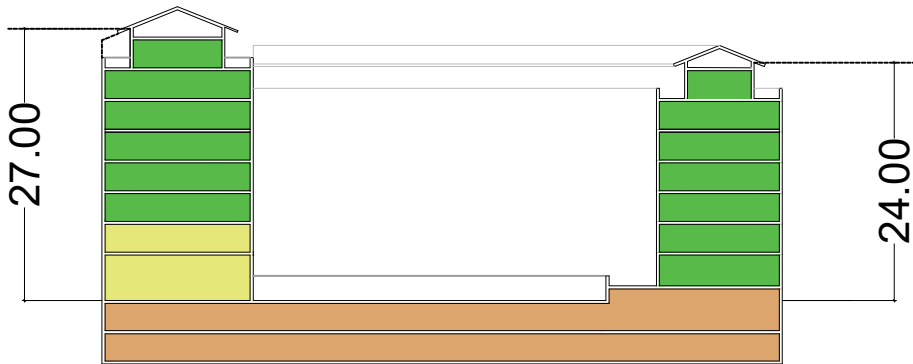
Viv. Libre

E:1/1500

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes



SECCIÓN 1-1



SECCIÓN 2-2

E:1/750



56. Artikulua      R.3 lursailerako araudi partikularra

1.-      Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA..... hiri-lurzoru finkatugabea  
ERABILERA NAGUSIA .....bizitegi-erabilera, etxebizitza libreak.  
LURSAILAREN AZALERA.....4.529 m<sup>2</sup>  
EGIKARITZEA..... jarduketa Integratua

2.-      Deskribapena

2.1.-    Ezaugarri nagusiak

Eraikuntza bat antolatu da U forman, Mendebaldera orientatutako erabilera publikoko espazio pribatu bat eratzen duena, eta etxebizitza libreak hartuko dituen, baita beheko solairuan ere.

BS+5+Atikoa profila izango du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta trastelekuak) bideratutako sestra azpiko 4 solairu baimentzen da gehienez.

2.2.-    Mugak

R.3 lursail osoak egiten du muga hiri-espazio libre kalifikatuta dagoen lursailarekin.

3.-      Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA    a.20.1 bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak.

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA    12.700 m<sup>2</sup>(t)

–      Sestra gainean

Erabilera: Etxebizitza libreak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria:    12.700 m<sup>2</sup>(t)

–      Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria:    9.058 m<sup>2</sup>(t)

GEHIENEO ETXEBIZITZA KOPURUA    135

4.-      Eraikuntzaren baldintzak

#### 4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 4Sot+BS+5+A

#### 4.2.- Gehieneko altuera

24 m (ikus fitxa grafikoa).

#### 4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoa ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

Goiko solairuetan eraikitako fatxadaren kanpoko lerrotik gutxienez 2,5 metro atzeraemango da atikoko fatxada, elementu komunak eta komunikazio bertikalekoak (eskailera-kutxa, etab.) izan ezik; horiek fatxada-lerro horrekin lerroatuta egon ahal izango dira.

#### 4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektufasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

#### 4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

#### 4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzoruak kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

### 5.- **Partzelazio-baldintzak**

R.3 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-partzela edo azpi-lursail horiek arrazoizko eran banatu behar dira, atariak eta etxebizitza kopuru osoa hartuz. Ondore horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 210 metro koadroko azalera eta 14 metroko gutxieneko aurrealdea duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obrak egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarrizko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

### 6.- **Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak**

Hirigintzako arau hauen 27. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (27. Artikulua: "a.20.1. Bizitegi-erabilera, eraikuntza intentsibokoa. Etxebizitza libreak zonetan dauden lursailatarako erabilera-baldintza orokorrak").

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

10 metro koadro (t) bakoitzeko 1,5 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 191 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke R.3 partzelak.

Eraikuntza-proiektuak ratio hori murriztu ahal izango du, behar bezala justifikatuta, baina inoiz ere ez 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkaleku-plazatik behera.

R.3 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

## 8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zolatadura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola satora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatzeko elementuak, etab.

## 9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

## 10.- Kudeaketako baldintzak

R3 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

## 11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

## 12.- Fitxa grafikoa

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

PARCELA R3

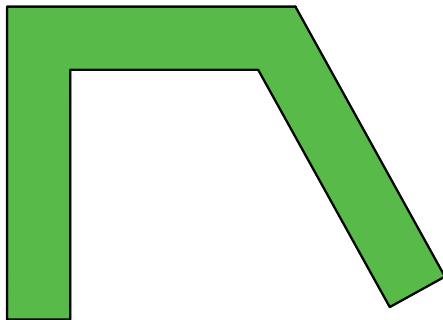
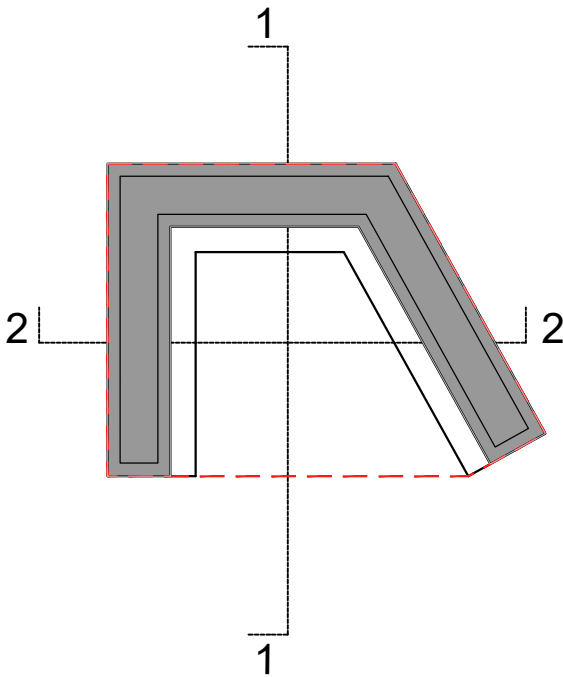
PARÁMETROS URBANÍSTICOS A CUMPLIR:

- Superficie de parcela: 4.529 m2
- Perfil edificatorio: 4S+PB+5+A
- Altura máxima: 24 m
- Edificabilidad s/r: 12.700 m2(t) VL (135 viviendas)
- Edificabilidad b/r: 9.058 m2(t)
- Plazas de aparcamiento: 191

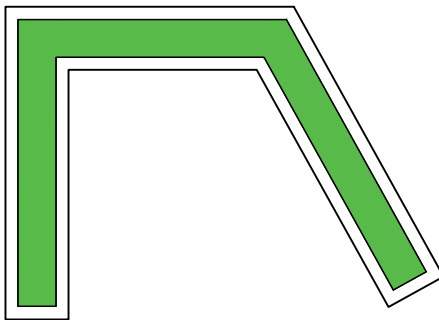
PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (no vinculante)

VL

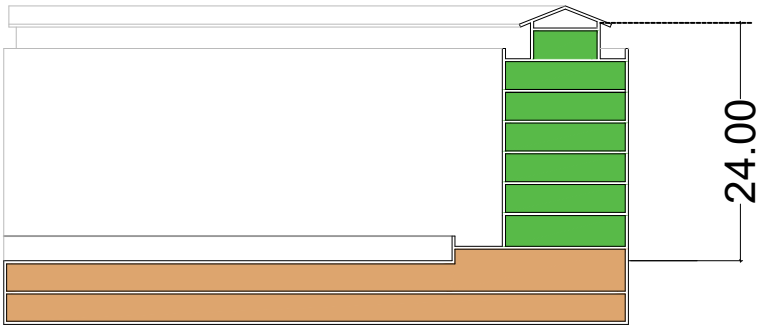
Garaje y trasteros



PLANTA TIPO



PLANTA ÁTICO



SECCIÓN 1-1



SECCIÓN 2-2

E:1/750

Nota: Esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.02. Alineaciones y rasantes

E:1/1500



2. Kapitula **HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK**

57. Artikulua T.1 lursailerako araudi partikularra

1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA..... hiri-lurzoru finkatugabea  
ERABILERA NAGUSIA ..... hirugarren sektorea  
LURSAILAREN AZALERA.....4.890 m<sup>2</sup>  
EGIKARITZEA..... jarduketa Integratua

2.- Deskribapena

2.1.- Ezaugarri nagusiak

L formako eraikuntza bat antolatu da Frantziskotarren Komentuaren eta babestutako etxebizitzaren eraikin berriaren (R.1 lursaila) artean. Etxebizitza babestuen eraikinaren fatxadek eta hirugarren sektoreko eraikinak kalearen lerrokadura berari jarraitzen diote eta hiri-jarraitutasun bat eratzen dute.

Mendebalderantz, EC.1 Ekipamendu Komunitariora irekitzen da hirugarren sektoreko erabilerako eraikina, hiri-espazio berde izateko joera argiarekin.

BS+5 profila du eraikinak, eta erabilera osagarrietara (aparkalekuak eta erabilera nagusiaren osagarriak) bideratutako sestra azpiko 3 solairu baimentzen da gehienez.

2.2.- Mugak

T1 lursailak hiri-espazio libre kalifikatutako lursailarekin eta EC.1 ekipamendu komunitarioko lursailarekin egiten du muga.

3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA c.10 hirugarren sektoreko erabilerak

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA 10.150 m<sup>2</sup>(t)

– Sestra gainean

hirugarren sektoreko erabilerak

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 10.150 m<sup>2</sup>(t)

– Sestra azpian

- Gehieneko sabai azalera eraikigarria: 5.000 m<sup>2</sup>(t)

#### 4.- Eraikuntzaren baldintzak

##### 4.1.- Gehieneko profila

Eraikuntzaren gehieneko profila: 3Sot+BS+5

##### 4.2.- Gehieneko altuera

24 m

##### 4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen dira grafikoki sestra gaineko lerrokadurak.

Sestra azpian, gehieneko lerrokadurak bat datoz lursail pribatuaren mugarekin.

##### 4.4. Sestrak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen direnak. Sestra horiek birdoitu egin ahal izango dira urbanizazio proiektuan, behar bezala justifikatuta, baldin eta URAK proiektu-fasean ezartzen dituen baldintzak betetzen badira.

##### 4.5.- Aparkalekura sartzeko ahoaren kota

Sotoko solairuetan dauden aparkalekuetarako sarrera bakarra ezartzen da, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan adierazten dena. Sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da, eta eraikuntza-proiektuak zehaztu ahal izango du kokaleku zehatza.

##### 4.6.- Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua

Etorkizuneko eraikuntzek Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoak garbitzeari buruzko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aplikazio-irizpideak bete beharko dituzte.

#### 5.- Partzelazio-baldintzak

T1 lursaila azpi-lursailetan banatu ahal izango da, garatu beharreko Birpartzelazio-proiektuaren arabera. Azpi-lursail horiek arrazoizko moduan banatu beharko dira. Horietarako, gutxieneko lursailtzat jotzen da 400 metro koadroko azalera duena.

Lursail eraikigarria azpi-partzelatzen bada, beharrezkoa izango da, eraikuntza-obra egin baino lehen, eraikuntzako banako aurreproiektua egitea, eraikuntzako elementuen eta materialen beharrezko oinarrizko definizioak eman (sestra gainekoak zein azpikoak), eta fatxadak eta kanpoaldeko elementuak homogeneizatzeko eta haien konposizio unitariorako irizpideak jasoko dituen.

#### 6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: "c.10 Hirugarren sektoreko erabilerak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

#### 7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrenbestez, 142 aparkaleku-plazako zuzkidura izango luke T1 partzelak.

T.1 lursailak garajerako sarrera bakarra izango du, bide publikotik. Antolamenduko planoetan marraztuta dagoen sarreraren kokalekua gutxi gorabeherakoa da.

#### 8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak). Espazio horiek erabilera publikoko zortasuna izango dute.

Eraikuntzarik gabeko espazio horietan erabilera osagarriak funtzionalak izan eta gara daitezen beharrezkoak diren eraikuntza-elementuak ezartzea baimentzen da, hala nola sotora iristeko eraikitako eskailera-elementuak, sotoak aireztatze elementuak, etab.

#### 9.- Urbanizazioko baldintzak

Lursailaren jabeak bere gain hartzen du eraikuntzarik gabeko lursailaren urbanizazio pribatua egikaritzeko konpromisoa. Azpeitiko Udalaren ardura izango da hura apaintasun- eta osasungarritasun-baldintza egokietan mantentzea.

#### 10.- Kudeaketako baldintzak

T1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

#### 11.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



#### 4.- Eraikuntzaren baldintzak

##### 4.1.- Gehieneko profila

Lehendik dagoen eraikuntzaren profila finkatzen da.

Handitzearen gehieneko profila: BS+1

##### 4.2.- Gehieneko altuera

Lehendik dagoen eraikuntzaren altuera finkatzen da.

Handitzearen gehieneko altuera: 8 m.

##### 4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan grafikoki eta Araudi Partikular honen fitxa grafikoan ezartzen direnak dira sestra gaineko lerrokadurak.

##### 4.4.- Sestrak

Lehendik dauden sestrak finkatzen dira, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

#### 5.- Partzelazio-baldintzak

T2 lursaila banaezina da.

#### 6.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Hirigintzako arau hauen 28. artikuluan araututako jarduerak baimenduko dira (28. artikulua: "c.10 Hirugarren sektoreko erabilerak zonetan dauden lursailetarako erabilera-baldintza orokorrak").

#### 7.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Oin berriko 100 metro koadro (t) bakoitzeko 1,4 aparkalekuko gutxieneko zuzkidura ezartzen da lursail pribatuen barrualdean. Horrela, bada, bi aparkaleku-plaza.

#### 8.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Jabetza pribatuko eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoladura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

Espazio horiek heskaiz, hesiz edo fabrikako itxituraz itxi ahal izango dira. Eraikuntzako proiektuan definituko da itxitura, eta Udalak egoki irizten dizkion diseinu-baldintzak ezarri ahal izango ditu.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 9.- Kudeaketako baldintzak

T2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

## 10.- Hirigintza-karga

Lursailak parte hartuko du HAPB honetan definitzen den Jarduketa Integratuarekin lotutako urbanizazio-kostuetan.

# ZAZPIGARREN TITULUA: EKIPAMENDU GENERIKOKO LURSAILETARAKO ARAU PARTIKULARRAK

## 1. Sekzioa

### 59. Artikulua EC.1 lursailerako araudi partikularra

#### 1.- Alderdi orokorrak

LURZORUAREN SAILKAPENA..... hiri-lurzoru finkatugabea  
ERABILERA NAGUSIA ..... ekipamendu generikoa  
LURSAILAREN AZALERA.....8.972 m<sup>2</sup>  
EGIKARITZEA..... jarduketa Integratua

#### 2.- Deskribapena

##### 2.1.- Ezaugarri nagusiak

Ekipamendu generikoko lursaila, Santa Klara komentuaren eta proiektatutako eraikin berrien arten zuhaitzdun espazio berde izateko joera duena, eta Ibaieder ibairantz irekita egongo dena. Tamaina handiko hiri-parkea da, Ibaieder ibaiaren ertzeko espazio libreen sistema orokorrarekin batera, udalerrirako birika garrantzitsua osatuko duena.

#### 3.- Kalifikazio xehatua

ERABILERA NAGUSIA g.10 Ekipamendu Komunitarioa

GEHIENEO ERAIKIGARRITASUNA

- Ez da lursail honetarako eraikigarritasunik aurreikusi.

#### 4.- Eraikuntzaren baldintzak

Ez da aurreikusi sestra ganean eraikuntzarik EC.1 partzelan.

Kioskoak eta jolas-espazioetarako estalkiak, pergolak, markesinak eta bestelako elementuak jartzea baimentzen da, eta ez dute eraikigarritasunik zenbatuko.

##### 4.4. Sestrak

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

#### 5.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

EC.1 partzela jabari eta erabilera publikoko espazio libreak eta berdegunean egitera bideratuko da.

Hainbat jarduera baimentzen da, hala nola haur zein adinekoentzako jolasak, kirol-pistak, etab.

Hiri-zerbitzuetako azpiegitura baimentzen dira. Hiri-zerbitzuen azpiegiturako erabilerak (telekomunikazioak...) jotzen dira propio halakotzat.

#### 6.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Ez da aparkaleku-plazen zuzkidurarik exijitzen.

#### 7.- Kudeaketako baldintzak

EC.1 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

#### 8.- Hirigintza-karga

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzela mugatua lursailean atontzea.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027





**60. Artikulua      EC.2 lursailerako araudi partikularra**

**1.-      Alderdi orokorrak**

LURZORUAREN SAILKAPENA..... hiri-lurzoru finkatugabea  
ERABILERA NAGUSIA ..... Ekipamendu komunitarioa  
LURSAILAREN AZALERA.....3.087 m<sup>2</sup>  
EGIKARITZEA..... jarduketa Integratua

**2.-      Deskribapena**

2.1.-    Ezaugarri nagusiak

EC.2 partzela edo lursaila eremuaren Ekialdean dago, eta bide nagusiak eta oinezko eta bizikletentzako ibilbideak ditu mugakide Ekipamendua hiri-bilbe berrian integratzen da, eta oinezkoentzako kalearen amaiera da; oinezkoentzako kalea etxebizitza libreak hartzen dituzten bi eraikinen artean antolatzen da eta oinezkoentzako ardatz garrantzitsua osatzen dute, ekipamendua eta ibaiertzeko espazio librean sistema orokorra batzen dituen.

2.2.-    Mugak

Hauexek dira EC.2 lursailaren mugak: bide-sistema orokorra, ibilbide berezien sistema orokorra eta trenbide-sarearen sistema orokorra.

**3.-      Kalifikazio xehatua**

ERABILERA NAGUSIA    g.10 Ekipamendu Komunitarioa

GEHIENEKO ERAIKIGARRITASUNA (irabazi asmorik gabea)      1.000 m<sup>2</sup>(t)

–      Sestra gainean

Erabilera: ekipamendu komunitarioa

○      Gehieneko sabai azalera eraikigarria      1.000 m<sup>2</sup>(t)

Erabilera nagusiaren osagarri diren erabilerak

–      Sestra azpian

○      Gehieneko sabai azalera eraikigarria      1.000 m<sup>2</sup>(t)

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

#### 4.- Eraikuntzaren baldintzak

4.1.- Gehieneko profila: B+1

4.2.- Gehieneko altuera: 8 m

4.3.- Lerrokadurak

PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan ezartzen dira grafikoki sestra gainera lerrokadurak.

4.4. Sestrak

Finkatu egiten dira lehendik dauden sestrak, PO.02 ANTOLAMENDU OROKORRA. LERROKADURAK ETA SESTRAK planoan jasota daudenak.

#### 5.- Jabariari eta erabilerari dagozkion baldintzak

Erabilera publiko hauek baimenduko dira:

- Espazio libreak eta berdeguneak
- Ekipamendu soziala eta administratiboa
- Kultura- eta aisialdi ekipamendua
- 
- Irakaskuntzako ekipamendua
- Sorospen- eta osasun-ekipamendua
- Erljio-ekipamendua
- Hiri zerbitzuen ekipamendua

#### 6.- Aparkaleku-plazen zuzkidurako baldintzak

Ez da inolako aparkaleku-zuzkidurarik exijitzen.

#### 7.- Baldintzak eraikuntzarik gabeko lursailean

Eraikuntzarik gabeko espazioek baldintza horietarako beharrezko urbanizazioa izango dute (zoldura, lorezaintza, euri-urak biltzeko sistema, argiteria eta gainerako zerbitzuak).

#### 8.- Kudeaketako baldintzak

EC.2 lursaila Jarduketa Integratuaren barruan dago, eta indarrean dagoen legerian eta HAPB honetan aurreikusten den egikaritze-prozesuaren bidez garatuko da.

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



## 9.- Hirigintza-karga

Partzelak ez dauka urbanizazioko kargarik.

Udalaren ardura izango da ekipamendu-partzelaren barrualdea atontzea.

noviembre 2023 azaroa



Idazketa-taldea

Larraitz Sasiain  
Arkitektoa

María Rodríguez  
Arkitektoa

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027



Egikaritzea antolatzeko eta  
kudeatzeko jarraibideak

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia



# Índice • aurkibidea

|           |                                                       |          |
|-----------|-------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>KUDEAKETA ETA JARDUTEKO SISTEMA .....</b>          | <b>1</b> |
| 1.1.      | Jarduketa Integratuen mugaketaren justifikazioa ..... | 1        |
| 1.2.      | Jarduketa-sistema.....                                | 1        |
| <b>2.</b> | <b>HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA.....</b>    | <b>2</b> |

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 1. KUDEAKETA ETA JARDUTEKO SISTEMA

### 1.1. Jarduketa Integratuen mugaketaren justifikazioa

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.1.b) artikulua araberak, antolamendu xehatuko tresnak, kasu honetan Hiri Antolamenduko Plan Bereziak, Programazio bakarra izan beharreko jarduketa integratuak mugatu behar ditu hiri-lurzoru finkatugabeko areetan.

HAPB honek A.U.11.AMUE hirigintza-eremu osorako Jarduketa Integratua ezartzen du, Azpeitiko HAPOk eremuan sartzen dituen sistema orokorrak salbu. AI-A.U.11. AMUE deitzen da Jarduketa Integratua, eta PO.06 "Hirigintza egikaritzeko baldintzak" planoak ezartzen du Jarduketa Integratu horren mugaketa. Urbanizazioko Jarduketa Programa (UJP) baten bitartez garatu beharko da jarduketa integratu hori, eta programa horrek arautu eta antolatuko du, 2/2006 Legeak 152. artikulutik 157. artikulura ezartzen duenari jarraikiz.

UJPK ondorengo agiriak jaso beharko ditu gutxienez, 2/2006 Legearen 155. artikulua xedatzen duenaren arabera:

- Justifikazio-memoria, egikaritzearen programazioa azalduta.
- Urbanizazio-aurreproiektua.
- Jarduketa osatzen duten egikaritze-unitateen informazio- eta mugaketa-planoak.
- Lursailen planoak, eta jarduketaren xede diren ondasun eta eskubideen titularren zerrenda.
- Bideragarritasun ekonomiko-finantzarioari buruzko azterketa, jarduketaren xede diren ondasun eta eskubide guztien balorazioarekin.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak aurreikusten duen urbanizazioaren eta eraikuntzaren egikaritzea arautzeko beharrezko baldintzak ezarriko ditu Urbanizazioko Jarduketa Programak.

### 1.2. Jarduketa-sistema

Egikaritze-unitate bakarraren bitartez kudeatuko da definitutako Jarduketa Integratua, **Lankidetza Sistema** erabilia.

Lankidetza sisteman, jabeek nahitaez laga beharreko lurzorua jartzen dute, eta administrazioak urbanizazio-lanak egikaritzen ditu, jabe horien kontura.

Hirigintza-intereseko elkarteak eratu ahal izango dira, bai lurjabeen ekimenez bai Udalaren erabakiz, urbanizazio-obrak egikaritzeko jardunean lankidetzan aritzeko.

Administrazioaren eta eragindako jabeen artean adostasuna izanez gero, urbanizazio-obren finantzazioa osorik edo partzialki konpentsatu ahal izango da, unitateko orube, azalera-eskubideak edo unitatean bertan eraikitako etxebizitzak, lokalak edo eraikuntzak administrazioari esleituta. Adostasunik ezean, birpartzelazio-proiektuan jasotako edo proiektuaren garapenean onartutako kitapen-kontuari dagokion urbanizazio-kuotak igorri egingo da finantzazioa. Hala ere, administrazioak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak edo interes sozialeko beste erabilera batzuk sustatzeko konpromisoa hartzen duenean, bere gain hartu duen konpromisoa gauzatzeko beharrezkoak diren orubeak, azalera-eskubideak edo, hala badagokio, etxebizitzak, lokalak edo eraikuntzak ematea ezar dezake urbanizazio-kargak konpentsatzeko sistema nagusi gisa.

Administrazio jarduleak beste herri administrazio, sozietate publiko edo hirigintza-partzuergo bati eskuordetu ahal izango dio sistema kudeatzearen eta urbanizazioa egikaritzearen ardura, beren-beregi sinatutako hitzarmen bidez.

Urbanizazioko Jarduketa Programan edo Hirigintzako Kudeaketaren Erregelamenduaren 155. artikuluan aurreikusten den prozeduraren eta 1976ko Lurzoruari buruzko Legearen 118. artikuluan, eta hura garatzen duen Kudeaketaren Erregelamendu beraren bat datorren 36. artikuluan bitartez aldatu ahal izango da egikaritze-unitateen mugaketa eta/edo jarduketa-sistema, plangintza-tresna aldatu beharrik gabe.

## 2. HIRIGINTZA-EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA

Egikaritze-unitatearen hirigintza egikaritzeko prozesurako jarraian adierazten diren epeak ezartzen dira. Urbanizazioko Jarduketa Programa da garatu beharreko jarduketaren denbora-programazioa ezartzeko eskumena duen agiria, eta programa horrek aldatu ahal izango ditu, edo ez, hemen jasotzen diren aurreikuspenak.

- **Urbanizazioko Jarduketa Programa**

UJP Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen aldi berean idatzi ahal izango da, eta biak batera eta aldi berean tramita daitezke; nolahi ere, HAPB hau behin betikoz onestearen baldintzapean geratuko da UJPren behin betiko onespina. Edonola ere, HAPB hau behin betikoz onesten denetik sei hilabeteko gehieneko epean aurkeztu beharko da UJP, haren tramitazioa abiarazteko.

- **Birpartzelazio-proiektua aurkeztea**

UJP behin betikoz onesten denetik hiru hilabeteko gehieneko epean aurkeztu beharko da.

- **Urbanizazio-proiektua aurkeztea**

Birpartzelazio-proiektua behin betikoz onesten denetik hiru hilabeteko gehieneko epean aurkeztu beharko da.

- **Urbanizazio-obrak hastea**

Urbanizazio-proiektua behin betikoz onesten denetik sei hilabeteko gehieneko epean hasi beharko dira.

- **Urbanizazio-obrak egikaritzea**

Urbanizazio-obrak egikaritzeko bi urteko epea aurreikusten da. Urbanizazioko Jarduketa Programak berretsi edo aldatuko du aurreikuspen hori, eta obrak egikaritzeko faseak ezarriko ditu..

- **Eraikuntza egikaritzea**

Eraikuntza-lanak urbanizazio-lanak amaitu eta gehienez urtebeteko epearen barruan hasi behar dira (2/2006 Legearen 189.2 artikulua).

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027





2022ko abendua



Idazketa-taldea

Larraitx Sasiain  
Arkitektoa

María Rodríguez  
Arkitektoa

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



Bideragarritasun ekonomiko-  
finantzarioari buruzko  
azterketa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia



## índice • aurkibidea

|    |                                                                                                |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. | AGIRI HONEN IRISMENA ETA XEDEA .....                                                           | 1  |
| 2. | URBANIZAZIOKO OBREN KOSTUAREN BALIOESPEN EKONOMIKOA .....                                      | 1  |
| 3. | URBANIZAZIO-KOSTUEN LABURPEN OROKORRA .....                                                    | 4  |
| 4. | BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA, URBANIZAZIO-KOSTUEN ERAGINA KONTUAN IZANDA ..... | 5  |
| 5. | JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA .....                                            | 12 |

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



1. AGIRI HONEN IRISMENA ETA XEDEA

Agiri honen xedea da beharrezko zerbitzuak ezartzeko eta urbanizazio publikoko beharrezko obrak egikaritzeko –eta gero Administrazioak har ditzan– lehenengo ebaluazio ekonomiko bat egitea eta haren hirigintza-garapenaren bideragarritasuna justifikatzea.

Adierazten diren kostuak gutxi gorabeherakoak baino ez direnez, behin-behinekoa izango da kostu horietan oinarrituta egiten den edozein likidazio. Urbanizazioko Jarduketa Programaren (UJP) eta, ondoren, Urbanizazio-proiektuaren egitekoa da kostuak zehaztasun eta xehetasun handiagoz definitzea. Beraz, azterketa ekonomiko honek ez du balio gero Plana garatzeko agirietan erabil dadin, eta Urbanizazioko Jarduketa Programan aztertu beharko da sakonago.

Behin betiko likidazio-kontuak definituko du urbanizazioko kostuen guztizko zenbatekoa, behin obrak egikarituta daudenean.

Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria ere jasotzen da atal honetan, 2/2006 Legea garatzen duen presazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan eta Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan ezarritakoa betez.

2. URBANIZAZIOKO OBREN KOSTUAREN BALIOESPEN EKONOMIKOA

Zonen eta kapituluaren arabera antolatutako eta behar bezala kontrastatutako ratio batzuetan oinarrituta kalkulatu dugu HAPB honetan antolatzen den A.U.11 AMUE eremuaren hirigintza-erlaldaketa gauzatzeko urbanizazio-obren kostua.

| ZONA     |                       | PREPARACIÓN DEL TERRENO DE LA TOTALIDAD DEL ÁMBITO |           |        |              |              |
|----------|-----------------------|----------------------------------------------------|-----------|--------|--------------|--------------|
| CAPITULO | DESCRIPCION           | UNIDAD                                             | TOTAL MED | PRECIO | IMPORTE      | IMPORTE CAP  |
| 1        | DEMOLICIONES          |                                                    |           |        |              | 1.866.000,00 |
|          |                       | M2 EDIFICACION INCLUSO PP SOLERA Y CIMENTACION     | 36.000,00 | 42,00  | 1.512.000,00 |              |
|          |                       | M2 URB HORMIGON                                    | 4.000,00  | 16,00  | 64.000,00    |              |
|          |                       | M2 URB ASFALTO                                     | 14.500,00 | 20,00  | 290.000,00   |              |
| 2        | MOVIMIENTO DE TIERRAS |                                                    |           |        |              | 1.798.500,00 |
|          |                       | M3 Excavación, carga y transporte                  | 45.000,00 | 6,00   | 270.000,00   |              |
|          |                       | M3 relleno                                         | 45.000,00 | 4,50   | 202.500,00   |              |
|          |                       | M2 sellado/remediacion (ratio)                     | 78.000,00 | 17,00  | 1.326.000,00 |              |
| SUBTOTAL |                       |                                                    |           |        |              | 3.664.500,00 |

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Abiapuntu gisa, kontuan hartzen da Corrugados enpresak bere jarduera bertan behera utzi ondoren, lurzorua B ebaluazioko balio adierazleei dagokienez (EBA-B), Kalitate Deklarazio lortu du industria-erabilerarako.

Barne hartzen da antolamenduz kanpo dauden eraikin guztiak eraistea, baina ez Corrugados enpresaren industria-eraikuntza osoa osatzen duten elementu guztiak kentzea eta balorizatzea (lan horiek egitea baldintza dezaketen instalazioak eta hondakinak, sortuko diren eraikuntza- eta eraisketa-hondakinak balorizatzeko eta eremuan bertan edo baimendutako kudeatzaileen bitartez berrerabiltzeko helburuz).

Ez da sartzen lurzorua esploratzeko ikerketa xehatua ere.

Lur-mugimenduei dagokienez, antolamenduaren planteamenduaren arabera, beharrezkoa da lurren balantzea konpentsatzea eta soberakinik ez sortzea. Beharrezkoa izango da ikuskapen oso zorrotza egitea, Hondeaketen Planarena barne.

Ez da jasotzen hondakin arriskutsuen kudeaketarik, eta kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen tratamenduan, aurreikusten den erabilera eragotz lezaketen arrisku guztiak saihesteko (IHOBEn inbentarioaren arabera) jarduketa gehigarriak behar litzakeen azalera zigilatzea eta leheneratzea sartzen da, proposatzen diren eraikinen aztarnaren azalera kanpo.

| ZONA URBANIZACIÓN DE SISTEMAS GENERALES |                                      |                 |           |        |            |              |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------|--------|------------|--------------|
| CAPITULO                                | DESCRIPCION                          | UNIDAD          | TOTAL MED | PRECIO | IMPORTE    | IMPORTE CAP  |
| 1                                       | ESPACIOS LIBRES URBANOS (F.10)       |                 |           |        |            | 500.365,74   |
|                                         |                                      | M2 PASEO RIBERA | 1.628,58  | 120,00 | 195.429,60 |              |
|                                         |                                      | M2 ZONA VERDE   | 17.937,42 | 17,00  | 304.936,14 |              |
| 2                                       | CICLISTA /PEATONAL (F.20)            | M2 BIDEGORRI    | 843,00    | 120,00 | 101.160,00 | 101.160,00   |
| 3                                       | RED FERROVIARIA (E.30)               | M2 ZONA VERDE   | 1.015,00  | 16,00  | 16.240,00  | 16.240,00    |
| 4                                       | CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES (E.10) | M2 CALZADA      | 8.027,00  | 100,00 | 802.700,00 | 802.700,00   |
| SUBTOTAL                                |                                      |                 |           |        |            | 1.420.465,74 |

Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Hiri-espazio libreak, ibaiertzeko pasealekuak, urbanizatzearen prezioa ezartzeko, bide-zoruak, zoladura eta argiteria barne hartzen dituen metro koadro bakoitzeko ratio bat hartu da kontuan.

Sistema Orokor kalifikatutako berdeguneen urbanizazio-kostuaren kalkuluaren barruan sartzen da Ingurumen Ebaluazio Estrategikoan adierazten diren irizpideen arabera ingurumena leheneratzeko jarduketak egin behar diren zona ere.

Uste da mailegu bidez jaso litekeela urbanizaziorako beharrezko landare-lurra.

Trenbide-sarearen lurzoru-erreserbako azalera aldi baterako urbanizatzea aurreikusi da, berdegune modura.



| ZONA URBANIZACION DE SISTEMAS LOCALES |                                                    |                                     |           |           |              |              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| CAPITULO                              | DESCRIPCION                                        | UNIDAD                              | TOTAL MED | PRECIO    | IMPORTE      | IMPORTE CAP  |
| 1                                     | VIARIO (e.10 )                                     | M2 CALZADA                          | 542,00    | 100,00    | 54.200,00    | 54.200,00    |
| 2                                     | ZONAS VERDES (excepto la zona de reserva para URA) | M2 ZONA VERDE                       | 3.428,43  | 17,00     | 58.283,31    | 58.283,31    |
| 3                                     | ESPACIOS LIBRES URBANOS                            | M2 ZONAS PEATONALES                 | 12.944,57 | 120,00    | 1.553.348,40 | 1.553.348,40 |
| 4                                     | DRENAJE                                            | M2 drenaje de aguas pluviales       | 21.513,57 | 15,00     | 322.703,55   | 322.703,55   |
| 5                                     | ILUMINACION                                        | Ud punto de luz, inc. P.p. canaliz. | 60,00     | 4.000,00  | 240.000,00   | 240.000,00   |
| 6                                     | AGUAS RESIDUALES                                   | M colector                          | 940,00    | 275,00    | 258.500,00   | 258.500,00   |
| 7                                     | AGUA POTABLE                                       |                                     |           |           |              | 154.000,00   |
|                                       |                                                    | M canalizacion agua potable         | 800,00    | 150,00    | 120.000,00   |              |
|                                       |                                                    | Ud acometida                        | 17,00     | 2.000,00  | 34.000,00    |              |
| 8                                     | RED DE GAS                                         |                                     |           |           |              | 47.700,00    |
|                                       |                                                    | M Canalización gas                  | 370,00    | 90,00     | 33.300,00    |              |
|                                       |                                                    | Ud acometida                        | 12,00     | 1.200,00  | 14.400,00    |              |
| 9                                     | RED DE TELECOMUNICACIONES                          |                                     |           |           |              | 102.000,00   |
|                                       |                                                    | M canalización telecomunicaciones   | 720,00    | 100,00    | 72.000,00    |              |
|                                       |                                                    | Ud acometida                        | 20,00     | 1.500,00  | 30.000,00    |              |
| 10                                    | RED DE ENERGIA ELECTRICA                           |                                     |           |           |              | 502.500,00   |
|                                       |                                                    | M TENDIDO SUBTERRANEO MT            | 250,00    | 250,00    | 62.500,00    |              |
|                                       |                                                    | UD CENTRO SECCIONAMIENTO            | 1,00      | 50.000,00 | 50.000,00    |              |
|                                       |                                                    | UD CT                               | 3,00      | 80.000,00 | 240.000,00   |              |
|                                       |                                                    | M TENDIDO BT                        | 1.000,00  | 150,00    | 150.000,00   |              |
| 11                                    | SEÑALIZACION Y BALIZAMIENTO                        | M señalización+balizamiento longitu | 120,00    | 50,00     | 6.000,00     | 6.000,00     |
| 12                                    | SERVICIOS AFECTADOS                                |                                     |           |           |              | 123.500,00   |
|                                       |                                                    | PA partida alzada                   | 1,00      | 25.000,00 | 25.000,00    |              |
|                                       |                                                    | M TENDIDO SUBTERRANEO MT            | 250,00    | 250,00    | 62.500,00    |              |
|                                       |                                                    | UD APOYO LINEA AEREA                | 3,00      | 12.000,00 | 36.000,00    |              |
| SUBTOTAL                              |                                                    |                                     |           |           |              | 3.422.735,26 |

| ZONA PUENTE RODADO Y PASARELA PEATONAL |                              |            |        |          |            |            |
|----------------------------------------|------------------------------|------------|--------|----------|------------|------------|
| 1                                      | OBRAS DE FABRICA             |            |        |          |            | 610.000,00 |
|                                        | PUENTE 30X12                 | M2 TABLERO | 360,00 | 1.500,00 | 540.000,00 |            |
|                                        | PASARELA PEATONAL 35X4 (50%) | M2 TABLERO | 70,00  | 1.000,00 | 70.000,00  |            |
| SUBTOTAL                               |                              |            |        |          |            | 610.000,00 |

Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Urbanizazio-kostu modura zenbatu da eremuaren eta Garmendialde zonaren arteko komunikazioa hobetzea lortzeko antolatzen den oinezkoentzako pasabidearen kostuaren % 50, uste delako Ibaieder ibaiaren ertz bietako garapenei ematen diela zerbitzua. Beste aldeko ibaiertzeko eremuaren garapenarekin koordinatuta diseinatu beharko da pasabidea.

Ibilgailuentzako zubia Sistema Orokor bat den arren, AMUE eremuari egozten dio HAPOk hura eraikitzearen kostua eta, beraz, zubiaren kostuaren % 100 sartzen du HAPB honen Azterketa Ekonomikoak.

| ZONA     | ACTUACIONES EN PARCELAS DE EQUIPAMIENTO |                     |           |        |            |            |
|----------|-----------------------------------------|---------------------|-----------|--------|------------|------------|
| CAPITULO | DESCRIPCION                             | UNIDAD              | TOTAL MED | PRECIO | IMPORTE    |            |
| 1        | ZONAS VERDES                            | M2 ZONA VERDE       | 7.373,62  | 17,00  | 125.351,54 | 125.351,54 |
| 2        | ESPACIOS LIBRES URBANOS                 | M2 ZONAS PEATONALES | 1.599,50  | 120,00 | 191.940,00 | 191.940,00 |
| SUBTOTAL |                                         |                     |           |        |            | 317.291,54 |

Erabili diren hipotesiak eta irizpideak:

Zuzkidura-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua betetzeko eremuan antolatu diren tokiko sistemen sarearen beste ekipamendu batzuetarako lursailen lagapenak ez du oraindik erabilera argirik, eta oso litekeena da denboraldi batez ezer ez eraikitzea. Horregatik, metro koadro bakoitzeko berdegune bati legokiokkeen urbanizazio-prezioa balioetsi da lursail horietarako, hirugarren sektoreko erabileretarako T.2. lursailaren jarraitutasun gisa diseinatutako oinezkoentzako eremuaren kasuan izan ezik.

### 3. URBANIZAZIO-KOSTUEN LABURPEN OROKORRA

Atal honetan garatzen diren lau zonetan sartzen diren kapitulu guztiak batuta, 9.434.993 €-koa da urbanizazio-obraen GUZTIZKO zenbatespena.

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| EREMU OSOKO LURRAK PRESTATZEA                       | 3.664.500 €        |
| SISTEMA OROKORREN URBANIZAZIOA                      | 1.420.466 €        |
| TOKIKO SISTEMEN URBANIZAZIOA                        | 3.422.735 €        |
| IBILGAILUENTZAKO ZUBIA ETA OINEZKOENTZAKO PASABIDEA | 610.000 €          |
| <b>EKIPAMENDUETARAKO LURSAILAK</b>                  | <b>317.292 €</b>   |
| <b>GUZTIRA</b>                                      | <b>9.434.993 €</b> |

Aurreko ataletan analizatzen diren alderdiez gain, ondorengo kontzeptuak ere sartzen dira urbanizazio-kostuetan:

|                                               |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| OBRA. GUZTIRA .....                           | 9.434.993 € |
| Kalitate-kontrola: Obraren % 1: .....         | 94.350 €    |
| Segurtasuna eta Osasuna: Obraren % 1,4: ..... | 132.090 €   |
| Hondakinen kudeaketa:.....                    | 150.000 €   |



Beraz, honako hau da urbanizazio-obren egikaritze materialaren guztizko kostua:

EMA, GUZTIRA ..... 9.811.433 €

Eta hori guztia, gastu orokorrak eta industria-etekina (% 19) batuta:

**KEMA, GUZTIRA ..... 11.675.605 €**

Horrez gain, kontuan hartu behar dira Foru Pasealekuko 12. zenbakian dagoen bizitegi-eraikinari dagozkion **kalte-ordainengatiko eta bizilagunei ostatu ematearen** kostuak. Kasu honetan, bizitegi-erabilerako 720 metro koadroren (t) finkapena hartzen da kalte-ordain balio gisa, eraikinaren jabeentzako erreserbatzen dena eta, bestalde, egungo eraikinaren lurgaineko balioa, Katastroaren balorazioaren arabera:

Lurgaineko balioa: ..... **691.600 €**

Halaber, lizentziei eta tasei dagozkien kostuak hartu behar ditu bere gain eremuak, EMaren % 5, hau da:

Tasak eta lizentziak: ..... **490.572 €**

Azkenik, guztizko kostuaren % 9 (12.857.776,13) zenbatesten da ordainsarien, plangintzaren eta kudeaketaren gastuetarako:

Plangintza- eta kudeaketa-gastuak (%9) ..... **1.157.200 €**

Beraz, hauxe da urbanizazioaren guztizko kostua:

**URBANIZAZIO-KOSTUA, GUZTIRA: ..... 14.014.977 €**

#### 4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOAREN JUSTIFIKAZIOA, URBANIZAZIO-KOSTUEN ERAGINA KONTUAN IZANDA

Jarraian, zenbatesten diren urbanizazio-kostuek ondare bihur daitekeen eraikigarritasunarekiko duten eragina kalkulatzeko da.

Ondare bihur daitekeen eraikigarritasuna antolamenduaren ondoriozko lursail pribatuekin lotutako hirigintza-erakigarritasunaren % 85 izango dela hartu da kontuan.

Lehenik eta behin, Azpeitiko HAPOk erreferentzia bereizgarritzat edo erabileraren bereizgarritzat jotzen duen erregimen orokorreko etxebizitza babestuen eraikigarritasuna homogeneizatuko dugu, sestra gainean zein azpian antolatutako lurzati pribatuetan banatutako eremuaren eraikigarritasuna.

HAPB honek HAPNren haztapan-koefizienteak berrikusi ditu, kontuan hartuta Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuaren 2022ko ekainaren 30eko Agindua, babes publikoko etxebizitzaren prezioak eta gehieneko errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa, indarrean sartu dela.

Nolanahi ere, ondoren kalkulatzen diren haztapan-koefizienteak birpartzelatze-proiektuan berrikusi eta aldatu ahal izango dira.

#### 4.1. Lurzoruaren gehieneko eragin-balioa babes publikoko etxebizitzetan eta horien eranskinetan

Babes publikoko etxebizitzaren eta haien eranskinen gehieneko salmenta-prezioa 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren arabera kalkulatzen da. Agindu hori babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa da.

2023an egindako balorazioa denez, beharrezkoa da erreferentziako prezioak eguneratzea aipatutako aginduaren 2. artikulua ezartzen duen moduan, hau da, eguneratze hori egiten den unean INEk argitaratutako urte arteko azken indizearen Lehiakortasuna Bermatzeko Indizea erabiliz.

Horretarako, ETXEBIDE Etxebizitzaren Euskal Zerbitzuak babes publikoko gehieneko salmenta-prezioaren simulagailu bat dauka bere webgunean, eta aplikazio horren bidez lortu dira babes publikoko etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioak:

<https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-appcont/es/x91aEtxebideWar/etxebide/simulacion?locale=es>

▪ **Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitza (jabetza osoan):**

Salmentaren oinarritzko prezioa 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren arabera ..... 1.808,53€/m<sup>2</sup>erab.

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> eraik) .....93m<sup>2</sup>

Proiektatutako etxebizitzaren batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> erab).....72m<sup>2</sup> (bihurketa-indizea=1,3)

Salmentaren gehieneko balioa (Etxebide) .....155.593,99€

Salmentaren batez besteko balioa (Etxebide).....2.161,02€/m<sup>2</sup> erabilgarri

Según el Decreto 39/2008 de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo, en su artículo 7, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 20% del precio máximo de venta de las viviendas.

Babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzorua inguruko finantza-neurriei buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikulua arabera, lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak ezin du muga hau gainditu: etxebizitzaren gehieneko salmenta-prezioaren % 20.

Beraz, kasu honetarako mugatzat hartzen da:

Lurzoru urbanizatuaren jasanarazpen-balioa (salmenta-prezioaren %20 baino gutxiago): **432,20€/m<sup>2</sup>**

SINADAD43C4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

▪ **Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzetxei eratzikitakoak** (jabetza osoan):

Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzetxei lotutako hainbat erabileratarako, hala nola garajea, trastelekua eta abar:

Salmentarako oinarritzko prezioa 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren arabera (etxebizitzetxei oinarritzko prezioaren % 40) .....864,408€/m<sup>2</sup> erab.

Aparkalekuen batez besteko tamaina (kolektiboak).....30m<sup>2</sup> erab.

Trastelekuen batez besteko tamaina .....5m<sup>2</sup> erab.

Garajeen gehieneko salmenta-balioa (Etxebide).....22.136,40€

Garajeen batez besteko salmenta-balioa (Etxebide) .....737,88€/m<sup>2</sup> erab.

Trastelekuaren gehieneko salmenta-balioa (Etxebide) .....3.689,4€

Garajeen batez besteko salmenta-balioa (Etxebide) .....737,88€/m<sup>2</sup> erab.

Al igual que para las viviendas, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede superar el siguiente límite: 20% del precio máximo de venta de anejos.

Etxebizitzetxe bezala, lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak ezin du muga hau gainditu: eratzikitakoak saltzeko gehieneko prezioaren % 20.

Beraz, kasu honetarako mugatzat hartzen da:

Lurzoru urbanizatuaren jasanarazpen-balioa (salmenta-prezioaren % 20 baino gutxiago): **147,57€/m<sup>2</sup>**

▪ **Araubide autonomikoko etxebizitzetxei tasatua** (jabetza osoan):

Salmentarako oinarritzko prezioa 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren arabera..... 2.285,77€/m<sup>2</sup> erab.

Proiektatutako etxebizitzetxei batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> eraik) .....93m<sup>2</sup>

Proiektatutako etxebizitzetxei batez besteko tamaina (m<sup>2</sup> erab.) .....72m<sup>2</sup> (bihurketa-indizea=1,3)

Gehieneko salmenta-balioa (Etxebide).....195.684,29€

Batez besteko salmenta-balioa (Etxebide) .....2.717,83€/m<sup>2</sup> erab.

Babes publikoko etxebizitzetxei araubide juridikoari eta etxebizitzetxei eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriari buruzko martxoaren 4ko 39/2008 Dekretuaren 7. artikuluen arabera, lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak ezin du muga hau gainditu: etxebizitzetxei gehieneko salmenta-prezioaren % 25.

Beraz, kasu honetarako mugatzat hartzen da:



Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 25 baino gutxiago) ... **679,45€/m2**

#### Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzei eratzikitakoak

- **Araubide autonomikoko etxebizitza tasatuei eratzikitakoak** (jabetza osoan):

Erregimen orokorreko babes sozialeko etxebizitzari lotutako hainbat erabileratarako, hala nola garajea, trastelekua eta abar:

Salmentarako oinarrizko prezioa 2022ko ekainaren 30eko Aginduaren arabera (etxebizitzarako oinarrizko prezioaren % 28): .....640,01€/m<sup>2</sup> erab.

Aparkalekuen batez besteko tamaina (kolektiboak).....30m<sup>2</sup> erab.

Trastelekuen batez besteko tamaina .....5m<sup>2</sup> erab.

Garajeen gehieneko salmenta-balioa (Etxebide) .....19.584,52€

Garajeen batez besteko salmenta-balioa (Etxebide) .....652,82€/m<sup>2</sup> erab.

Trastelekuaren gehieneko salmenta-balioa (Etxebide) .....3.264€

Garajeen batez besteko salmenta-balioa (Etxebide) .....652,82€/m<sup>2</sup> erab.

Etxebizitzetan bezala, lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak ezin du muga hau gainditu: eranskinak saltzeko gehieneko prezioaren % 25.

Beraz, kasu honetarako mugatzat hartzen da:

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa (salmenta-prezioaren % 25 baino gutxiago) **163,20€/m2**

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



4.2. Hirugarren sektoreko erabileraren eta etxebizitza librearen eta haren eranskinen eragin-balioa

Etxebizitza librearen, eranskinen eta hirugarren sektoreko erabileren salmenta-balioak merkatu-azterketa batean oinarrituta ezarri dira. Era berean, eraikuntza-kostuak kontuan hartu dira, ratio eguneratuetan oinarrituta.

|                                     | R. colectiva | Anejos | Terciario |
|-------------------------------------|--------------|--------|-----------|
|                                     | LIBRE        | LIBRE  |           |
| Vv: valor de venta en €/m²u         |              |        |           |
| Vvc: valor de venta en €/m²c        | 2.700,00     | 700,00 | 750,00    |
| Vc (+cc)                            | 1224,0       | 408,00 | 408,00    |
| Valor residual suelo (Vrs= Vv/K-Vc) | 704,57       | 175,33 | 217,00    |

4.3. Haztapen-koefizienteak

|                                     | R. colectiva | Anejos | R. colectiva   | Anejos         | R. colectiva   | Anejos         | Terciario |
|-------------------------------------|--------------|--------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
|                                     | LIBRE        | LIBRE  | VPT<br>Vtasada | VPT<br>Vtasada | VPO Vprgeneral | VPO Vprgeneral |           |
| Vv: valor de venta en €/m²u         |              |        | 2.717,83       | 652,82         | 2.161,02       | 737,88         |           |
| Vvc: valor de venta en €/m²c        | 2.700,00     | 700,00 |                |                |                |                | 750,00    |
| Vc (+cc)                            | 1224,00      | 408,00 |                |                |                |                | 408,00    |
| Valor residual suelo (Vrs= Vv/K-Vc) | 704,57       | 175,33 | 679,46         | 163,21         | 432,20 €       | 147,58 €       | 217,00    |
| Coefficiente ponderación            | 1,63         | 0,41   | 1,57           | 0,38           | 1,00           | 0,34           | 0,50      |

| Uso y régimen jurídico-económico   | Valor residual<br>del suelo | Coefficiente<br>de<br>ponderación |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| Residencial colectiva              |                             |                                   |
| Vivienda libre                     | 704,57                      | 1,63                              |
| Vivienda tasada                    | 679,46                      | 1,57                              |
| Vivi. protegida de régimen general | 432,20 €                    | 1,00                              |
| Anejos                             |                             |                                   |
| Vivienda libre                     | 175,33                      | 0,41                              |
| Vivienda tasada                    | 163,21                      | 0,38                              |
| Viv. Protegida de régimen general  | 147,58 €                    | 0,34                              |
| Terciario                          | 217,00                      | 0,50                              |

4.4. Guztizko eraikigarritasun haztatua

Haztapen-koefiziente berriak kontuan hartuta, eremuaren guztizko eraikigarritasun haztatua honako hau da:



| NUEVA EDIFICABILIDAD PONDERA DEL ÁMBITO |                                |                                 |                                  |                          |
|-----------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| TIPOLOGÍA                               | Edificabilidad asignada s/PGOU | Valor respercusión suelo s/PGOU | Coefficientes ponderación s/PGOU | Edificabilidad ponderada |
| VPO                                     | 8.748,00                       | 432,20                          | 1                                | 8.748,00                 |
| Vivienda libre                          | 24.782,00                      | 704,57                          | 1,63                             | 40.394,66                |
| Vivienda Tasada                         | 9.310,00                       | 679,46                          | 1,57                             | 14.616,70                |
| Terciario-Comercial                     | 4.238,00                       | 217                             | 0,50                             | 2.119,00                 |
| Terciario-Otros                         | 10.250,00                      | 217                             | 0,50                             | 5.125,00                 |
| Garajes y trasteros libres              | 17.235,00                      | 175,33                          | 0,41                             | 7.066,35                 |
| Garajes y trasteros VPO                 | 5.135,05                       | 147,58                          | 0,34                             | 1.745,92                 |
| Garajes y trasteros Tasados             | 5.464,95                       | 163,21                          | 0,38                             | 2.076,68                 |
|                                         |                                |                                 |                                  | 81.892,31                |

1. Oharra: aurreko taulan, HAPOk emandako eraikigarritasunari kendu egin zaio lehendik dagoen eraikinaren bizitegi-eraikigarritasuna, eta honela finkatu da eraikigarritasuna:

| Datos catastrales según Ayto de Azpeitia |          |               |                                    |
|------------------------------------------|----------|---------------|------------------------------------|
| Erabilera                                | solairua | Azalera m2(t) | HAPB Erabilera                     |
| Komertziala                              | 00       | 220           | Hirugarren sektorea-komertziala    |
| Garajea                                  | 00       | 285           | Aparkaleku librea                  |
| Biltegia                                 | 00       | 332           | Hirugarren sektorea-komertziala    |
| Etxebizitza                              | 01 esk   | 125           | Etxebizitza librea                 |
| Trastelekua                              | BH       | 20            | Etxebizitza libreei eratxikitakoak |
| Etxebizitza                              | 01 ezk   | 275           | Etxebizitza librea                 |
| Trastelekua                              | BH       | 20            | Etxebizitza libreei eratxikitakoak |
| Etxebizitza                              | 02 esk   | 125           | Etxebizitza librea                 |
| Trastelekua                              | BH       | 20            | Etxebizitza libreei eratxikitakoak |
| Etxebizitza                              | 02 ezk   | 125           | Etxebizitza librea                 |
| Trastelekua                              | BH       | 20            | Etxebizitza libreei eratxikitakoak |
| Etxebizitza                              | 03 esk   | 125           | Etxebizitza librea                 |
| Trastelekua                              | BH       | 20            | Etxebizitza libreei eratxikitakoak |
| Etxebizitza                              | 03 ezk   | 125           | Etxebizitza librea                 |
| Trastelekua                              | BH       | 20            | Etxebizitza libreei eratxikitakoak |

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



Etxebizitza librea guztira: 900 m<sup>2</sup>(t)

Etxebizitza libreei eratzikitakoak guztira: 405 m<sup>2</sup>(t)

Hirugarren sektorekoa guztira:l: 552 m<sup>2</sup>(t)

Ez dira barne hartu hirugarren sektoreko erabilera gisa finkatzen den 7.688m<sup>2</sup> komentu-eraikigarritasuna.

2. oharra: gorritz, Plan Bereziaren sestra azpiko solairuetarako ezartzen diren datuak adierazten dira.

### **GUZTIRA, ERAIKIGARRITASUN HOMOGENEIZATUA A.U.11-AMUE EREMUAN: 81.892,31 M2 VPO**

Ondare bihur daitekeen eraikigarritasun homogeneizatua, berriz, hauxe da:

$$81.892,31 \text{ m}^2 \times 0,85 = 69.608,46 \text{ m}^2(\text{t})$$

Berezko erabilera lurzoruaren metro koadro bakoitzaren balioa 432,20 €/koa dela kontuan hartuta, honako hau da ondare bihur daitekeen eraikigarritasunari dagokion lurzorua balioa:

$69.608,46 \text{ (t) m}^2 \times 432,20 \text{ €/ m}^2(\text{t}) = 30.085.055 \text{ €}$  (hor sartuko lirateke lurzoru gordinaren balioa gehi urbanizazioaren balioa).

Ondoriozko urbanizazioaren balioa kontuan hartuta: **14.014.977 €**

Hortaz, lursail pribatuen azalera 77.786 m<sup>2</sup>-koa dela kontuan hartuta, hauxe izango litzateke eremuko lurzoru gordinaren balioa:

$$30.085.055 \text{ €} - 14.014.977 \text{ €} = 16.070.078 \text{ €}$$

$$16.070.078 \text{ €} / 77.786 \text{ m}^2 = 206,59 \text{ €/m}^2 \text{ (lurzoru gordina)}$$

Balio horrek zentzuzkoa dirudi hiri-inguruneetako hirigintzako bizitegi-jarduketarako, beraz, horrek justifikatzen du eragiketa bideragarritzat jo daitekeela alderdi ekonomikoari dagokionez.

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



## 5. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategia onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua ezartzen du hirigintza-erlaketako jarduketan antolamendu-tresnen dokumentazioaren barruan jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria sartu beharko dela, eta txosten horretan aztertuko dela jarduketak beharrezko azpiegituren ezarpenak eta mantenuak edo ondoriozko zerbitzuak abian jartzeak edo eskaintzeak eragindako Herri Ogasunetan izango duen inpaktua, bai eta ekoizpen-erabileretara bideratutako lurren nahikotasuna eta egokitasuna ere. Antzerakoa xedatzen du 2/2006 Legea garatzen duen presazko neurri buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31.1.f) artikulua.

### Azpiegituraren mantenu-kostuak

Lehenik eta behin, A.U. 11 AMUE eremu azpiegitura berrien mantenua, zerbitzu publikoetara eta espazio publikoak segurtasun- eta apaintasun-baldintza egokietan mantentzera bideratutako gastu publikoaren zenbatespena egin dugu.

Honako hauek dira oinarritzko kontzeptuak:

- Saneamendu-zerbitzua.
- Ur-hornikuntzako zerbitzua.
- Hondakin-bilketako zerbitzua.
- Berdeguneen mantenua.
- Galtzada, espaloi eta espazio libreen mantenua.
- Argiteria publikoa.
- Kale-garbiketa.

Saneamendu-zerbitzuak, ur-hornikuntzakoak eta hondakin-bilketakoak dagozkion udal tasa dute ezarrita; tasa hori dagokion ordenantza fiskalak arautzen du eta, beraz, ondoriozta daiteke tasa horregatik jarritako zenbatekoa gai dela zerbitzuaren kostua jasateko eta, ondorioz, haren gastua konpentsatzeko. Horrela, tokiko ogasunerako zerbitzu horien inpaktua estalita dagoela jotzen da eta, ondorioz, "ekonomikoki jasangarria" dela.

Gainerako kontzeptuen inpaktu ekonomikoa zehazteko, horien urteko kostu zenbatetsia kalkulatu dugu, erreferentziatzat balio dezaketen ratio generiko batzuetan oinarrituta, erabilera publikoko espazioa bereiz daitekeen azalera mota ezberdinetan aplikatuta.

Kasu honetan, gainera, ekipamendu orokorreko lursail batzuk ditugu, eta ez dakigu zein izango den haien etorkizuna. Analisi honetarako, berdeguneen mantenuarekin parekatu ditugu.

- Berdeguneen mantenua:  
 $11.817 \text{ m}^2 \times 3,15 \text{ €/m}^2 = 37.224 \text{ €/urt.}$   
(\*kanpo lagatzen da Sistema Orokor kalifikatutako berdegunea, uste baita ezin zaiola A.U. 11 AMUE eremuari egotzi haren mantenua)
- Galtzada, espaloi eta espazio libreen mantenua:  
 $25.585 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 28.340 \text{ €/urt.}$
- Argiteria publikoa.  
 $25.585 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farol} = 128 \text{ farol} \times 83 \text{ €/farol} = 10.624 \text{ €/urt.}$

- Kale-garbiketa.  
 $25.585 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 3.070 \text{ €/urt.}$

Ondorioz, azpiegitura horien mantenuari dagokion kostu osoa **urtean 79.758** eurokoa dela zenbatets daiteke.

### Diru-sarreraren zenbatespena

Bi kategoriatan bana genitzake AU11 AMUE eremuaren hirigintza-garapenak Udalari ekarriko lizkiokeen diru-sarrerak:

- Diru-sarrera zehatzak: behin bakarrik gertatzen diren diru-sarrerak. Batzuek defendatzen duten arren, zehatzak izanik, ez direla kontuan hartu behar mantenu-kostuei aurre egiteko kontabilizatzerako orduan, uste dugu zenbatu egin beharko liratekeela, kontzeptu horiengatik lortutako diru-sarrera kapitalizatuz.
  - Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zerga (EIOZ): Partida oso garrantzitsua da, gutxienez 30 urtez estaltzen dituen zenbatetsitako mantenu-gastuak.
- Diru-sarrera errepikariak: denboran duten jarraitutasunagatik, sortutako azpiegituraren mantenuarekin erlazio zuzenena dutenak izango lirateke. Gure kasuan, hauexek izango lirateke garrantzitsuenak:
  - Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga (OHZ).
  - Ekonomia-jardueren gaineko zerga (EJZ).
  - Beste batzuk: espazio publikoak okupatzeagatik tasa, trakzio mekanikoko ibilgailuen gaineko zerga, zehapenak, etab.

Aurrez adierazitako diru-sarrera errepikarietatik, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergak (OHZ) sortutako diru-sarreraren gutxi gorabeherako zenbatespena bakarrik egingo dugu.

R.1, R.2 eta R.3 bizitegi-lursail pribatuetan, antolatutako 44.490 metro koadroko gehieneko eraikigarritasuna dugu, 15.040 m<sup>2</sup>-koa hirugarren sektoreko erabileretarako.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Katastro eta Zerbitzuen Zuzendari Nagusiaren ekainaren 13ko 12/2016 ebazpen bidez onetsitako balioen ponentziako datuetatik abiatuta eskuratzen da katastro-balio zenbatetsia. Ponentziak Azpeitirako egiten duen zonen sailkapenetik, 311 Balio-zona jo da AU.11 eremuaren asimilagarritzat, eremuan egingo diren antzerako etxebizitza motak hartzen dituelako. Zona horretan, etxebizitza-erabilerarako lurzoruen metro koadroko 705,02 euroko hondar-balioa ezartzen da. Horrenbestez, honako hau izango litzateke zenbatetsitako katastro-balioa:

Zenbatetsitako katastro-balioa  $44.490 \text{ m}^2 \times 705,02 \text{ €/m}^2 = \mathbf{31.366.340 \text{ €}}$  (aurreikusten diren eraikuntza-jarduketak guztiak egikaritzuz gero.)

Hirugarren sektoreko erabilerei dagokienez, I azpi-zonarekin pareka daitekeen katastro-balioa hartzen dugu (330,12€/M<sup>2</sup>), antzerakoak baitira eremuaren kokalekuari dagokionez; horrela, bada, haxe litzateke katastro-balio zenbatetsia:

Zenbatetsitako katastro-balioa  $15.040 \text{ m}^2 \times 330,12 \text{ €/m}^2 = \mathbf{4.965.004 \text{ €}}$  (aurreikusten diren eraikuntza-jarduketak guztiak egikaritzuz gero).

Beraz, guztiko katastro-balioa: **41.296.348€**

Ondorengo formularen oinarritutako litzateke zergaren kalkulua:

Kuota likidua = Kuota osoa - hobariak



Azpeitiko Udalaren 2022ko Ordenantza Fiskalen arabera, kasu honetan % 0,3158-koa da hiri-ondasunetarako karga.  
Ezinezkoa da egon litezkeen hobariak baloratzea, familiaren diru-sarreraren eta osaeraren arabera izango baitira.

OHZgatiko diru-sarrerak = **41.296.348 €** x %0,3158 = **130.414 €/urt.**

### Balantzea

Zenbatesten diren diru-sarrerak gastuak baino handiagoak dira. OHZgatiko urteko diru-sarrerek bakarrik zenbatetsitako gastuak gaingitzen dituzte. Hori nahikoa da Tokiko Ogasunari proposatutako jarduketaren jasagarritasun ekonomikoa justifikatzeko.

2023ko azaroa



Idazketa-taldea

Larraitx Sasiain  
Arkitektoa

María Rodríguez  
Arkitektoa

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027



Laburpen exekutiboa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia



## índice • aurkibidea

|    |                                                                                        |   |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. | A.U. 11 AMUE EREMUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN<br>LABURPEN EXEKUTIBOA ..... | 1 |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------|---|

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 1. A.U. 11 AMUE EREMUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN LABURPEN EXEKUTIBOA

Atal honen xedea da Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onesten duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25.3 artikulua eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten Premiazko Neurrien ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikulua –jendaurrean jartzeko izapiderako gutxieneko dokumentazioari buruzkoa– betetzea.

### 1.1. Plan Bereziaren eremua: Azpeitiko HAPOn helburu eta zehaztapen nagusiak

Hiri Antolamenduko Plan Berezi (HAPB) honen eremua bat dator Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko A.U. 11 AMUE eremuarekin.

Azpeitiko indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen eskakizuna da Plan Berezi hau idaztea, eta eremuaren antolamendu xehatua ezartzen da haren eginkizuna, HAPOk berak ezarri dituen hirigintzari dagozkion helburuak garatuz. Hauexek dira helburuak:

- Gaur egun Corrugados Azpeitia enpresak okupatzen duen industria-lurzoruaren heren bat inguru, Hirigune Historikotik hurbilen dagoena zehazki, gehienbat bizitegi-erabilera duen inguruko hiri-eremuan txertatzea,*
- Egungo industria-sarea eta haren lurzoru-okupazioko muturreko baldintzak eraldatzea, bai eta Urola ibaiaren pareko lerrokaduran lehendik dauden komentuaren eta etxebizitza-eraikinaren lurzoruak ere, Ibaiederren ibilgua eta eskuineko ibaiertza, Urolarekin elkartzen den gunera arte, leheneratzeko eta hiri-eremu hori berrantolatzeke helburuz, espazio libreak, ekipamenduak eta erabilera nagusitzat bizitegiarena eta hirugarren sektorekoa duten garapenak eginez; udalerrri osorako formulatzen den proposamen orokorraren testuinguruan zehazten dira horien intentsitate- eta nahaste-baldintzak, kontuan izanda Amue hiri-erdigunetik hurbil egotearen baldintza berezia duela.*
- 468 etxebizitza eta hirugarren sektoreko erabileretarako 15.040 m<sup>2</sup> (t) antolatzea, baita ekipamendu komunitarioko zuzkiduretarako lurzoruak ere.*
- Komentuari dagokion eraikuntza finkatzea, hirugarren sektoreari dagozkion erabileretarako edo zuzkidura-erabileretarako, komentu-erabilerari kalterik eragin gabe.*
- Udalerriko bide-sarea eremuan integratzea, motordun ibilgailuen zein motorrik gabeko mugikortasunari dagokionez, baita trenbideari dagokionez ere, era horretan bere garaian industria-ezarpenak hipotekatu zuen trenbide-trazadura berreskuratuz. Horrekin, halaber, eremua erdigune historikoarekin integratzeko baldintzak hobetu daitezkeen bultzatzen da, batez ere Enparantza Nagusiarekin eta ondoko Garmendialde eta Enparan alde bizitegi-eremuekin eta, hegoaldean, Landetarekin.*
- Proposatzen den garapenarekin bateraezinak diren lehendik dauden eraikuntzak eraistea, gaur egun dauden industria-jarduerak Trukutxo eremura lekualdatu ondoren.*

Helburuak helburu, Azpeitiko HAPOk hainbat zehaztapen orokor ezartzen du, eta horietako nabarmenenak azpimarratuko ditugu jarraian:

## 1. KALIFIKAZIO OROKORRA:

- A.20/11 Zona (Bizitegi-gunea, eraikuntza intentsibokoa): Azalera: 55.623m<sup>2</sup>
- E.10/11 Zona (Errepide eta hiri-bide nagusiak): Azalera: 7.945 m<sup>2</sup>
- E.20/11 Zona (Ibilbide Berezien Sarea-Txirrindulariak eta Oinezkoak): Azalera: 750m<sup>2</sup>
- E.30/11 Zona (Trenbide-sarea): Azalera: 1.015m<sup>2</sup>
- F.10/11 Zona (Hiri Espazio Libreak): Azalera: 19.566m<sup>2</sup>
- A.10/11 Zona (Ibai-ibilguak): Azalera: 6.023m<sup>2</sup>

### Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Garapen berriak..... 59.500m<sup>2</sup>(t) sestra gainean.
- Finkatutako hirigintza-garapenak: finkatzen den komentu-eraikin osoaren egungo lerrokatzen eta formaren ondoriozkoa..... 7.688m<sup>2</sup>(t) (zenbatespena)

### Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak: solairu kopurua eta altuerak

- Tramitatu beharreko Plan Berezia zehaztuko ditu.

- Aurreikusten den bizitegiarako eraikigarritasuna arautzeko baldintzak:

- Babes Ofizialeko Etxebizitzaren araubideari atxikitako eraikigarritasuna: ..... 8.748m<sup>2</sup>(t)
- Tasatutako etxebizitzaren araubideari atxikitako eraikigarritasuna: ..... 9.310m<sup>2</sup>(t)
- Sustapen libreko bizitegiarako eraikigarritasuna: ..... 25.682m<sup>2</sup>(t)
- Bizitegiarako lehendik dagoen eraikigarritasuna (zenbatespena) : ..... 720m<sup>2</sup>(t)

**Aurreikusten den bizitegiarako eraikigarritasun berria.....44.460m<sup>2</sup>(t)**

- Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikigarritasuna: proiektatutako gainerakoa..... 15.040m<sup>2</sup>(t)

**Guztira: ..... 59.500m<sup>2</sup>(t)**

## 2. TOKIKO SISTEMEN SAREA ARAUTZEKO BALDINTZA OROKORRAK:

- Ibaier ibaiaren gainean oinezkoentzako konexio bat antolatzea, eremua Garmendialde eremuarekin konektatzeko
- Ibaier ibaiaren gainean beste konexio bat antolatzea, eremua Landeta auzoarekin konektatzeko
- Zuzkidura publikotarako (ekipamendu komunitarioa) bideratzea 2.800m<sup>2</sup>-ko gutxienezko azalera, eremuaren ipar-mendebaldeko muturrean, Urola eta Ibaier ibaiak elkartzen diren gunearen ondoan.

## 3. HIRIGINTZA-SAILKAPENA: Hiri-lurzorua

## 4. ANTOLAMENDU XEHATUA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA:

Hiri Antolamenduko Plan Berezia

## 5. PROGRAMAZIOARAKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

Sistema orokorretako sareko zuzkidura publikotara bideratutako eremuko lursailak eremuan integratuko dira edo eremuari atxikiko zaizkie, haien eskuratzeko, egikaritzeko eta finantzatzeko ondoretarako. Honako hauek dira eremua garatzeko egin beharreko sistema orokor publikoak: ibaiartzen arteko konexioa hobetzeko obrak eta jarduketak (eremua Garmendialderekin konektatzeko hego-mendebaldean egitea aurreikusten den zubi berria, baita eremua Enparantza Nagusiarekin eta Garmendialderekin konektatzeko zubiak hobetzeko lanak ere, ipar-mendebaldean); espazio libre gisa kalifikatutako espazioak urbanizatzea, eta eremuan bidegorriaren trazadurari jarraitutasuna ematea. Halaber, trenbide-trazadurak eremua nola





*zeharkatuko duen ere ebatziko du Plan Bereziak, nahiz eta hori egikaritzea ez dagokion eremuaren garapenari.*

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

## 1.2. Proposatzen den antolamendua

Amue eremua Azpeitiko hiri-sarean dago, beraz, antolamendua diseinatzeko oinarritzko irizpidea izan da lurzorua okupazioari eta herritarren zerbitzurako espazio publikoak sortzeko dagokionez hirigintza-soluziorik onena lortzea, era horretan, eta guztion onuraren ikuspegitik, garapenaren kalitatea bilatuz.

Joan XXIII.aren kaleko etxebizitza-multzoaren ondoan biribilgune bat eginda, Enparanalderekin konektatzen duen errepide berri baten bitartez antolatzen da antolamendu berria. Antolamenduan jasotzen diren eraikuntza berrietarako sarbidea izango da errepide berria, eta eremuaren perimetrotik igaroko da. Etorkizunean Ibaieder ibaiaren gainean zubi berri bat eraikita Garmendialderekin konektatzeko beharrezko lurzorua erreserbatu da; jarduketa hori URAK ezarritako baldintza hidraulikoak aldekoak direnean egikarituko da.

Etxebizitza-eraikuntza berriak hiru etxebizitza-multzotan antolatzen dira; horietako bat hegoalderantz irekita dago, eta beste biak mendebalderantz.

Hegoalderantz irekitako etxadiko etxebizitza gehienak babestutako etxebizitzak dira (tasatutako etxebizitzak eta araubide orokorreko babestutako etxebizitzak), 4S+B+7+A erako eraikuntza-profileko etxebizitza-multzo batean; hau da, sotoko bi solairu, beheko solairua, goiko zazpi solairu eta atikoa (zazpigarren solairuarekiko atzeraemana fatxadan). Beheko solairuan eta lehenengoan hirugarren sektorerako erabilerak antolatzen dira lokal komertzialetarako eta bulegotarako, etxadiaren erdialdeko espazioari jardueradun plaza publikoko izaera emateko asmoz, handik oinezkoek zirkula dezaten.

Mendebalderantz irekitako bi etxadiak, berriz, etxebizitza libreetara bideratuta daude gehienbat, plazatik hurbileko zati batean izan ezik, antolamenduaren erdian dagoen etxadian, hirugarren sektoreko erabilerak egongo baitira beheko solairuan. 4S+B+5+A erakoa da etxadi bien eraikuntza-profila.

Etxadien antolaera horri esker, etxebizitzek eguzkiarekiko orientazio ahalik eta egokiena dute, eta ondoriozko espazio publikoek eguzki-erradiazioa jasotzen dute urte osoan.

Bizitegi-blokeetan ez dauden hirugarren sektoreko erabilerako gainerako eraikigarritasunaren zatirik handiena komentuen eta lehenengo etxadiaren artean dagoen lursail batean antolatzen da, eremura sartzeko biribilgunearen pare-parean. Leku horretan, 3S+B+5 erako eraikuntza-profila duen eraikin bat antolatu da, 83,6 kotan, 10.150m<sup>2</sup>-ko eraikigarritasunarekin. Gainerakoa (100 m<sup>2</sup> inguru) komentuen lursailean hedapen txikiak egiteko gordeko da.

Antolamenduz kanpo uzten da Ibaieder ibaiaren ibilguaren gainean –Urola ibaiarekin bat egiten duen gunean– dagoen etxebizitza-multzoa.

Espazio libreei eta zuzkidura publikoei dagokienez, etxebizitzaren inguruan sortutako espazio publiko berriei gain, berdegune handi bat antolatuta dago komentuen, hirugarren sektorerako erabilerako eraikinaren eta lehenengo etxadiaren artean. Parke handi horrek komentuen atzealdeko lorategiaren zati bat aprobetxatzen du; jendearentzako irekiko da, udalerriko azpiegituran integratuz. Asmoa espazio libre izatea den arren, Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ekipamendu gisa kalifikatzen du eta, horrek, parke batek berez duen aisiarako erabilera emateaz gain, beharrezkoa balitz beste zuzkidura publiko mota bat izan dadin ahalbideratzen du.

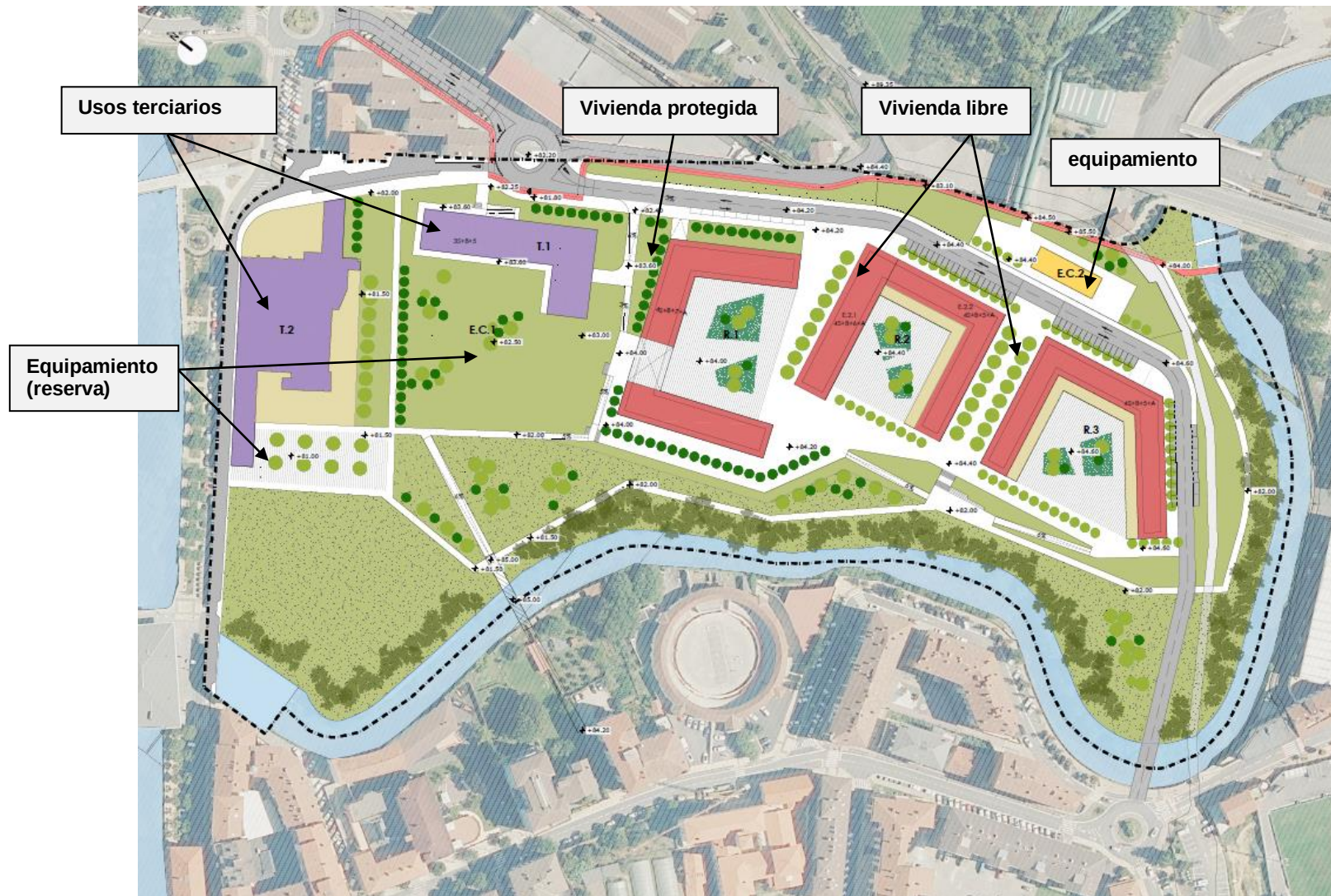
Gainera, plaza gogor txiki bat antolatzen da, Foru Pasealekutik sarbidea duena, Ibaieder ibaiaren eskuineko ibaiertzean pasealeku handi bati bide emanez; pasealeku horrek perimetro osoa inguratzen du, eta Amueko zubiarekin eta bizikletentzako eta oinezkoentzako inguruan antolatuta dauden ibilbideekin lotzen da.

Ibaieder ibaiaren ertzeko berdegune hori nabarmen zabaltzen da Urola ibaiarekiko elkargunean; ibilgu bien elkargunean gaur egun dagoen tapoia kenduko duen jarduketa hidraulikoa aurreikusita dagoen gunean.

Azkenik, zuzkidura-erabileretarako lursail bat antolatzen da eremuaren ekialdean, Amueko zubiaren ondoan, 3.087 metro koadrokoa, eta etorkizunean eraikitzeko lerrokadura batzuk antolatzen dira han.

Jarraian, O.6 “Amaierako gutxi gorabeherako irudia” antolamendu-planoaren irudi bat:

Kodea • Código: **211000243**  
Sustatzailea • Promotor: **Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala**

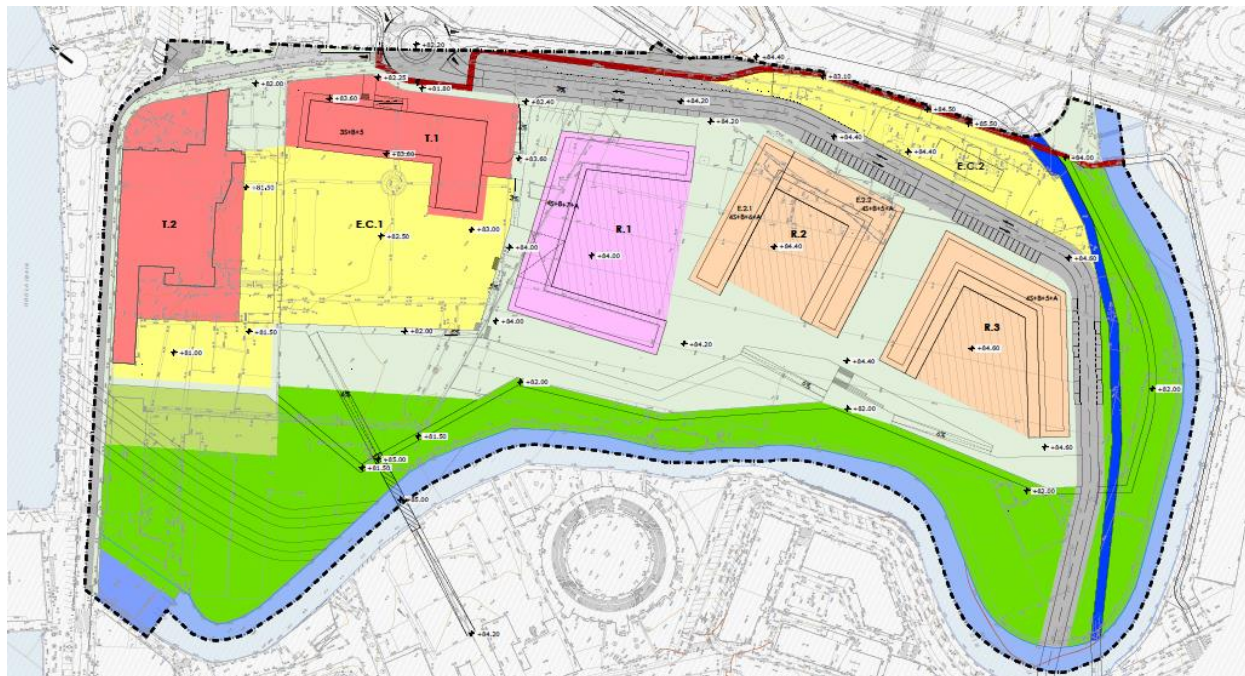


ORDENACIÓN GENERAL (IMAGEN ORIENTATIVA)



### 1.3. Proposatzen den zonakatzea

HAPB honetan jasotzen den zonakatze xehatua Azpeitiko HAPOren Hirigintzako Arau Orokorren 33. Artikuluan ezartzen den kalifikazio xehatuaren sistematizazio eta arauketa materialera egokituta dago.



| ZONAS DE USO PORMENORIZADO<br>Usos principales s/PGOU de Azpeitia |                                                          | Superficie<br>ordenada (m2) | Superficie<br>ordenada % |                                                                                        |  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| PRIVADAS                                                          |                                                          |                             |                          | EDIFICABILIDAD m2(t)                                                                   |  |
| a.20.1                                                            | RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA. Vivienda protegida |                             | 5,85                     |                                                                                        |  |
|                                                                   | Parcela R.1                                              | 5298                        | 5,85                     | 8748 VPO<br>9310 VPT<br>2900 Terciario                                                 |  |
| a.20.2                                                            | RESIDENCIAL DE EDIFI, INTENSIVA. Vivienda libre          | 8820                        | 9,75                     |                                                                                        |  |
|                                                                   | Parcela R.2                                              | 4291                        | 4,74                     | 13732 V.Libre<br>1890 Terciario                                                        |  |
|                                                                   | Parcela R.3                                              | 4529                        | 5,01                     | 12700 V.Libre                                                                          |  |
| c.10                                                              | USOS TERCARIOS                                           | 8396                        | 9,28                     |                                                                                        |  |
|                                                                   | Parcela T.1                                              | 4890                        | 5,41                     | 10150 Terciario                                                                        |  |
|                                                                   | Parcela T.2                                              | 3506                        | 3,87                     | 7688 Terciario consolidado<br>100 Ampliación                                           |  |
| TOTAL                                                             |                                                          | 22514                       | 24,89                    | 8748 VPO<br>9310 VPT<br>26432 V.Libre<br>15640 Terciario<br>7688 Terciario consolidado |  |

| SISTEMAS GENERALES              |                                                      |       |       |
|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------|-------|
| F.10                            | ESPACIOS LIBRES URBANOS                              | 19566 | 21,62 |
| H.10                            | CAUCES FLUVIALES                                     | 6023  | 6,66  |
| F.20                            | RED DE ITINERARIOS ESPECIALES<br>CICLISTA Y PEATONAL | 843   | 0,93  |
| E.30                            | RED FERROVIARIA                                      | 1015  | 1,12  |
| E.10                            | CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES                        | 8027  | 8,87  |
| Solape entre Sistemas Generales |                                                      | 125   | 0,14  |
| TOTAL SS.GG.                    |                                                      | 35349 | 39,06 |
| TOTAL AMBITO                    |                                                      | 90493 | 100   |

| PUBLICAS         |                                           |       |       | EDIFICABILIDAD m2(t) |  |
|------------------|-------------------------------------------|-------|-------|----------------------|--|
| SISTEMAS LOCALES |                                           |       |       |                      |  |
| g.10             | EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                  | 12059 | 13,33 |                      |  |
|                  | Parcela EC.1                              | 8972  | 9,92  | 0                    |  |
|                  | Parcela EC.2                              | 3087  | 3,41  | 1000 Equip. Genérico |  |
| f.10             | ESPACIOS LIBRES URBANOS                   | 18201 | 20,11 |                      |  |
| h.10.1           | CAUCES FLUVIALES. Reserva actuaciones URA | 1828  | 2,02  |                      |  |
| e.10             | CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES     | 542   | 0,60  |                      |  |
| TOTAL SS.LL      |                                           | 32630 | 36,06 |                      |  |

Ondorengoak dira ondoriozko lursail pribatuen

eraikigarritasunari dagozkion parametroak eta eraikuntza-profilak:

| Parcela | Subzona                                                             | Superficie de Parcela (m²) | Edificabilidad máxima sobre rasante                                                     | Edificabilidad máxima bajo rasante | Perfil máximo                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| R.1     | a.20.1. Residencial de edificación intensiva.<br>Vivienda protegida | 5.298 m²                   | 20.958 m²<br>(de los cuales<br>8.748 m² VPO,<br>9.310 m² VPT<br>2.900 m² uso terciario) | 10.596m²t                          | 4S+PB+7+A.<br>Según PO. 02.<br>Ordenación General.<br>Alineaciones y Rasantes                 |
| R.2     | a.20.2. Residencial de edificación intensiva.<br>Vivienda libre     | 4.291 m²                   | 15.622 m²<br>(de los cuales<br>13.732 m² v. libre<br>y 1.890 m² uso terciario)          | 8.582m²t                           | 4S+PB +6+A y<br>4S+PB+5+A.<br>Según PO. 02.<br>Ordenación General.<br>Alineaciones y Rasantes |
| R.3     | a.20.2. Residencial de edificación intensiva.<br>Vivienda libre     | 4.529 m²                   | 12.700 m² v. libre                                                                      | 9.058m²t                           | 4S+PB + 5+A<br>Según PO. 02.<br>Ordenación General.<br>Alineaciones y Rasantes                |
| T.1     | c.10. Uso terciario                                                 | 4.890 m²                   | 10.150 m² terciario                                                                     | 5.000m²                            | 3S+PB+5                                                                                       |
| T.2     | c.10. Uso terciario                                                 | 3.506 m²                   | 100m² terciario (ampliación)<br>(7.688 m² terciario consolidado)                        | 0 m²                               | PB+1                                                                                          |
| Total   |                                                                     | 22.514 m²                  | 59.530 m²                                                                               |                                    |                                                                                               |

Ondoriozko lursail publikoei dagokienez, ekipamendu komunitarioko bi lursail antolatu dira: EC.1 eta EC.2.

Lehendabizikoa ekipamendu orokorreko partzela handi bat da, zuhaitzdun espazio berdea eta oinezkoentzako egoteko zonak hartu asmo dituen; komentuaren eta hirugarren sektoreko erabileretarako eraikin berriaren (T.1) eta lehenengo etxebizitza-blokearen artean kokatzen da. Berdegune horrez gain, kirol-pistak, haurrentzako jolasak eta beste koka litezke lursail horretan; labur esanda, aisialdirako espazio atsegin bat izango litzateke, Ibaieder ibaiaren ertzean zehar erreserbatzen den ibai-pasealekuarekin konektatuta egongo litzatekeena.

Bigarrena, EC.2, etorkizunean beharrezkoa balitz ekipamendu-eraikin bat eraikitzeko 1.000 metro koadroko (t) eraikigarritasuna aurreikusten zaion zuzkidura publiko baterako lurzoru-erreserba bat da; eraikin horren profila ere zehaztu da: BS+1.

2022ko abendua

Kodea • Código: **211000243**  
Sustatzailea • Promotor: **Ayuntamiento de Azpeitia/Azpeitiko Udala**



Idazketa-taldea

Larraitx Sasiain  
Arkitektoa

María Rodríguez  
Arkitektoa

SINADad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



Planoak

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri Antolamenduko Plan Berezia



PLANOEN AURKIBIDEA

PI. Informazio-planoak

- PI.01 Kokapena. Ortofotoa
- PI.02 Kokalekua
- PI.03.1 Egungo egoera. Topografia
- PI.03.2 Egungo egoera. Katastroaren araberako partzelazioa
- PI.03.3 Egungo egoera. Lehendik dauden zerbitzuak
- PI.04 Afekzio hidraulikoa
- PI.05 Lursailaren sekzioak
- PI.06 Bestelako afekzio sektorialak
- PI.07 Indarrean dagoen plangintza. Azpeitiko HAPO

II. Antolamenduko planoak

- PO.01 Zonakatze xehatua
- PO.02 Antolamendu orokorra. Lerrokadurak eta sestrak.
- PO.03 Antolamendu orokorra. Sekzioak
- PO.04.1 Sareen eskemak. Ur-hornikuntza eta -harguneak
- PO.04.2 Sareen eskemak. Saneamendua
- PO.04.3 Sareen eskemak. Energia elektrikoa eta argiteria publikoa
- PO.04.4 Sareen eskemak. Telekomunikazioak eta gasa
- PO.04.5 Lur-mugimenduak
- PO.05.1 Hirigintza-egikaritzako baldintzak. Jarduketaren mugaketa
- PO.05.2 Hirigintza-egikaritzako baldintzak. Lehendik dauden eraikuntzen araubidea
- PO.06. Amaierako gutxi gorabeherako irudia. Ortofoto gainjarria

SINADAD43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



Planos

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.U. 11 AMUE

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia



INDICE DE PLANOS

PI. planos de información

- PI.01 Situación. Ortofoto
- PI.02 Emplazamiento
- PI.03.1 Estado actual. Topografía
- PI.03.2 Estado actual. Parcelación catastral
- PI.03.3 Estado actual. Servicios existentes
- PI.04 Afección hidráulica
- PI.05 Secciones del terreno
- PI.06 Otras afecciones sectoriales
- PI.07 Planeamiento vigente. PGOU de Azpeitia

II. planos de ordenación

- PO.01 Zonificación pormenorizada
- PO.02 Ordenación general. Alineaciones y rasantes.
- PO.03 Ordenación general. Secciones
- PO.04.1 Esquemas de redes. Abastecimiento de agua e hidrantes
- PO.04.2 Esquemas de redes. Saneamiento
- PO.04.3 Esquemas de redes. Energía eléctrica y alumbrado público
- PO.04.4 Esquemas de redes. Telecomunicaciones y gas
- PO.04.5 Movimiento de tierras
- PO.05.1 Condiciones de ejecución urbanística. Delimitación de la actuación
- PO.05.2 Condiciones de ejecución urbanística. Régimen de la edificación existente
- PO.06. Imagen final orientativa. Superpuesto ortofoto

SINADAD43C4D-A35D-47B9-AF99-C4CB15A86027



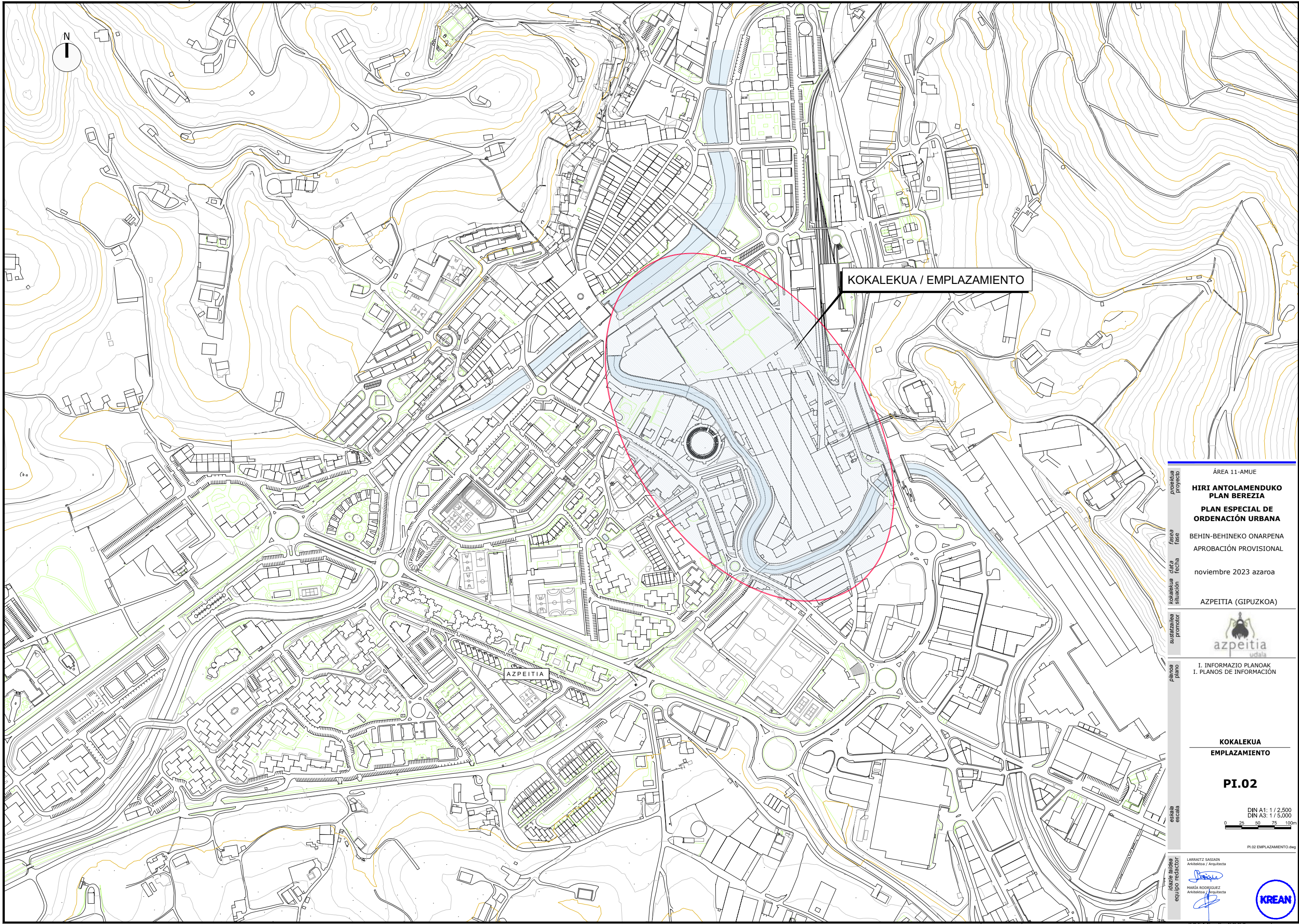
SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| proiektua<br>proyecto            | ÁREA 11-AMUE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| fasea<br>fase                    | <b>HIRI ANTOLAMENDUKO<br/>PLAN BEREZIA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| data<br>fecha                    | <b>PLAN ESPECIAL DE<br/>ORDENACIÓN URBANA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| kokalekua<br>situación           | BEHIN-BEHINEKO ONARPENA<br>APROBACIÓN PROVISIONAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| sustirzailea<br>promotor         | noviembre 2023 azaroa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| planoa<br>plano                  | AZPEITIA (GIPUZKOA)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| eskala<br>escala                 | <br>I. INFORMAZIO PLANOAK<br>I. PLANOS DE INFORMACIÓN                                                                                                                                                                                                                           |
| idazle taldea<br>equipo redactor | <b>KOKAPENA. ORTOFOTOA</b><br><b>SITUACIÓN. ORTOFOTO</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                  | <b>PI.01</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                  | DIN A1: 1 / 5.000<br>DIN A3: 1 / 10.000<br>0 50 100 150 200m                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                  | PI.01 SITUACION.dwg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                  | LARRAITZ SASSAIN<br>Arkitektoa / Arquitecta<br><br>MARIA RODRIGUEZ<br>Arkitektoa / Arquitecta<br><br> |



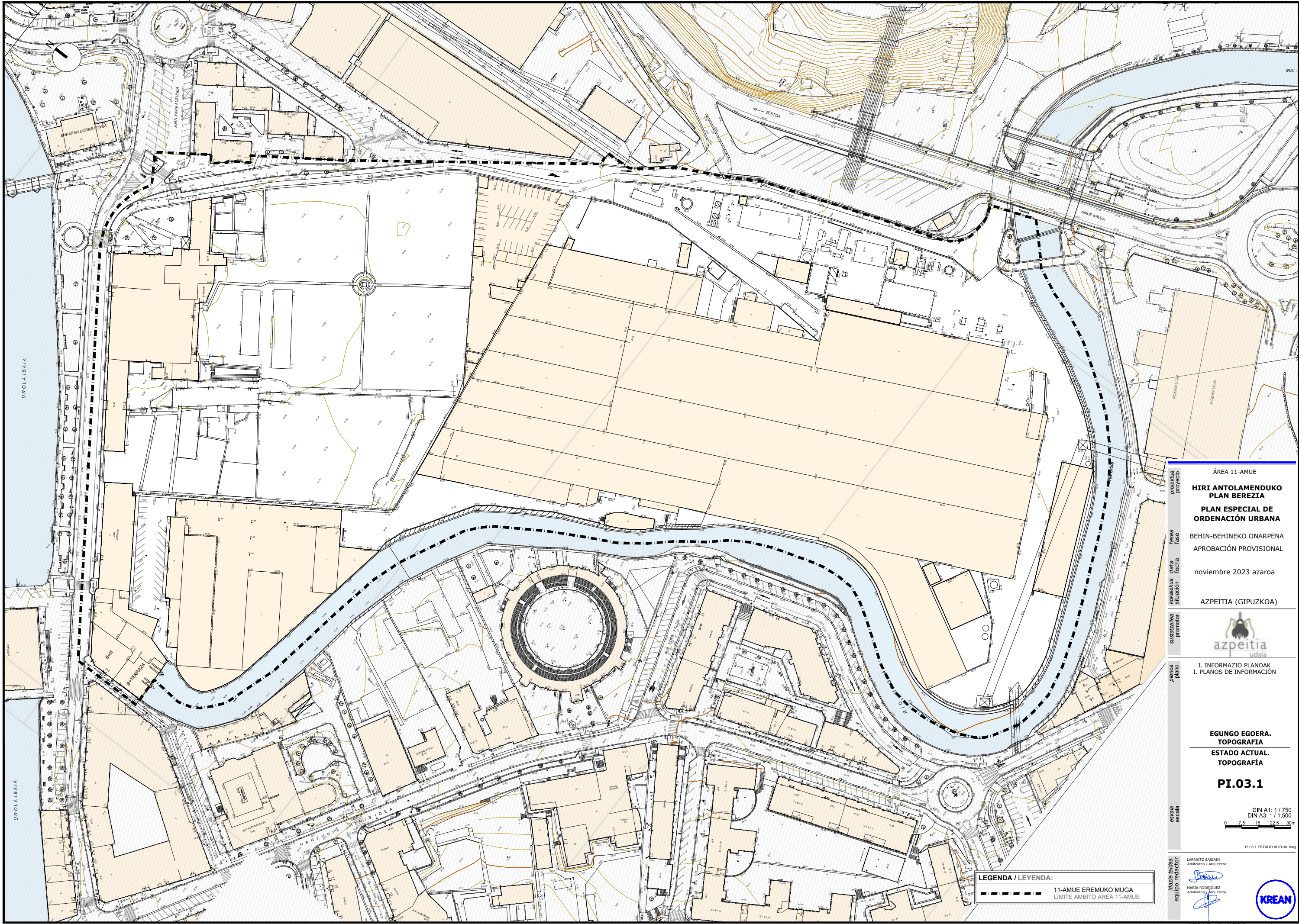
SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



|                                  |                                                                                                                                            |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| proiektua<br>proyecto            | ÁREA 11-AMUE                                                                                                                               |
| fasea<br>fase                    | <b>HIRI ANTOLAMENDUKO<br/>PLAN BEREZIA</b>                                                                                                 |
| data<br>fecha                    | <b>PLAN ESPECIAL DE<br/>ORDENACIÓN URBANA</b>                                                                                              |
| kokalekua<br>situación           | BEHIN-BEHINEKO ONARPENA<br>APROBACIÓN PROVISIONAL                                                                                          |
| sustatzailea<br>promotor         | noviembre 2023 azaroa                                                                                                                      |
| planoa<br>plano                  | AZPEITIA (GIPUZKOA)                                                                                                                        |
| eskala<br>escala                 | <br>I. INFORMAZIO PLANOAK<br>I. PLANOS DE INFORMACIÓN |
| idazle taldea<br>equipo redactor | <b>KOKALEKUA<br/>EMPLAZAMIENTO</b>                                                                                                         |
|                                  | <b>PI.02</b>                                                                                                                               |
|                                  | DIN A1: 1 / 2.500<br>DIN A3: 1 / 5.000<br>0 25 50 75 100m                                                                                  |
|                                  | PI.02 EMPLAZAMIENTO.dwg                                                                                                                    |
|                                  | LARRITZ SASIAIN<br>Arkitektoa / Arquitecta<br>MARIA RODRIGUEZ<br>Arkitektoa / Arquitecta                                                   |
|                                  |                                                       |



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

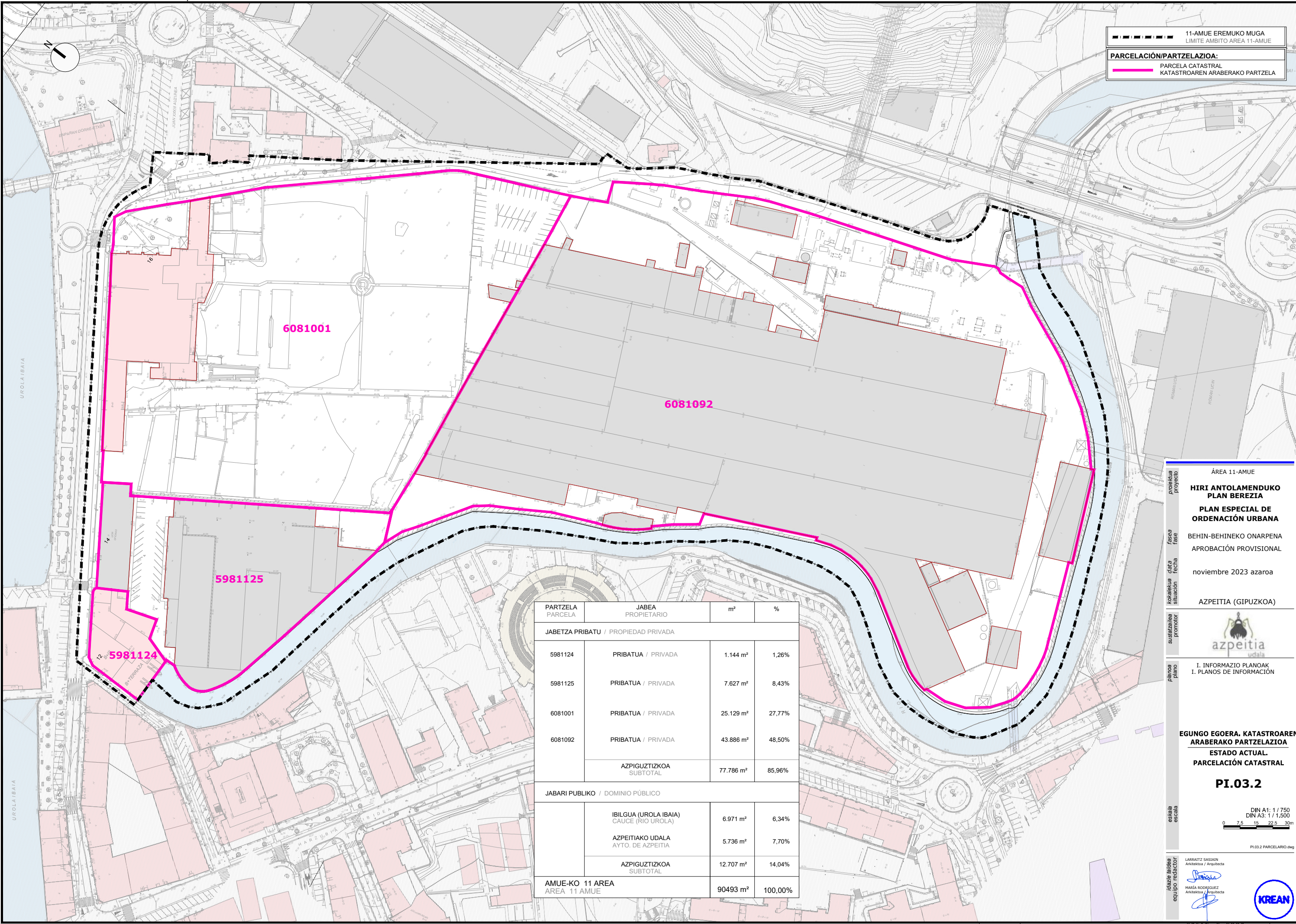


|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| proiektua<br>proyecto            | ÁREA 11-AMUE                                                                                                                                                                                                                                                               |
| fase                             | HIRI ANTOLAMENDUKO<br>PLAN BEREZIA<br>PLAN ESPECIAL DE<br>ORDENACIÓN URBANA                                                                                                                                                                                                |
| data<br>fecha                    | BEHIN-BEHINEKO ONARPENA<br>APROBACIÓN PROVISIONAL                                                                                                                                                                                                                          |
| situación                        | noviembre 2023 azaroa                                                                                                                                                                                                                                                      |
| promotor                         | AZPEITIA (GIPUZKOA)                                                                                                                                                                                                                                                        |
| planoa<br>plano                  | <br>I. INFORMAZIO PLANOAK<br>I. PLANOS DE INFORMACIÓN                                                                                                                                 |
| eskala<br>escala                 | EGUNGO EGOERA.<br>TOPOGRAFIA<br>ESTADO ACTUAL.<br>TOPOGRAFIA<br><b>PI.03.1</b><br>DIN A1: 1 / 750<br>DIN A3: 1 / 1.500<br>0 7.5 15 22.5 30m<br>PI.03.1 ESTADO ACTUAL.dwg                                                                                                   |
| idazle taldea<br>equipo redactor | LARRITZ SASSAIN<br>Arkitektoa / Arquitecta<br><br>MARÍA RODRÍGUEZ<br>Arkitektoa / Arquitecta<br> |

LEGENDA / LEYENDA:  
11-AMUE EREMUKO MUGA  
LÍMITE ÁMBITO ÁREA 11-AMUE



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



| PARTZELA<br>PARCELA                 | JABEA<br>PROPIETARIO                       | m²        | %       |
|-------------------------------------|--------------------------------------------|-----------|---------|
| JABETZA PRIBATU / PROPIEDAD PRIVADA |                                            |           |         |
| 5981124                             | PRIBATUA / PRIVADA                         | 1.144 m²  | 1,26%   |
| 5981125                             | PRIBATUA / PRIVADA                         | 7.627 m²  | 8,43%   |
| 6081001                             | PRIBATUA / PRIVADA                         | 25.129 m² | 27,77%  |
| 6081092                             | PRIBATUA / PRIVADA                         | 43.886 m² | 48,50%  |
|                                     | AZPIGUZTIZKOA<br>SUBTOTAL                  | 77.786 m² | 85,96%  |
| JABARI PUBLIKO / DOMINIO PÚBLICO    |                                            |           |         |
|                                     | IBILGUA (UROLA IBAIA)<br>CAUCE (RÍO UROLA) | 6.971 m²  | 6,34%   |
|                                     | AZPEITIAKO UDALA<br>AYTO. DE AZPEITIA      | 5.736 m²  | 7,70%   |
|                                     | AZPIGUZTIZKOA<br>SUBTOTAL                  | 12.707 m² | 14,04%  |
| AMUE-KO 11 AREA<br>AREA 11 AMUE     |                                            | 90493 m²  | 100,00% |

11-AMUE EREMUKO MUGA  
LÍMITE ÁMBITO AREA 11-AMUE

PARCELACIÓN/PARTZELAZIOA:

PARCELA CATASTRAL  
KATASTROAREN ARABERAKO PARTZELA

proiektua  
proyecto

ÁREA 11-AMUE

HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA

fasea  
fase

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA  
APROBACIÓN PROVISIONAL

data  
fecha

noviembre 2023 azaroa

kokalekua  
situación

AZPEITIA (GIPUZKOA)

sustatzilea  
promotor

planoa  
plano

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala  
escala

EGUNGO EGOERA. KATASTROAREN  
ARABERAKO PARTZELAZIOA

ESTADO ACTUAL.

PARCELACIÓN CATASTRAL

PI.03.2

DIN A1: 1 / 750  
DIN A3: 1 / 1.500

0 7,5 15 22,5 30m

PI.03.2 PARCELARIO.dwg

idazle taldea  
equipo redactor

LARRITZ SASSAIN  
Arkitektoa / Arquitecta

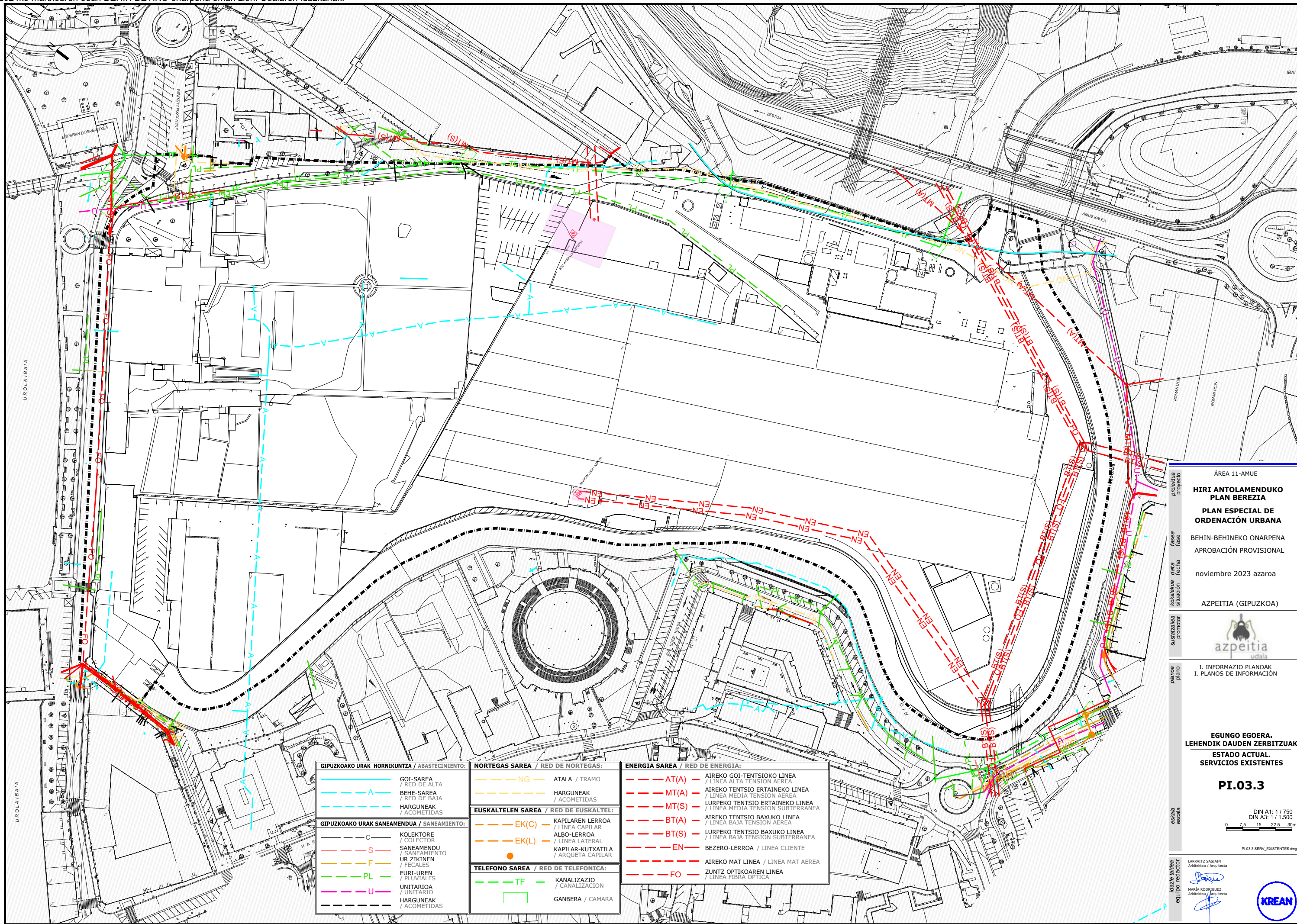
MARIA RODRIGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta

KREAN

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



|                                               |                                            |                                   |                                                                      |                                 |                                               |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------|
| GIPUZKOAKO URAK HORNIKUNTZA / ABASTECIMIENTO: |                                            | NORTEGAS SAREA / RED DE NORTEGAS: |                                                                      | ENERGIA SAREA / RED DE ENERGIA: |                                               |
| — GOI-SAREA / RED DE ALTA                     | — NG — ATALA / TRAMO                       | — AT(A) —                         | — AIREKO GOI-TENTSIOKO LINEA / LINEA ALTA TENSION AEREA              | — EN —                          | — BEZERO-LERROA / LINEA CLIENTE               |
| — BEHE-SAREA / RED DE BAJA                    | — HARGUNEAK / ACOMETIDAS                   | — MT(A) —                         | — AIREKO TENTSIO ERTAINENKO LINEA / LINEA MEDIA TENSION AEREA        | — EN —                          | — AIREKO MAT LINEA / LINEA MAT AEREA          |
| — HARGUNEAK / ACOMETIDAS                      | — EUSKALTELEN SAREA / RED DE EUSKALTEL:    | — MT(S) —                         | — LURPEKO TENTSIO ERTAINENKO LINEA / LINEA MEDIA TENSION SUBTERRANEA | — EN —                          | — ZUNTZ OPTIKOAREN LINEA / LINEA FIBRA OPTICA |
| — C — KOLEKTOR / COLECTOR                     | — EK(C) — KAPILAREN LERROA / LINEA CAPILAR | — BT(A) —                         | — AIREKO TENTSIO BAXUKO LINEA / LINEA BAJA TENSION AEREA             |                                 |                                               |
| — S — SANEAMENDU / SANEAMIENTO                | — EK(L) — ALBO-LERROA / LINEA LATERAL      | — BT(S) —                         | — LURPEKO TENTSIO BAXUKO LINEA / LINEA BAJA TENSION SUBTERRANEA      |                                 |                                               |
| — F — UR ZIKINEN / FECALES                    | — KAPILAR-KUTXATILA / ARQUETA CAPILAR      |                                   |                                                                      |                                 |                                               |
| — PL — EURI-UREN / PLUVIALES                  | — TELEFONO SAREA / RED DE TELEFONICA:      |                                   |                                                                      |                                 |                                               |
| — U — UNITARIO / UNITARIO                     | — TF — KANALIZAZIO / CANALIZACION          |                                   |                                                                      |                                 |                                               |
| — HARGUNEAK / ACOMETIDAS                      | — GANBERA / CAMARA                         |                                   |                                                                      |                                 |                                               |

ÁREA 11-AMUE

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA

APROBACIÓN PROVISIONAL

noviembre 2023 azaroa

AZPEITIA (GIPUZKOA)

I. INFORMAZIO PLANOAK

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

EGUNGO EGOERA.

LEHENDIK DAUDEN ZERBITZUAK

ESTADO ACTUAL.

SERVICIOS EXISTENTES

PI.03.3

DIN A1: 1 / 750

DIN A3: 1 / 1.500

0 7.5 15 22.5 30m

PI.03.3 SERV\_EXISTENTES.dwg

LARRAITZ SASSIÁN

Arquitktoa / Arquitecta

MARIA RODRIGUEZ

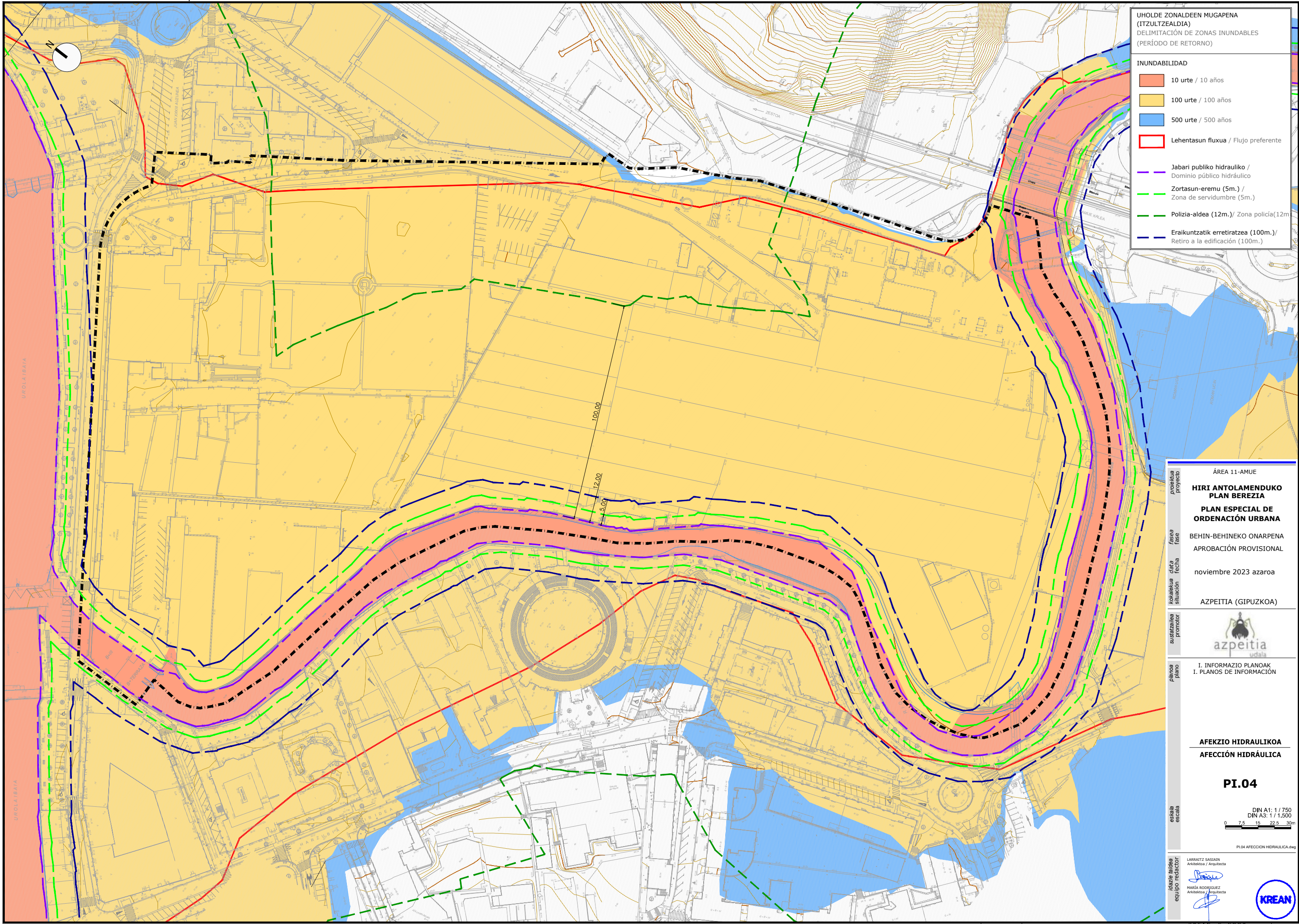
Arquitktoa / Arquitecta

KREAN

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



UHOLDE ZONALDEEN MUGAPENA  
(ITZULTZEALDIA)  
DELIMITACIÓN DE ZONAS INUNDABLES  
(PERÍODO DE RETORNO)

INUNDABILIDAD

10 urte / 10 años

100 urte / 100 años

500 urte / 500 años

Lehentasan fluxua / Flujo preferente

Jabari publiko hidrauliko /  
Dominio público hidráulico

Zortasun-eremu (5m.) /  
Zona de servidumbre (5m.)

Polizia-aldea (12m.)/ Zona policía(12m)

Eraikuntzatik erretiratzea (100m.)/  
Retiro a la edificación (100m.)

proiektua  
proyecto

fasea  
fase

data  
fecha

kokalekua  
situación

sustatzilea  
promotor

planoa  
plano

eskala  
escala

idazle taldea  
equipo redactor

ÁREA 11-AMUE

HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA  
APROBACIÓN PROVISIONAL

noviembre 2023 azaroa

AZPEITIA (GIPUZKOA)

azpeitia  
udala

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

AFEKZIO HIDRAULIKOA  
AFECCIÓN HIDRÁULICA

PI.04

DIN A1: 1 / 750  
DIN A3: 1 / 1.500

0

7.5

15

22.5

30m

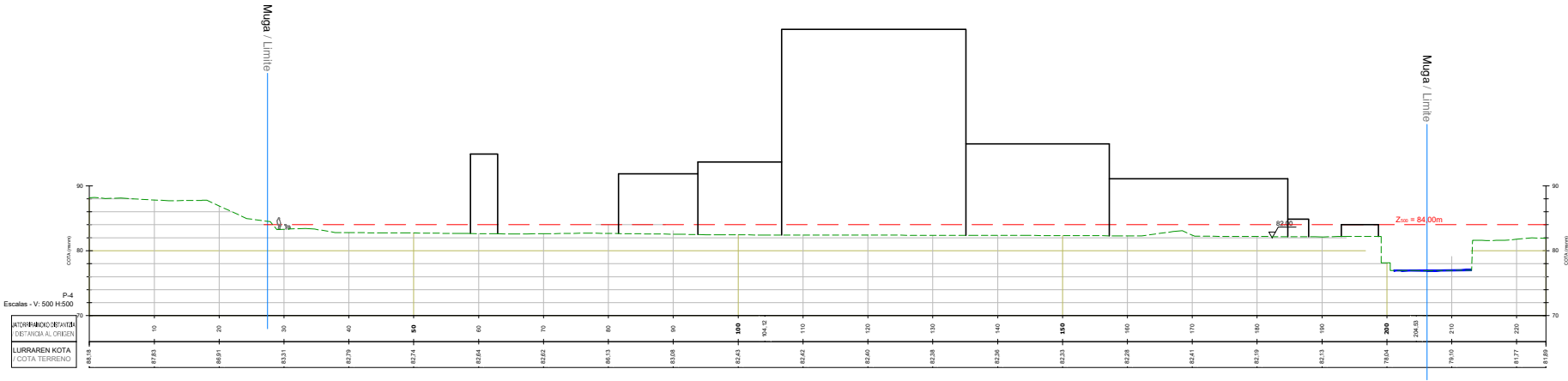
PI.04 AFECCION HIDRAULICA.dwg

LARRAITZ SASSAIN  
Arkitektoa / Arquitecta

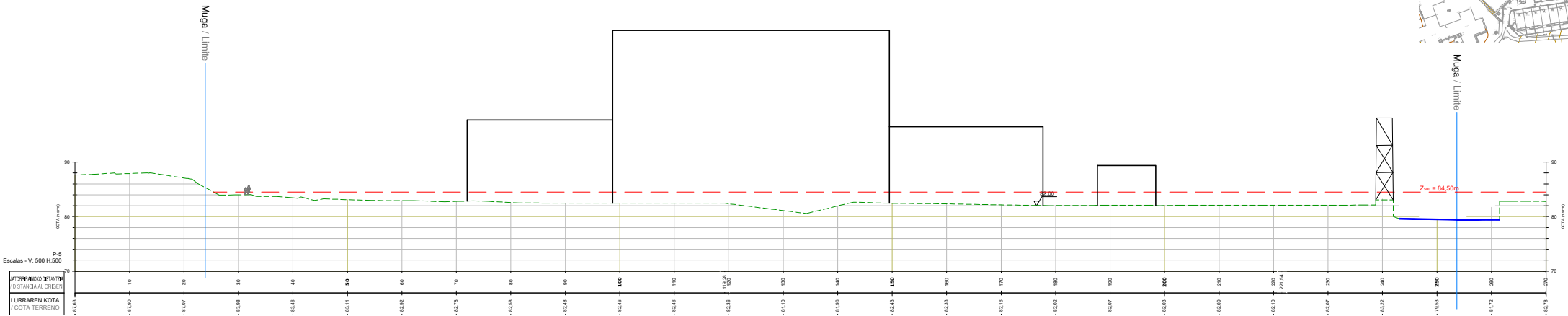
MARÍA RODRÍGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta

KREAN, S. COOP. · www.krean.com

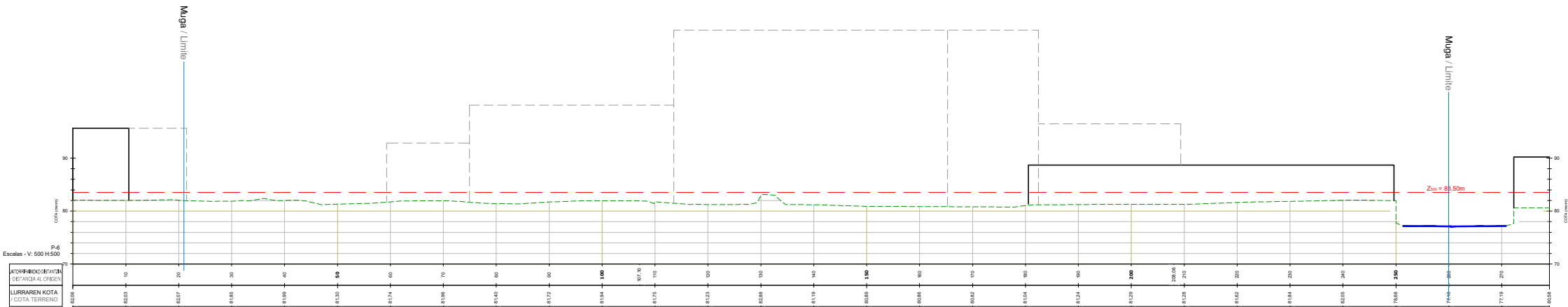




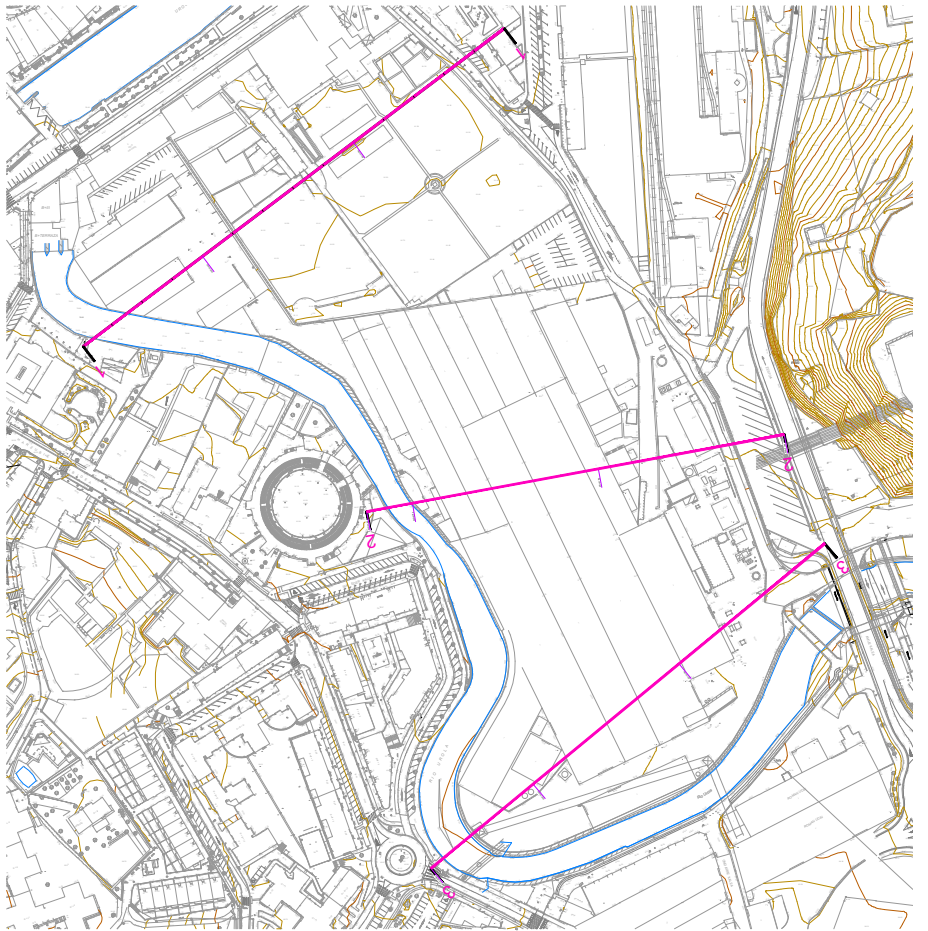
2. SEKZIOIA (ORAINGO) SECCIÓN 2 (EXISTENTE)



3. SEKZIOIA (ORAINGO) SECCIÓN 3 (EXISTENTE)



1. SEKZIOIA (ORAINGO) SECCIÓN 1 (EXISTENTE)



A1: 1/2000  
A3: 1/4000

|           |         |                                    |
|-----------|---------|------------------------------------|
| proiektua | proyeto | ÁREA 11-AMUE                       |
| proiektua | proyeto | HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA    |
| proiektua | proyeto | PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA |
| proiektua | proyeto | BEHIN-BEHINEKO ONARPENA            |
| proiektua | proyeto | APROBACIÓN PROVISIONAL             |
| proiektua | proyeto | noviembre 2023 azaroa              |
| proiektua | proyeto | AZPEITIA (GIPUZKOA)                |



I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

EGUNGO EGOERA.  
LURSAILAREN SEKZIOAK  
ESTADO ACTUAL.  
SECCIONES DEL TERRENO

PI.05

DIN A1: 1 / 500  
DIN A3: 1 / 1,000

0 5 10 15 20m

PI.05 SECCIONES.dwg

idazle taldea  
equipo redactor  
LARRAITZ SASIAIN  
Arkitektoa / Arquitecta  
MARIA RODRIGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta

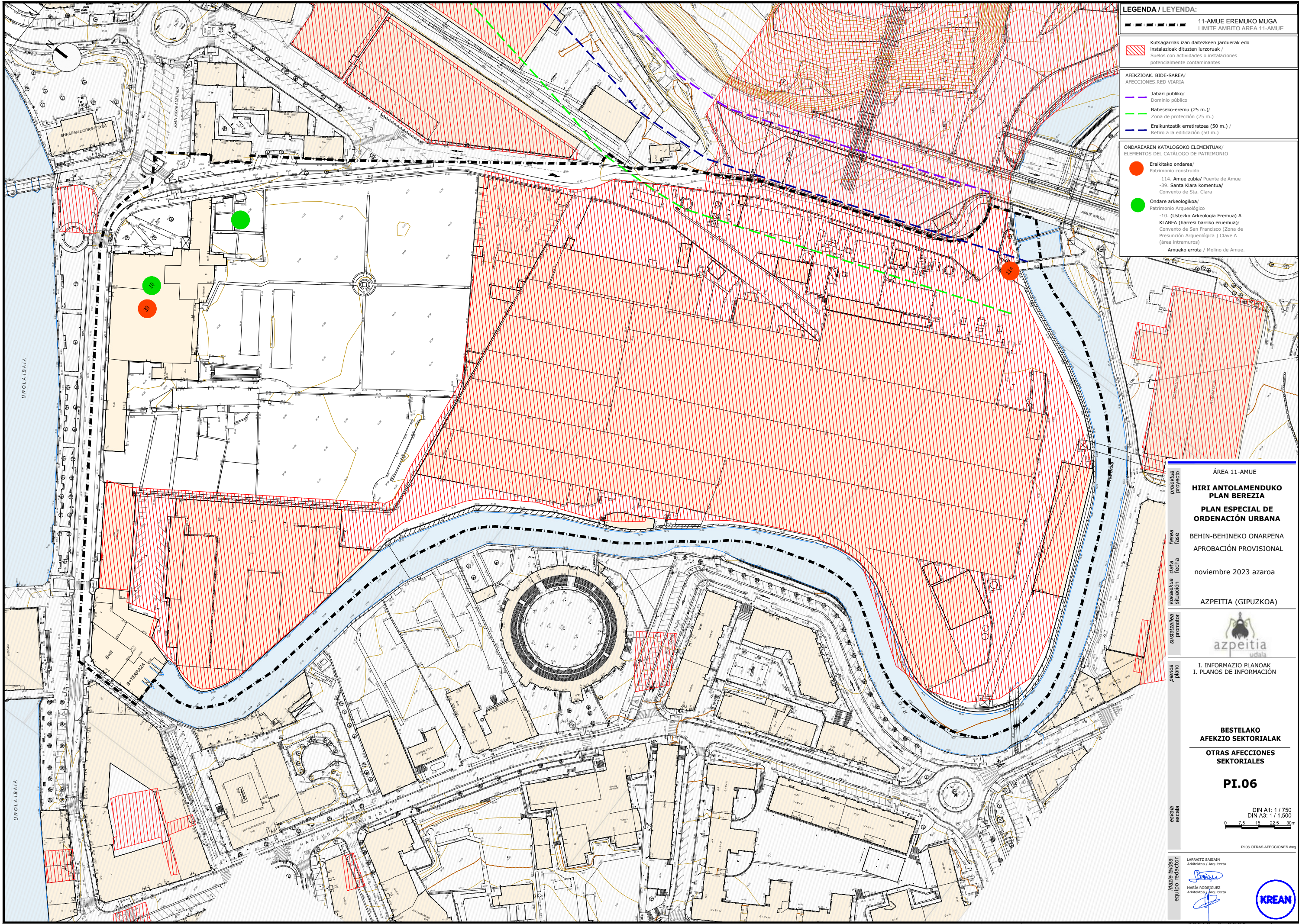


KREAN, S. COOP. · www.krean.com

SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



**LEGENDA / LEYENDA:**

11-AMUE EREMUKO MUGA  
LÍMITE ÁMBITO ÁREA 11-AMUE

Kutsagarriak izan daitezkeen jarduerak edo  
instalazioak dituzten lurzoruek /  
Suelos con actividades o instalaciones  
potencialmente contaminantes

AFEKZIOAK. BIDE-SAREA/  
AFECCIONES. RED VIARIA

Jabari publiko/  
Dominio público

Babeseko-eremu (25 m.)/  
Zona de protección (25 m.)

Erakuntzatik erretiratzea (50 m.) /  
Retiro a la edificación (50 m.)

ONDAREAREN KATALOGOKO ELEMENTUAK/  
ELEMENTOS DEL CATALOGO DE PATRIMONIO

Erakikitako ondarea/  
Patrimonio construido

-114. Amue zubia/ Puente de Amue  
-39. Santa Klara komentua/  
Convento de Sta. Clara

Ondare arkeologikoa/  
Patrimonio Arqueológico

-10. (Ustezko Arkeologia Eremua) A  
KLABEA (harresi barriko eremua)/  
Convento de San Francisco (Zona de  
Presunción Arqueológica ) Clave A  
(área intramuros)  
- Amueko errota / Molino de Amue.

proiektua  
proyecto

fase

data  
fecha

kokalekua  
situación

sustatzailea  
promotor

planoa  
plano

eskala  
escala

ÁREA 11-AMUE

**HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA**

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA  
APROBACIÓN PROVISIONAL

noviembre 2023 azaroa

AZPEITIA (GIPUZKOA)

  
azpeitia  
udala

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

BESTELAKO  
AFEKZIO SEKTORIALAK  
OTRAS AFECCIONES  
SEKTORIALES

PI.06

DIN A1: 1 / 750  
DIN A3: 1 / 1.500  
0 7,5 15 22,5 30m

PI.06 OTRAS AFECCIONES.dwg

idazle taldea  
equipo redactor

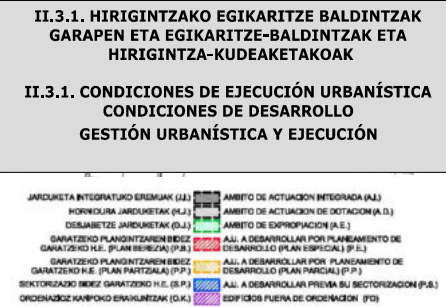
LARRITZ SASSAIN  
Arkitektoa / Arquitecta

  
MARÍA RODRÍGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta



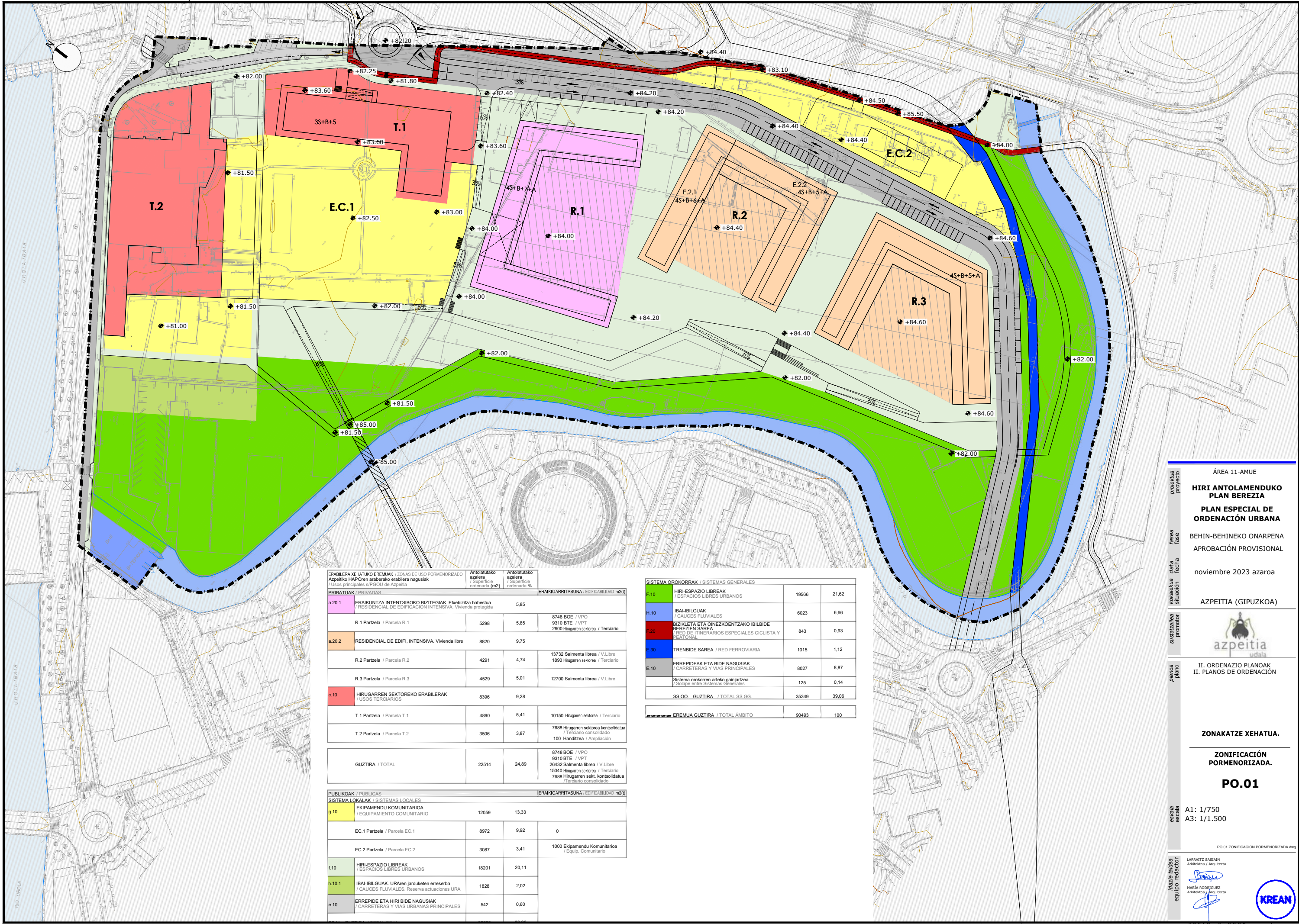
KREAN, S. COOP. · www.krean.com







SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



| ERABILERAK XEHATUTAKO EREMUAK / ZONAS DE USO PORMENORIZADO |                                                                                       |       |       | Azpeitiko HAP-Oren arabera erabilerak nagusiak                 |  |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|----------------------------------------------------------------|--|
| / Usos principales s/PGOU de Azpeitia                      |                                                                                       |       |       |                                                                |  |
| PRIBATUAK / PRIVADAS                                       |                                                                                       |       |       | Antolatutako azalera / Superficie ordenada (m2)                |  |
| ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD m2/U                    |                                                                                       |       |       |                                                                |  |
| a.20.1                                                     | ERAIKUNTZA INTENSIBOKO BIZITEGIAK. Etebizitza babestua                                | 5,85  |       |                                                                |  |
|                                                            | R.1 Partzela / Parcela R.1                                                            | 5298  | 5,85  | 8748 BOE / VPO                                                 |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 9310 BTE / VPT                                                 |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 2900 Hirugarren sektorea / Terciario                           |  |
| a.20.2                                                     | RESIDENCIAL DE EDIFI. INTENSIVA. Vivienda libre                                       | 8820  | 9,75  |                                                                |  |
|                                                            | R.2 Partzela / Parcela R.2                                                            | 4291  | 4,74  | 13732 Salmenta libre / V.Libre                                 |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 1890 Hirugarren sektorea / Terciario                           |  |
|                                                            | R.3 Partzela / Parcela R.3                                                            | 4529  | 5,01  | 12700 Salmenta libre / V.Libre                                 |  |
| c.10                                                       | HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAK / USOS TERCIARIOS                                     | 8396  | 9,28  |                                                                |  |
|                                                            | T.1 Partzela / Parcela T.1                                                            | 4890  | 5,41  | 10150 Hirugarren sektorea / Terciario                          |  |
|                                                            | T.2 Partzela / Parcela T.2                                                            | 3506  | 3,87  | 7688 Hirugarren sektorea kontsolidatua / Terciario consolidado |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 100 Handitzea / Ampliación                                     |  |
|                                                            | GUZTIRA / TOTAL                                                                       | 22514 | 24,89 | 8748 BOE / VPO                                                 |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 9310 BTE / VPT                                                 |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 26432 Salmenta libre / V.Libre                                 |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 15040 Hirugarren sektorea / Terciario                          |  |
|                                                            |                                                                                       |       |       | 7688 Hirugarren sekt. kontsolidatua / Terciario consolidado    |  |
| PUBLIKOAK / PUBLICAS                                       |                                                                                       |       |       | ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD m2/U                        |  |
| SISTEMA LOKALAK / SISTEMAS LOCALES                         |                                                                                       |       |       |                                                                |  |
| g.10                                                       | EKIPAMENDU KOMUNITARIOA / EQUIPAMIENTO COMUNITARIO                                    | 12059 | 13,33 |                                                                |  |
|                                                            | EC.1 Partzela / Parcela EC.1                                                          | 8972  | 9,92  | 0                                                              |  |
|                                                            | EC.2 Partzela / Parcela EC.2                                                          | 3087  | 3,41  | 1000 Ekipamendu Komunitarioa / Equip. Comunitario              |  |
| f.10                                                       | HIRI-ESPazio LIBREAK / ESPACIOS LIBRES URBANOS                                        | 18201 | 20,11 |                                                                |  |
| h.10.1                                                     | IBAI-BILGUAK. URAREN jarduketan erreserba / CAUCES FLUVIALES. Reserva actuaciones URA | 1828  | 2,02  |                                                                |  |
| e.10                                                       | ERREPIDE ETA HIRI BIDE NAGUSIAK / CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES               | 542   | 0,60  |                                                                |  |

| SISTEMA OROKORRAK / SISTEMAS GENERALES |                                                                                                            |       |       |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|
| F.10                                   | HIRI-ESPazio LIBREAK / ESPACIOS LIBRES URBANOS                                                             | 19566 | 21,62 |
| H.10                                   | IBAI-BILGUAK / CAUCES FLUVIALES                                                                            | 6023  | 6,66  |
| F.20                                   | BIZIKLETA ETA OINEZKOENTZAKO IBILBIDE BEREZITZEN SAREA / RED DE ITINERARIOS ESPECIALES CICLISTA Y PEATONAL | 843   | 0,93  |
| E.30                                   | TREN BIDE SAREA / RED FERROVIARIA                                                                          | 1015  | 1,12  |
| E.10                                   | ERREPIDEAK ETA BIDE NAGUSIAK / CARRETERAS Y VIAS PRINCIPALES                                               | 8027  | 8,87  |
|                                        | Sistema orokorrean arteko gainjartzea / Solape entre Sistemas Generales                                    | 125   | 0,14  |
|                                        | SS OO. GUZTIRA / TOTAL SS.GG.                                                                              | 35349 | 39,06 |
|                                        | EREMUA GUZTIRA / TOTAL ÁMBITO                                                                              | 90493 | 100   |

proiektua  
proyecto

ÁREA 11-AMUE

HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA  
APROBACIÓN PROVISIONAL

noviembre 2023 azaroa

AZPEITIA (GIPUZKOA)

fasea  
fase

data  
fecha

kokalekua  
situación

sustatzailea  
promotor

planoa  
plano

II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

eskala  
escala

A1: 1/750  
A3: 1/1.500

idazle taldea  
equipo redactor

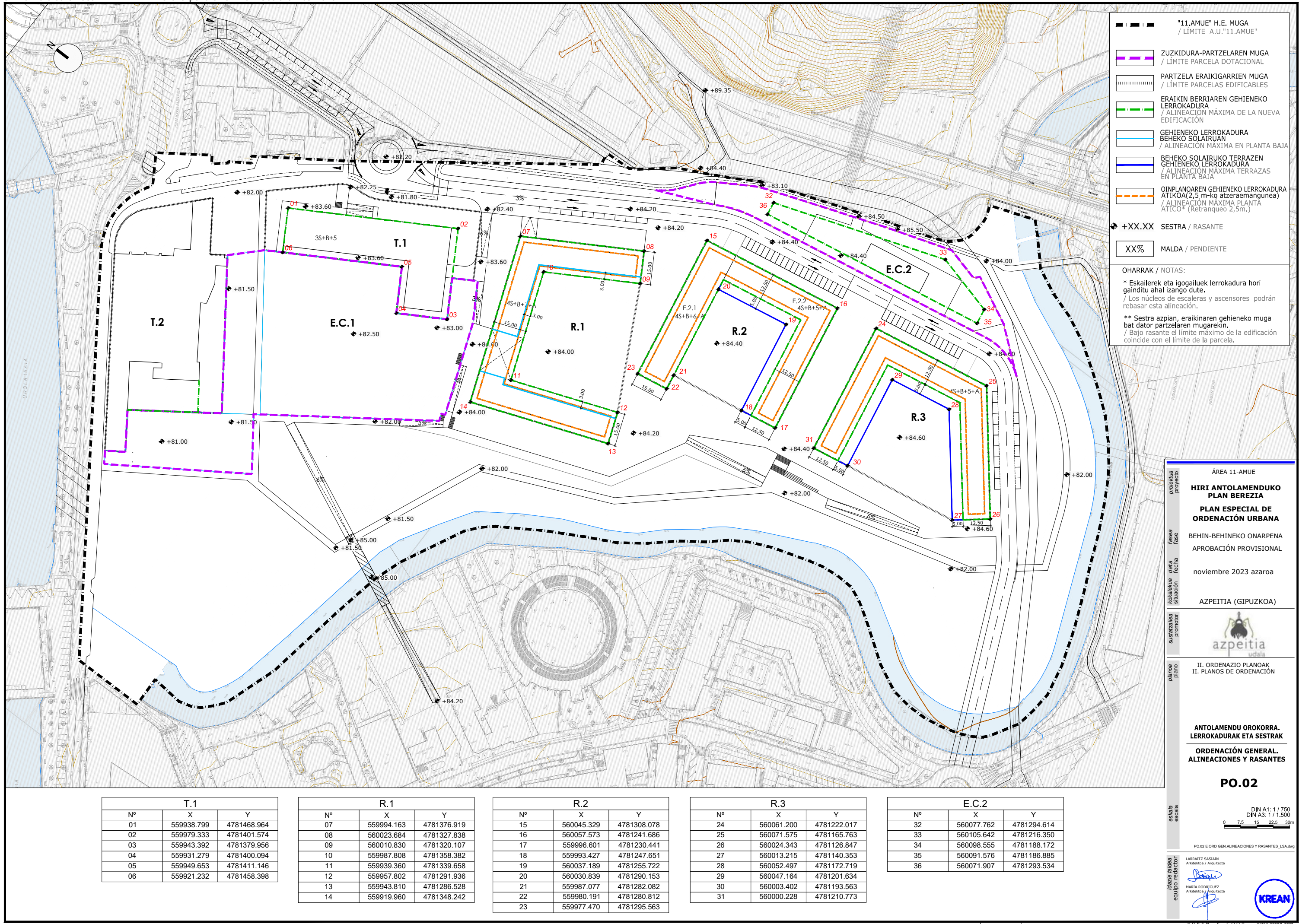
LARRAITZ SASIAIN  
Arkitektoa / Arquitecta  
  
MARÍA RODRÍGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta

PO.01 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.dwg

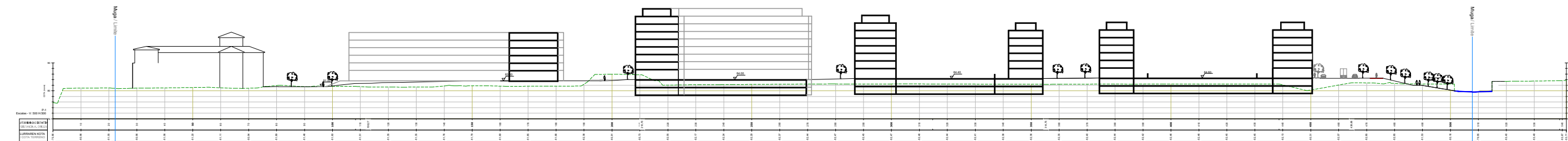
KREAN, S. COOP. · www.krean.com



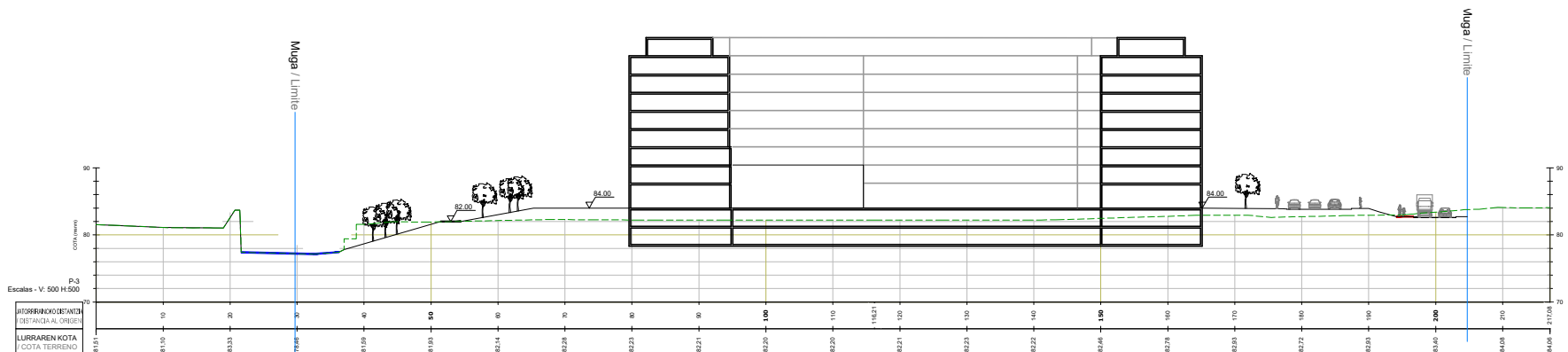
SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



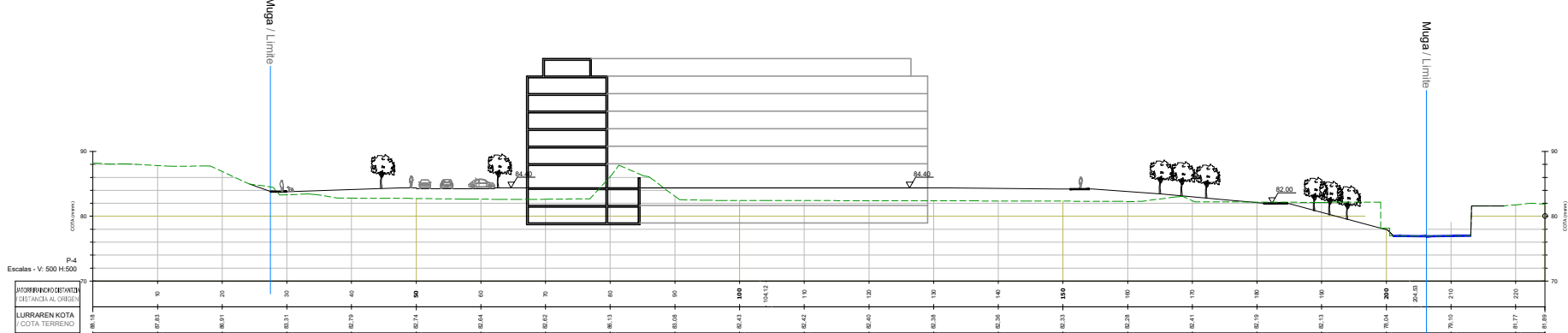




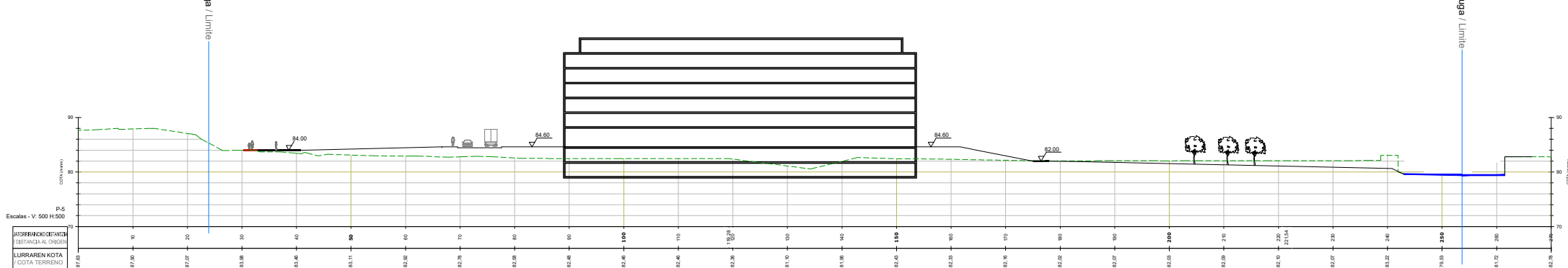
SECCIÓN 1



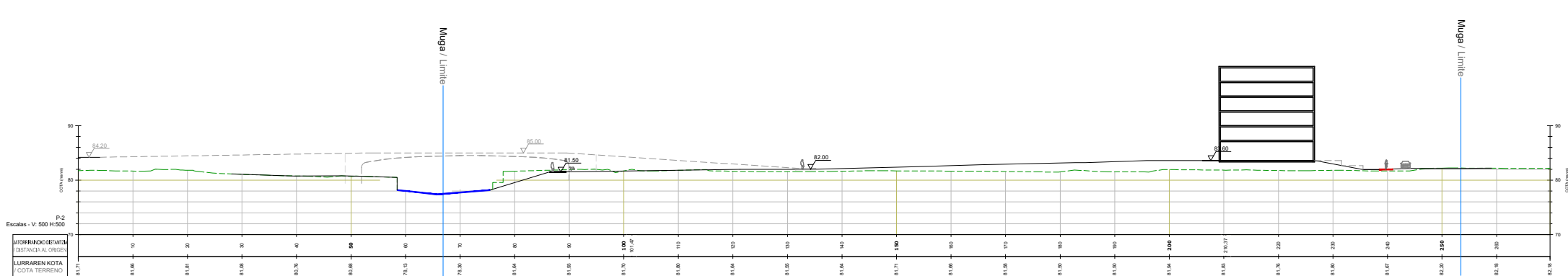
SECCIÓN 3



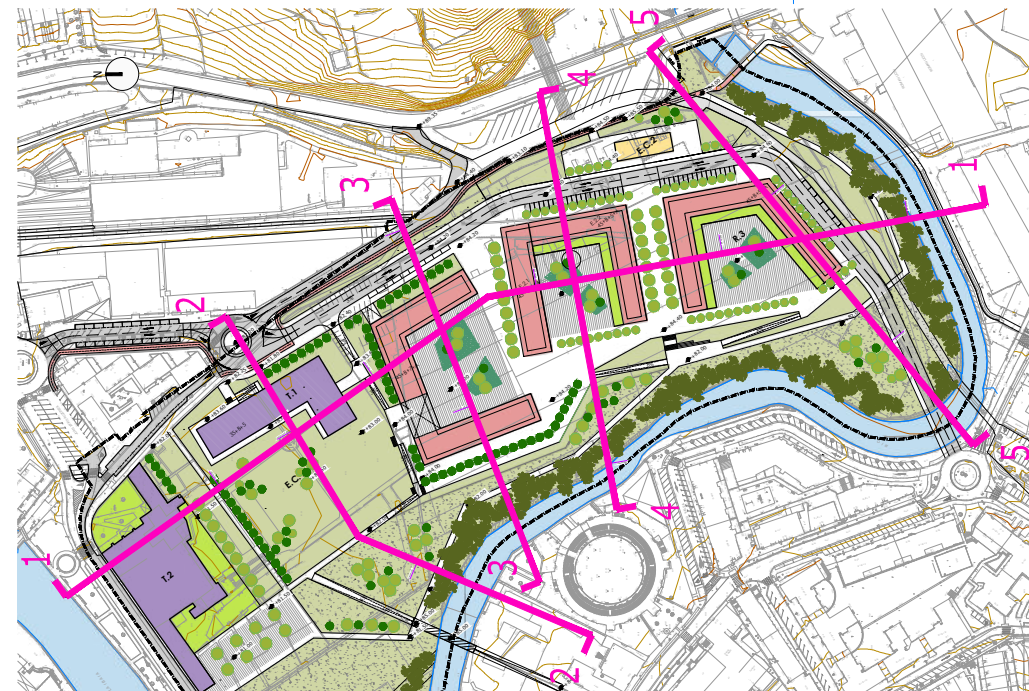
SECCIÓN 4



SECCIÓN 5



SECCIÓN 2



|           |          |                                    |
|-----------|----------|------------------------------------|
| proiektua | proiektu | ÁREA 11-AMUE                       |
| proiektua | proiektu | HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA    |
| proiektua | proiektu | PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA |
| proiektua | proiektu | BEHIN-BEHINEKO ONARPENA            |
| proiektua | proiektu | APROBACIÓN PROVISIONAL             |
| proiektua | proiektu | noviembre 2023 azaroa              |
| proiektua | proiektu | AZPEITIA (GIPUZKOA)                |
| proiektua | proiektu | azpeitia udala                     |
| proiektua | proiektu | II. ORDENAZIO PLANOAK              |
| proiektua | proiektu | II. PLANOS DE ORDENACIÓN           |
| proiektua | proiektu | ANTOLAMENDU OROKORRA               |
| proiektua | proiektu | SEKZIOAK                           |
| proiektua | proiektu | ORDENACIÓN GENERAL                 |
| proiektua | proiektu | SECCIONES                          |
| proiektua | proiektu | PO.03                              |
| proiektua | proiektu | A1: 1/500 1/750                    |
| proiektua | proiektu | A3: 1/1.000 1/1.500                |
| proiektua | proiektu | PO.03 ORD_GEN_SECCIONES.dwg        |
| proiektua | proiektu | LARRAITZ SASIAIN                   |
| proiektua | proiektu | Arkitetkua / Arkitetketa           |
| proiektua | proiektu | MARIA RODRIGUEZ                    |
| proiektua | proiektu | Arkitetkua / Arkitetketa           |
| proiektua | proiektu | KREAN                              |
| proiektua | proiektu | KREAN, S. COOP. · www.krean.com    |

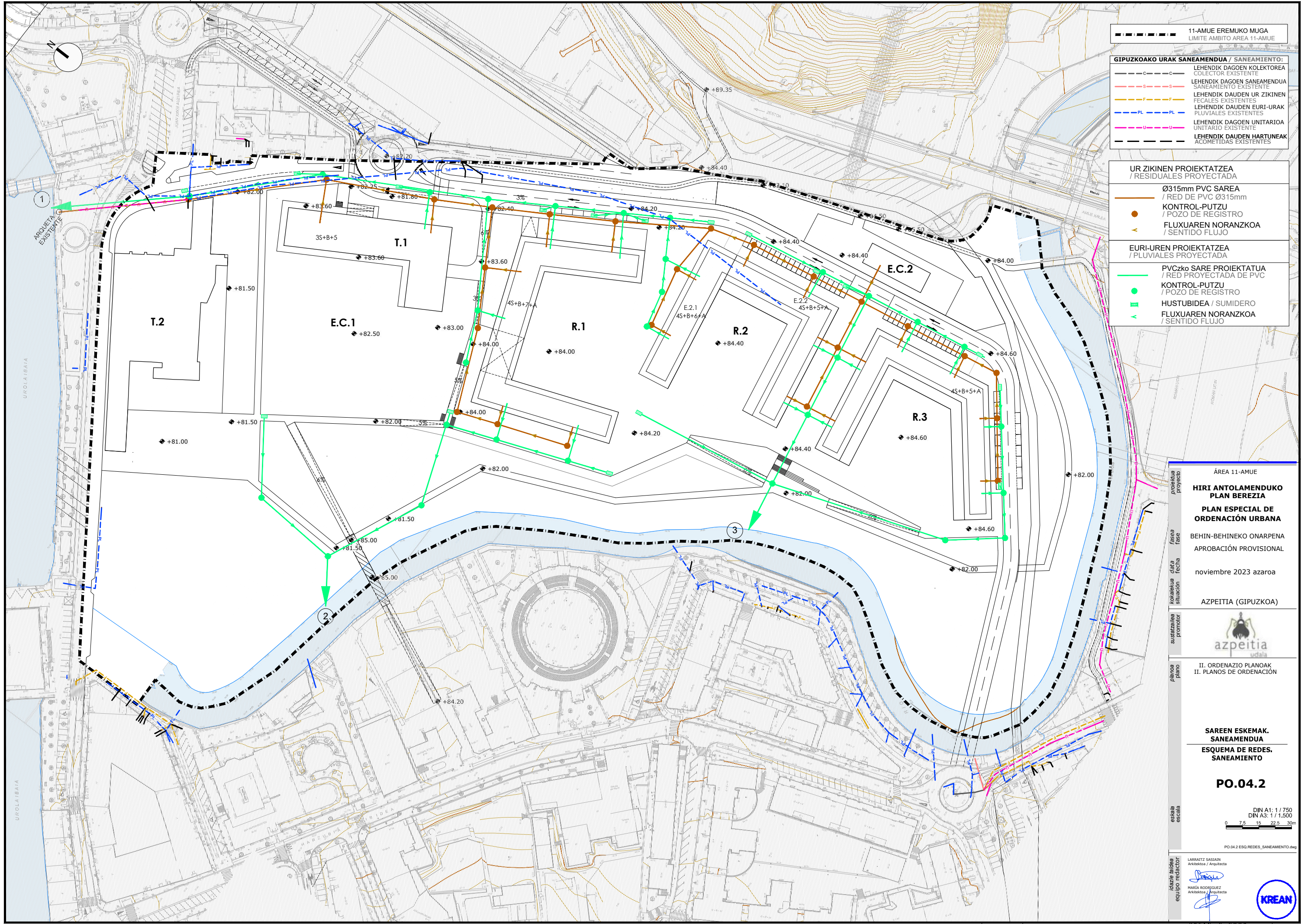
SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027







SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



| 11-AMUE EREMUKO MUGA<br>LIMITE AMBITO AREA 11-AMUE |                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                    |                                                      |
| GIPUZKOAKO URAK SANEAMENDUA / SANEAMIENTO:         |                                                      |
| — C — C —                                          | LEHENDIK DAGOEN KOLEKTOREA<br>COLECTOR EXISTENTE     |
| — S — S —                                          | LEHENDIK DAGOEN SANEAMENDUA<br>SANEAMIENTO EXISTENTE |
| — F — F —                                          | LEHENDIK DAUDEN UR ZIKINEN<br>FECALES EXISTENTES     |
| — PL — PL —                                        | LEHENDIK DAUDEN EURI-URAK<br>PLUVIALES EXISTENTES    |
| — U — U —                                          | LEHENDIK DAGOEN UNITARIOA<br>UNITARIO EXISTENTE      |
| — — —                                              | LEHENDIK DAUDEN HARTUNEAK<br>ACOMETIDAS EXISTENTES   |

| UR ZIKINEN PROIEKTATZEA<br>/ RESIDUALES PROYECTADA |  |
|----------------------------------------------------|--|
| Ø315mm PVC SAREA<br>/ RED DE PVC Ø315mm            |  |
| KONTROL-PUTZU<br>/ POZO DE REGISTRO                |  |
| FLUXUAREN NORANZKOA<br>/ SENTIDO FLUJO             |  |
| EURI-UREN PROIEKTATZEA<br>/ PLUVIALES PROYECTADA   |  |
| PVCzko SARE PROIEKTATUA<br>/ RED PROYECTADA DE PVC |  |
| KONTROL-PUTZU<br>/ POZO DE REGISTRO                |  |
| HUSTUBIDEA / SUMIDERO                              |  |
| FLUXUAREN NORANZKOA<br>/ SENTIDO FLUJO             |  |

|                       |                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| proiektua<br>proyecto | ÁREA 11-AMUE                                                                          |
| proiektua<br>proyecto | HIRI ANTOLAMENDUKO<br>PLAN BEREZIA                                                    |
| proiektua<br>proyecto | PLAN ESPECIAL DE<br>ORDENACIÓN URBANA                                                 |
| proiektua<br>proyecto | BEHIN-BEHINEKO ONARPENA<br>APROBACIÓN PROVISIONAL                                     |
| proiektua<br>proyecto | noviembre 2023 azaroa                                                                 |
| proiektua<br>proyecto | AZPEITIA (GIPUZKOA)                                                                   |
| proiektua<br>proyecto |  |
| proiektua<br>proyecto | II. ORDENAZIO PLANOAK<br>II. PLANOS DE ORDENACIÓN                                     |

SAREEN ESKEMAK.  
SANEAMENDUA  
ESQUEMA DE REDES.  
SANEAMIENTO

PO.04.2

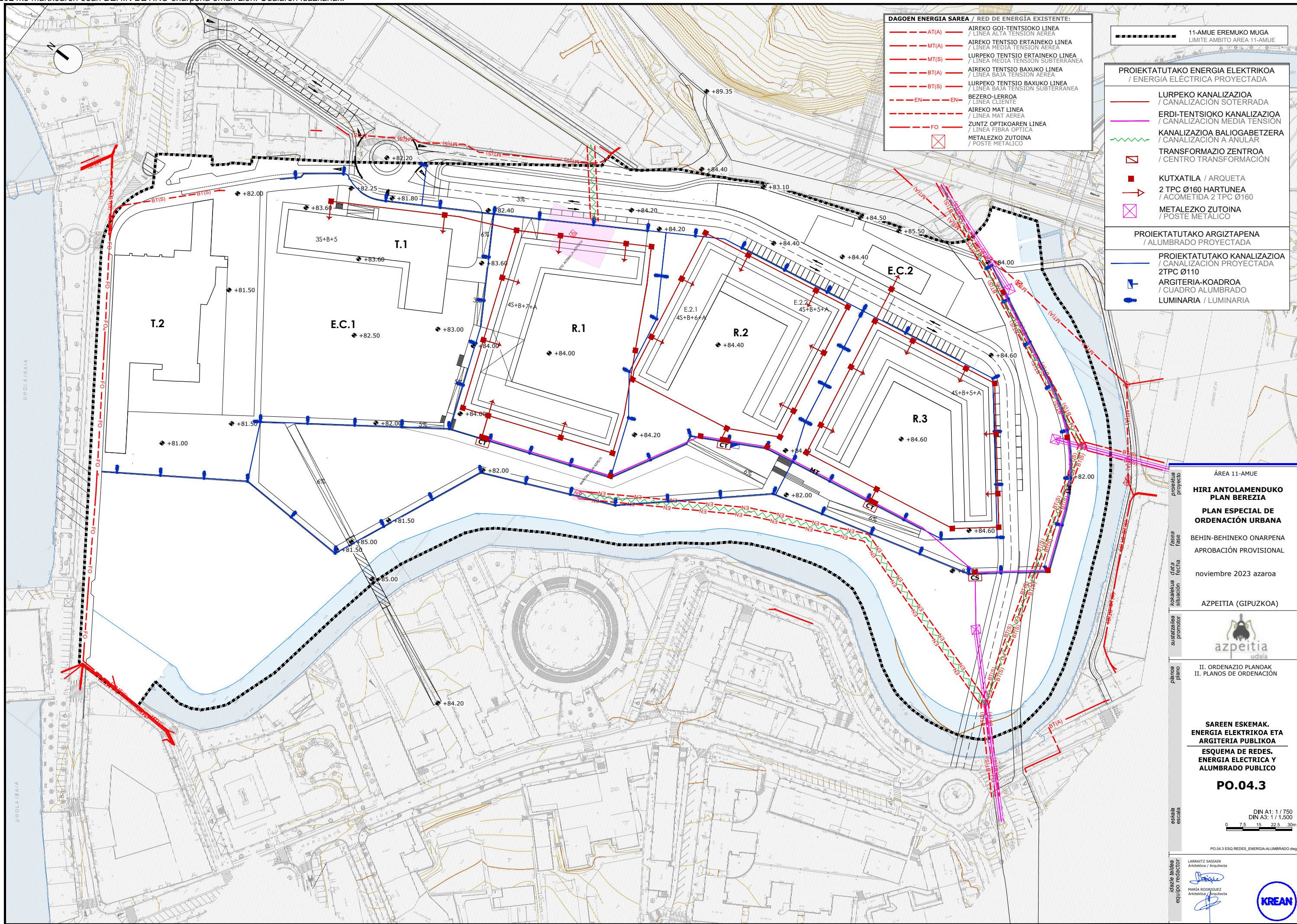
DIN A1: 1 / 750  
DIN A3: 1 / 1.500  
0 7.5 15 22.5 30m

PO.04.2 ESQ REDES\_SANEAMIENTO.dwg

LARRITZ SASIAIN  
Arkitektoa / Arquitecta  
MARIA RODRIGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta  
KREAN



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



ÁREA 11-AMUE

HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA

PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA  
APROBACIÓN PROVISIONAL

noviembre 2023 azaroa

AZPEITIA (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

SAREEN ESKEMAK.  
ENERGIA ELEKTRIKOA ETA  
ARGITERIA PUBLIKOA  
ESQUEMA DE REDES.  
ENERGÍA ELÉCTRICA Y  
ALUMBRADO PÚBLICO

PO.04.3

DIN A1: 1 / 750  
DIN A3: 1 / 1.500  
0 7.5 15 22.5 30m

PO.04.3 ESQ REDES\_ENERGIA-ALUMBRADO.dwg

LARRITZ SASSAIN  
Arkitektoa / Arquitecta

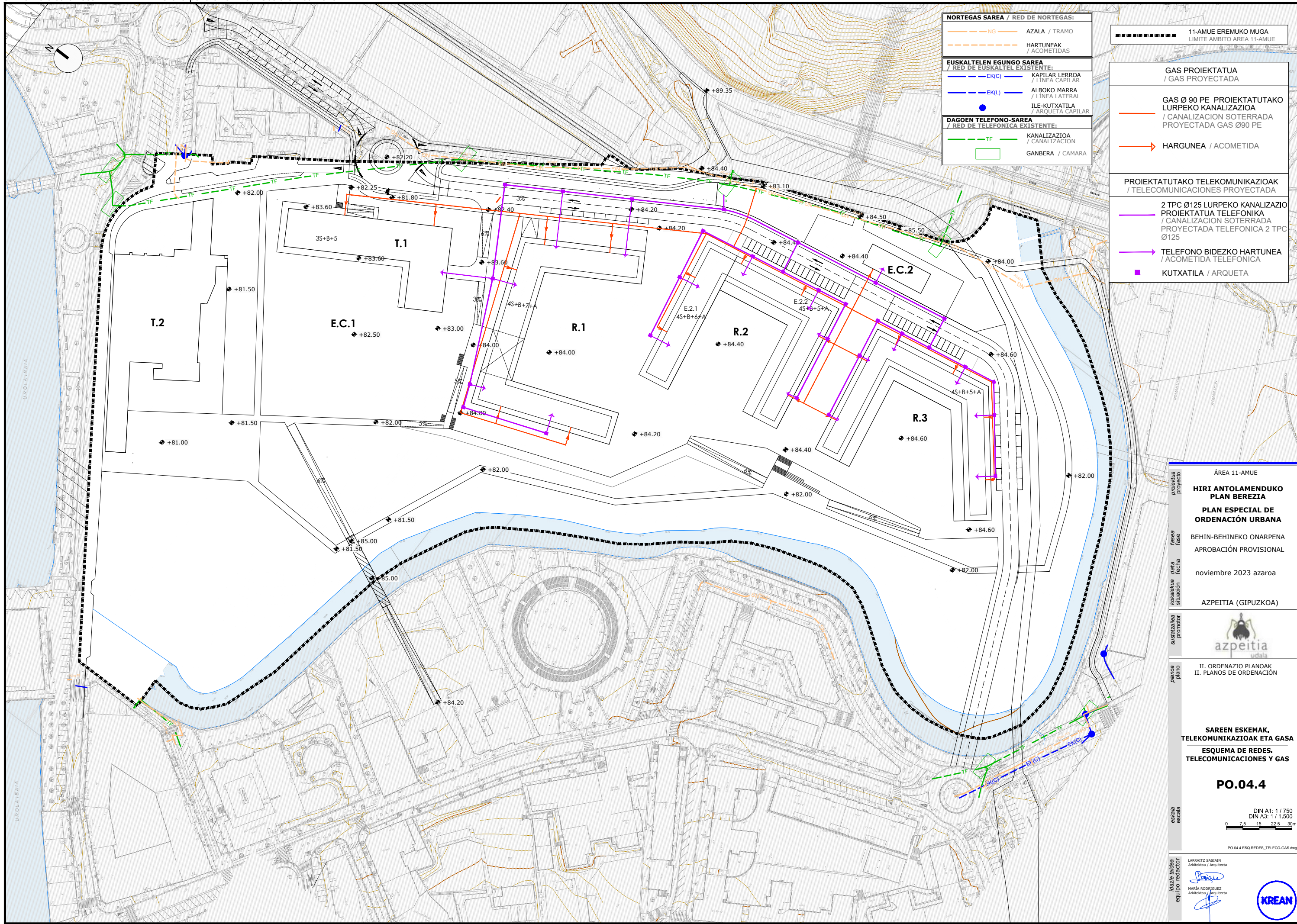
MARIA RODRIGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta



KREAN, S. COOP. · www.krean.com

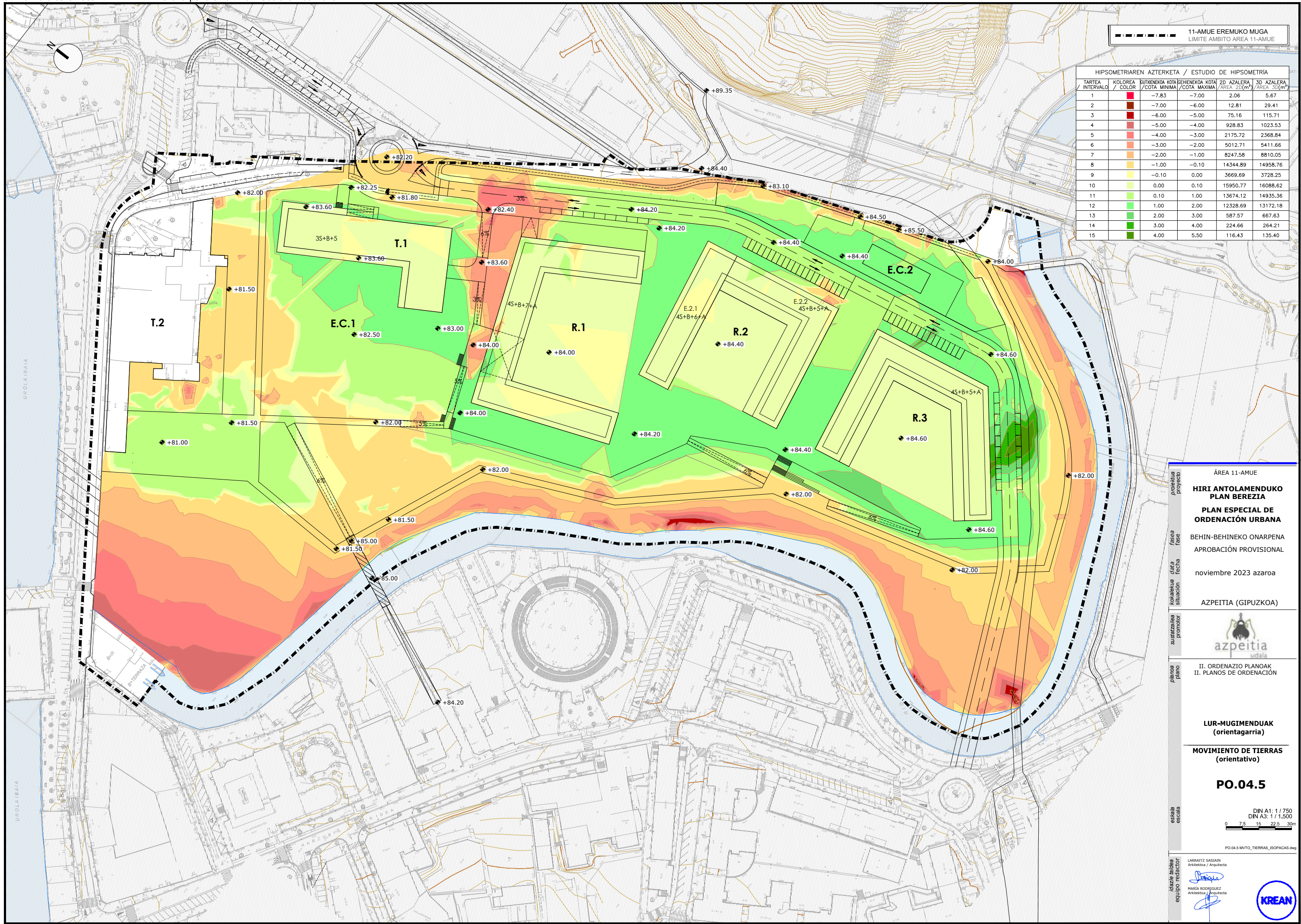


SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



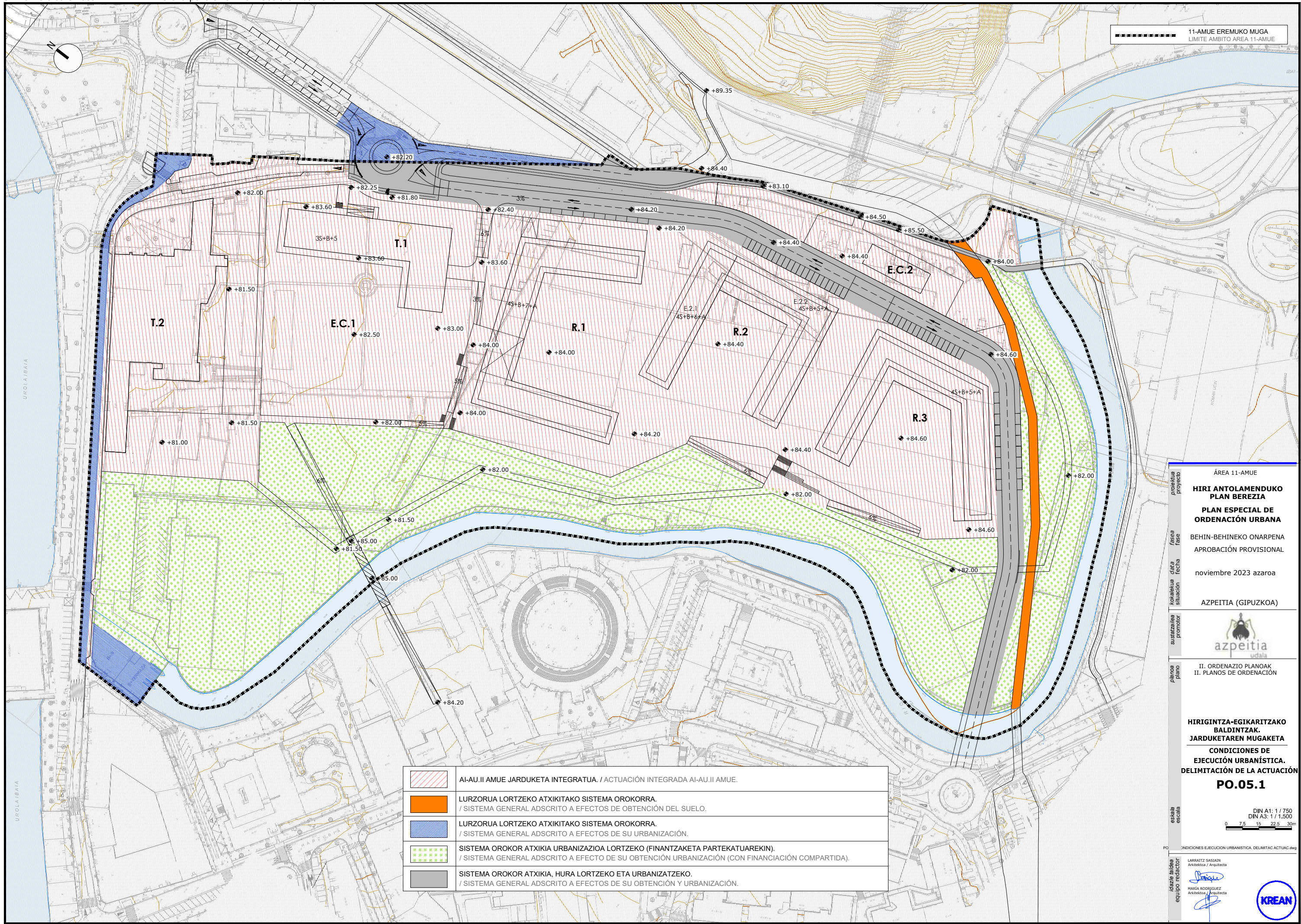


SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027





SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027



11-AMUE EREMUKO MUGA  
LIMITE AMBITO AREA 11-AMUE

ÁREA 11-AMUE

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA  
APROBACIÓN PROVISIONAL

noviembre 2023 azaroa

AZPEITIA (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**HIRIGINTZA-EGIKARITZAKO BALDINTZAK.**  
**JARDUKETAREN MUGAKETA**

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.**  
**DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN**

**PO.05.1**

DIN A1: 1 / 750  
DIN A3: 1 / 1.500  
0 7.5 15 22.5 30m

|                                                                                      |                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | AI-AU.II AMUE JARDUKETA INTEGRATUA. / ACTUACIÓN INTEGRADA AI-AU.II AMUE.                                                                                                        |
|  | LURZORUA LORTZEKO ATXIKITAKO SISTEMA OROKORRA.<br>/ SISTEMA GENERAL ADSCRITO A EFECTOS DE OBTENCIÓN DEL SUELO.                                                                  |
|  | LURZORUA LORTZEKO ATXIKITAKO SISTEMA OROKORRA.<br>/ SISTEMA GENERAL ADSCRITO A EFECTOS DE SU URBANIZACIÓN.                                                                      |
|  | SISTEMA OROKOR ATXIKIA URBANIZAZIOA LORTZEKO (FINANTZAKETA PARTEKATUAREKIN).<br>/ SISTEMA GENERAL ADSCRITO A EFECTO DE SU OBTENCIÓN URBANIZACIÓN (CON FINANCIACIÓN COMPARTIDA). |
|  | SISTEMA OROKOR ATXIKIA, HURA LORTZEKO ETA URBANIZATZEKO.<br>/ SISTEMA GENERAL ADSCRITO A EFECTOS DE SU OBTENCIÓN Y URBANIZACIÓN.                                                |

CONDICIONES EJECUCIÓN URBANÍSTICA. DELIMITAC ACTUAC.dwg

LARRAITZ SASIAIN  
Arkitektoa / Arquitecta



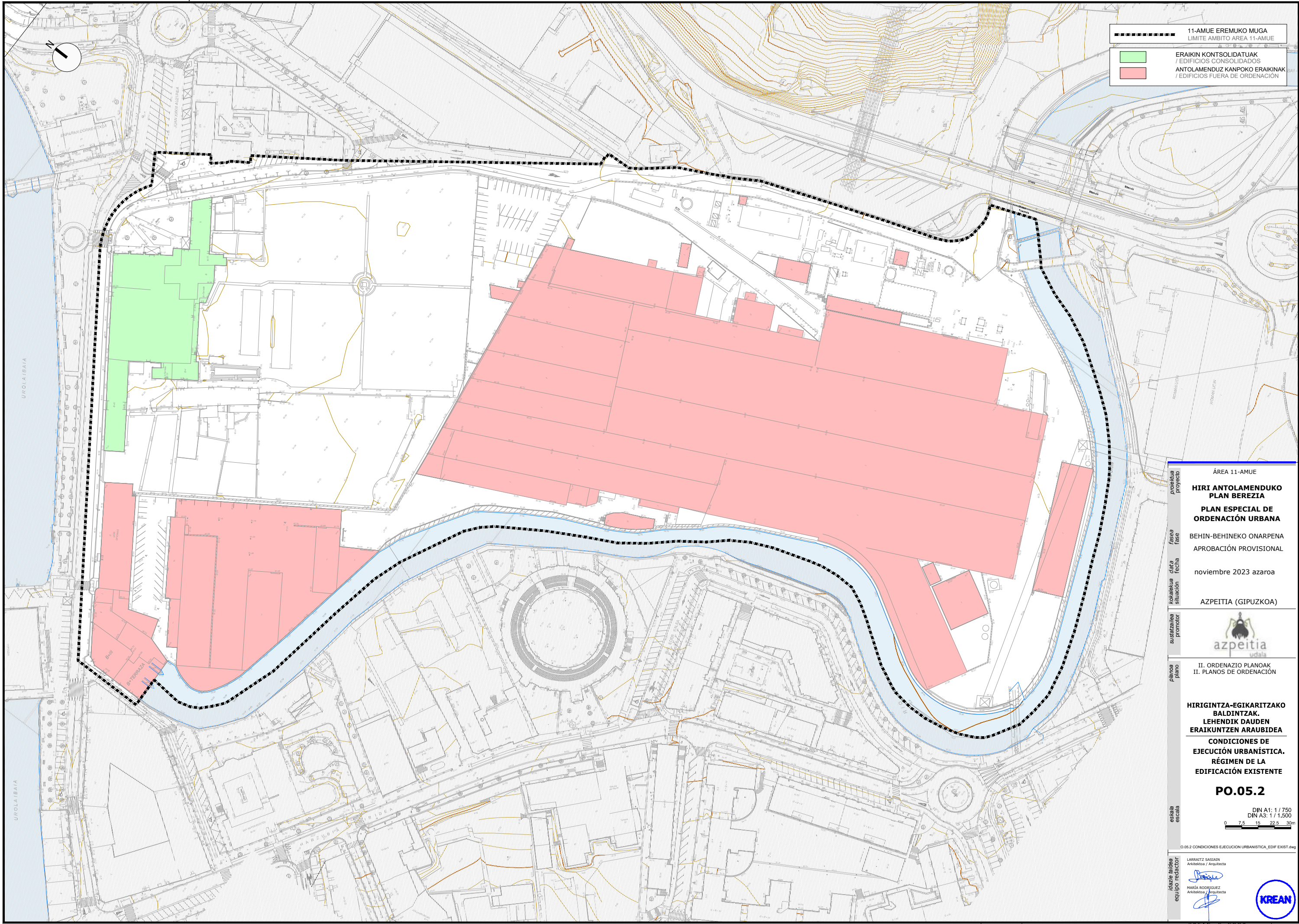
MARÍA RODRÍGUEZ  
Arkitektoa / Arquitecta



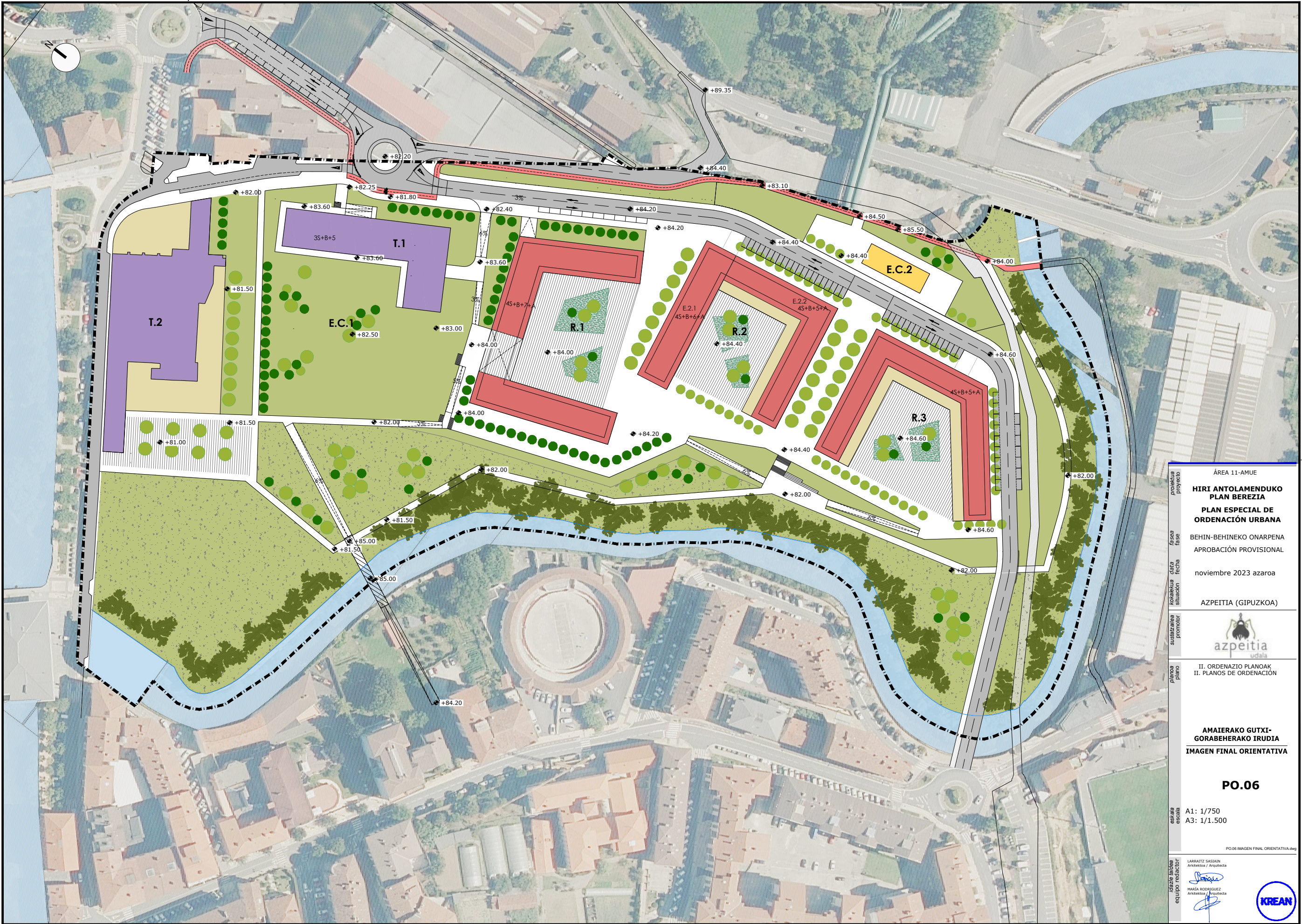
KREAN, S. COOP. · www.krean.com



SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027







|           |           |                                                                                                                                            |
|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| proiektua | proiektu  | AREA 11-AMUE                                                                                                                               |
| fasea     | fasea     | HIRI ANTOLAMENDUKO<br>PLAN BEREZIA                                                                                                         |
| data      | data      | PLAN ESPECIAL DE<br>ORDENACIÓN URBANA                                                                                                      |
| situación | situación | BEHIN-BEHINEKO ONARPENA<br>APROBACIÓN PROVISIONAL                                                                                          |
| promotor  | promotor  | noviembre 2023 azaroa                                                                                                                      |
| plano     | plano     | AZPEITIA (GIPUZKOA)                                                                                                                        |
| escala    | escala    | <br>II. ORDENAZIO PLANOAK<br>II. PLANOS DE ORDENACIÓN |
| idazte    | idazte    | AMAIERAKO GUTXI-<br>GORABEHERAKO IRUDIA<br>IMAGEN FINAL ORIENTATIVA                                                                        |
| idazte    | idazte    | PO.06                                                                                                                                      |
| idazte    | idazte    | A1: 1/750<br>A3: 1/1.500                                                                                                                   |
| idazte    | idazte    | PO.06 IMAGEN FINAL ORIENTATIVA.dwg                                                                                                         |
| idazte    | idazte    | LARRATZ SASIAIN<br>Arquiteto / Arquitecta                                                                                                  |
| idazte    | idazte    | MARIA RODRIGUEZ<br>Arquiteto / Arquitecta                                                                                                  |
| idazte    | idazte    |                                                       |

KREAN, S. COOP. - www.krean.com



EKS | CSV: SINAdad43c4d-a35d-47b9-af99-c4cb15a86027

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=01810>  
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://uzt.gipuzkoa.eus?De=01810>