

AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA
GARMENDIALDE 2. HE-KO 2.2 "PERDILLEGI" AZPIEREMUARI ETA "SAN
MARTIN" 2.3 JZ-RI DAGOKIENEZ

INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOARI HASIERA EMATEKO
ESKAERAREN ZIRRIBORROA

2022ko ekaina

TALDE IDAZLARIA:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa

Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa

Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa

Carmen Segurola Lázaro, geografoa, Ingurumen eta Lurralde Azterketetako masterra

Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua

Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa

Maria José Fernández Calonge, delineazioa eta edizioa

AURKIBIDE OROKORRA

- * **1. dokumentua. MEMORIA.**

- * **2. dokumentua. PLANOAK.**

1. dokumentua.

MEMORIA.

AURKIBIDEA

I.	Dokumentuaren aurrekariak eta xedea.	1
II.	HAPOn aldaketaren eremua eta egungo egoera.	2
III.	Dokumentua egiteko esparru orokorra.	2
IV.	Dokumentuaren eduki materiala eta formala.	7
V.	Hirigintza-aurrekariak eta indarreko hirigintza-araubidea.	7
VI.	Esku hartzeko helburu eta irizpide orokorrak. HAPOn aldaketaren justifikazioa.	7
VII.	Proposatutako hirigintza-antolamenduko alternatibak.	8
VIII.	Eraginpeko lurren sailkapena, kategorizazioa, kalifikazio orokorra eta hirigintza- eraikigarritasuna.	9
IX.	Hirigintza egikaritzeko baldintzak.	10
X.	Planteatutako proposamenaren bideragarritasuna.	10
XI.	Genero-inpaktuaren ebaluazioa.	10
XII.	Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.	11
XIII.	Ingurumen-ebaluazio estrategikoa.	11
XIV.	Planteatutako hirigintza-garapenaren programazioa.	11
XV.	Planteatutako aldaketaren norainokoa identifikatzea.	11
XVI.	Dokumentua indarreko hirigintza-legerian eta lurralde-plangintzan ezarritako irizpideetara egokitzearen justifikazioa.	12
XVII.	Proposamenaren laburpena. Egikaritze-laburpena.	14

I. DOKUMENTUAREN AURREKARIAK ETA XEDEA.

Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak (aurrerantzean HAPO), Udalak 2013ko irailaren 17an behin betiko onartu zuenak, udalerrian indarrean dagoen hirigintza-araubidea zehazten du eta, bereziki, adinekoentzako ostatu-premiei eta babes publikoko etxebizitza-premiei eman beharreko erantzunaren inguruan egindako udal-plangintza berriari erantzuteko xedeetarako hura aldatzeko proposamen honen xede den eremuan.

Udalak proposatu du indarreko HAPO aldatzea, "San Martín" 2.3. JZean aurreikusitako ekipamendu-erabilera "Perdillegi" 2.2 azpierzemura lekualdatzeko eta, aldi berean, "Perdillegi" 2.2 azpierzemuan aurreikusitako bizitegi-erabilera "San Martín" 2.3. JZra lekualdatzeko xede bikoitzarekin, aplikatu beharreko Plan Hidrologikoan xedatutakoa kontuan hartuta.

Zuzkidura-erabilera hartzen duen partzela Ibaieder eta Urola ibaien ibilguen lehentasunezko fluxuen eraginpeko eremuetan kokatuta ez egotea da kontua. Hala, laguntza-ekipamenduko partzelak bizitegi-espazioak izan ditzake Perdillegin bere solairu guztietan, uholde-arriskua hain handia ez den egoeran; San Martinen, aldiz, etxebizitza-erabilera goiko solairuetan egongo da. Beheko solairuko erabilerak kasuan kasuko egoeran egin daitezkeen erabileretara mugatuko dira eta, gainera, behar bezala konponduko da sotoetako solairuetarako irisgarritasuna, garaje eta bestelako erabileretarako.

Bi azpierzemuak udalerriko hirigunean daude, erdigunean; 1. planoan identifikatu dira horien kokapena, kokalekua eta mugapena. 13.219 m²-ko azalera osatzen dute eta hiri-lur gisa sailkatu dira.

Ekimena Udalak xede horretarako hartutako erabakiarekin bat dator eta, testuinguru horretan, Udalbatzak Herritarren Partaidetza Programa ere onartu zuen 2021eko abenduaren 2ko bilkuran.

Prozedura hasi eta egoera egiaztatu ondoren, dagokion izapidearen lehen fase honetan plangintzaren zirriborria idatzi da, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedurari hasiera emateko eskaera formulatzeko. Zirriborro hori baliagarria izango da genero- eta hizkuntza-ikuspegiak prozesuan integratzeko ere. Baita herritarrek parte hartzeko eta jarraitu beharreko ildoak eta proposamena egiteko hartu beharreko erabakiak zehazteko ere.

Dokumentu hau esparru horretan egin da eta arestian aipatutako bi azpierzemuetarako ezarritako hirigintza-araubidea aldatzea da bere xedea, lehen aipatutako udal-helburuari erantzuna eman ahal izateko.

Sinatzen duen Udalaren aginduari erantzunez egin da, dagokion lehiaketaren ondorioz.

II. HAPOREN ALDAKETAREN EREMUA ETA EGUNGO EGOERA.

“Perdillegi” 2.2 eta “San Martín” 2.3 JZ azpieremuak Azpeitiko hirigunearen ondoan dagoen eta udalerriko “zabalgunea” osatzen duen Garmendialde eremuan daude. Elkarrengandik oso hurbil daude, 300 metro inguruko distantzia baitago batetik bestera.

“Perdillegi” 2.2 azpieremua Urola ibaiaren ibilgutik hurbil dago. Garmendipe, Jose de Artetxe eta Perdillegi kaleekin eta Azpeitiko Lehen Hezkuntzako Institutuko partzelarekin egiten du muga. 7.129 m²-ko azalera du. Bertan irakaskuntza-erabilerak hartzen dituzten bi eraikin daude, bai eta aire zabalean ibilgailuak aparkatzeko azalera ere. Hiri-garapenaren ondorioz ia erabat artifizializatutako eta iragazgaiztatutako lurzorua da. 7.125 m²-ko azalera du eta haren mugak 1. planoan ageri dira. Lehendik dagoen eraikina ez dator bat HAPOn harentzako aurreikusitako xedearekin.

“San Martín” 2.3 JZ azpieremuak Ibaieder ibaiarekin eta Harzubia eta San Martin kaleekin egiten du muga, eta mugakide du 2.1 Zezen plaza azpieremua. 6.090 m²-ko azalera du Bertan, ekipamendu-erabilerako eraikinak daude, alde batean herriko zaharren egoitzak okupatutakoak eta, beste batean, behin-behineko kultura- eta irakaskuntza-erabilerakoek okupatutakoak. Lurzoru artifizializatua da eta lorategi-eremua du. Ibaieder ibaiaren aurrealde osoa zuzkidura-eraikin batek okupatzen du gaur egun. 6.090 m²-ko azalera du eta haren mugak 1. planoan ageri dira. Ondare eraikiak indarreko HAPOn harentzako aurreikusitako ekipamendu-erabilera du. Adierazi den guztiaren ondorioz, lehendik dauden eraikin batzuek ez dute betetzen gaur egun ibaien ubideetara eskatzen den distantzia.

Bi azpieremuen egungo egoera 4. planoan ageri da grafikoki, 2022. urtean hartutako lekuaren ortofoto bati dagokiona. Biak 80 eta 90 m-ko koten artean daude, Urola eta Ibaieder ibaiak elkartzen diren tokian.

Lekuaren egungo egoera, aldi berean idatzitako hasierako agiri estrategikoan xehetasunez deskribatzen dena, bat dator lurralde oso antropizatuarekin, eta hari lotzen gatzazkio bere ezagutzarik zehatzenaren ondorioetarako. Gaur egun, landaredi naturala ia desagertuta duen lurralde bati dagokio eremua, eta ez dago nekazaritza-erabileraren domeinurik, aipatutako 4. planoan ageri den bezala. Bi ingurune urbanizatuak eta eraikiak dira.

III. DOKUMENTUA EGITEKO ESPARRU OROKORRA.

1. Erreferentziazko legezko xedapen orokorrak.

Eraginpeko arloetan eragina duten eta indarrean dagoen legezko xedapenek osatzen duten lege-esparruan egin da HAPOn Aldaketa hau. Horietatik guztietatik, eta besteei garrantzia kentzeko asmorik gabe, arreta berezia merezi dute honako hauek:

* Lurralde-, hirigintza- eta/edo lurzoru-xedapenak:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatu direnak eta indarrean daudenak:

- . Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea), honako hauen ondoriozko aldaketekin: 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte-hartzea aldatzen duena (11/2008 Legea); Etxebizitzaren Legea, 2015eko ekainaren 18koa (3/2015 Legea); 2/2014 Legea, urriaren 2koa.
- . Premiazko neurrien dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, aurreko Legea garatzeko sustatutakoa (105/2008 Dekretua) eta 123/2012 Dekretuak partzialki indargabetua.
- . 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintza-estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
- . 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituenak.
- Administrazio zentralak sustatu eta EAEn indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua) onartua¹
 - . Lurzoru Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bitartez onartutakoa (1492/2011 Errege Dekretua).
- * Beste arlo batzuetako indarreko xedapenak.
 - Errepide-arloko indarreko xedapenak, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko legea, geroztik hainbat aldiz aldatu edota osatutakoa, eta Gipuzkoako Errepideen Foru Araua barne, besteak beste.
 - Irisgarritasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta bere garapenean sustatutako xedapenak.
 - Ingurumen-arloan indarrean dauden xedapenak eta hirigintza-plangintzaren ingurumen-ebaluazioa:
 - . 7/2021 Legea, maiatzaren 20koa, klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzkoa.
 - . 10/2021, abenduaren 9koa, Euskadiko Ingurumen Administrazioarena.
 - . 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioarena.
 - . 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duena.
 - Zarata-arloko indarreko xedapenak:
 - . Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa.

¹ Aipatutako 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua partzialki indargabetu zen Konstituzio Auzitegiaren 2017ko abenduaren 14ko epaiaren bidez.

- . 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, giroko zarata ebaluatu eta kudeatzeari buruzkoa lehena eta soinu-zonakatzeari, kalitatezko helburuei eta soinu-igorpenei buruzkoa bigarrena.
- . 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.
- Emakumeen eta gizonen berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (4/2005 Legea) eta 2007ko martxoaren 22ko Legea, gizon eta emakumeen arteko benetako berdintasunerakoa (3/2007 Legea).
- Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.
- Aireko segurtasun eta zortasun arloan: Aireko Segurtasunari buruzko uztailaren 7ko 21/2003 Legea; Zortasun Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/72 Dekretua, abuztuaren 19ko 1189/2011 Dekretuak eta apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak aldatua.
- Telekomunikazioen 9/2014 Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa.
- 90/2014 Dekretua, ekainaren 3koa, EAEko lurralde-antolamenduan paisaia babesteari, kudeatzeari eta antolatzeari buruzkoa.
- Lurzoruaren kutsaduraren arloan indarrean dauden xedapenak:
 - . 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, lurzoruaren kutsadura prebenitu eta zuzentzekoa.
 - . 165/2008 Dekretua, irailaren 30ekoa, kutsagarriak izan litezkeen jarduerak edo instalazioak dituzten edo izan dituzten lurzoruen inbentarioari buruzkoa.
 - . 209/2019 Dekretua, abenduaren 26koa, lurzoru kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legea garatzen duena.
- Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, eta etxebizitza-arloko indarreko xedapenak, babes ofizialeko etxebizitzak eta abar arautzen dituztenak barne.
- 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuaren bidez garatutakoa.
- 4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoa.
- 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondareari buruzkoa.

- 10/2019 Legea, ekainaren 27koa, Establezimendu komertzial handien lurralde antolamenduari buruzkoa.
- Eraikuntza-arloko indarreko xedapenak, 1999ko azaroaren 5eko Eraikuntza Antolatzeko Legea eta Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne.
- Etxebizitza-arloan indarrean dauden beste xedapen batzuk, besteak beste, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituztenak eta babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak (2009ko otsailaren 12ko Agindua).
- * Kasu honetan aplikatzekoak diren eta indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak:
 - Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (Betiko O: 2019ko uztailak 30).
 - Urola Kostako eremu funtzionaleko Lurralde Plan Partziala, 2006. urtean behin betiko onetsia, eta haren aldaketak, 2009an eta 2018an onartuak.
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, isurialde kantauriarra (behin betiko onespena: 2013), eta ondorengo aldaketak.
- * Beste xedapen, plan eta dokumentu batzuk, honako hauek barne: Garapen Jasangarriaren Euskal Ingurumen Estrategia 2002-2020; EcoEuskadi 2020; EAEko Ingurumeneko III. Esparru Programa 2010; Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoa (urtarrilaren 8ko 1/2016 ED); Euskadiko Klima Aldaketaren Estrategia 2050; Bultzatu Hiri Agenda 2050; eta abar.
- * Azpeitia 2030 Plan Estrategikoa.

2. Indarreko hirigintza-plangintza eta bere garapenean sustatutako dokumentuak.

Erreferentziazko dokumentua, 2013. urtekoa, lehen aipaturiko Azpeitiko HAPO da.

Orain arte ez da izapidetu dokumentu honen xede diren azpieremuei buruzko garapen-antolamenduko dokumenturik.

Hala ere, Udalak duela gutxi sustatu du lehen aipatu den Azpeitia 2030 Plan Estrategikoa. Plan horretan, besteak beste, bi kontu hauek planteatu dira:

Lehenengoak adineko pertsonentzako zerbitzuen eskaintza egokitu eta zabaltzeko premiaren berariazko aipamena egiten du.



Eginbidea: Jasota gera dadin agiri hau Udalaren "2030 Plan Estrategikoa" dokumentuari dagokiola Udaltzatzen 2021eko maiatzaren 4an onartua, Udalaren idazkariak,



Azpeitiko Udala

**PLANGINTZA ESTRATEGIKORAKO
ERRONKAK**

Azpeitiko gizarte-zerbitzuen arloan planteatzen diren erronkak atalka tratatzeko beharra dagoen arren, ezin daiteke ahaztu ikuspegi bateratua jarraitzen duen gizarte-zerbitzuen politika integrala garatzea dela erronka espezifikoak era egokian aurrera eramatea ahalbideratuko duen gakoa. Zentzu horretan, jada burutu den hausnarketa gogoan izatea eta hura etengabe (sortzen diren beharrezko arabera) berregokitzeko gaitasuna lantzea presente izan beharreko elementuak dira.

1.- Adinekoen beharretara egokitutako gizarte-zerbitzuak eta -baliabideak (bilakaera demografikoa)

Prestazioen eta arretaren maila handia da. Besteak beste, kontuan hartzen dira dagoeneko bai bilakaera demografikoa eta bai emakumeek zaharkitutako biztanleriaren gainean duten pisu gero eta handiagoa. Hala ere, bilakaera demografiko horrek hainbat ekimen eskatzen ditu udalerrian:

- Adinekoen arretarako plaza-kopurua egokitzea. Plaza gehiago sortu eta dauden plazak kudeatzeko ereduak aldatzea, ahalik eta eraginkortasun handiena lortzeko. Horretarako, beharrezkoa da Foru Aldundiarekin dagoen lankidetzaren indartzea, besteak beste, egoitza plaza berriak sortzeko.
- Tutoretzapeko etxebizitzetako plaza-kopurua handitzea, dagoen eskariari erantzuteko. Horri esker, dauden plazak arloka banatu ahal izango dira, sortzen diren premien arabera.
- Nahitaezkoa da hirugarren adineko eta mendeko herritarren jarraipena egiteko sistema egituratua ezartzea. Horren oinarria izan daiteke lanbide-heziketako zentroekin lankidetzaren sistema bat edo gizarte-zerbitzuekin elkar hartuta jardungo duten boluntarioak aktibatzearen eskema bat.
- Zahartze goiztiarren ondorio kaltegarrienak prebenitzeko jardueraren eskema bat abian jartzea: kirolak, irakurketa, gizarte-harremanak sustatzea, kultura- eta gizarte-erregulazioaren integratzea. Pertsonen autonomia ahalik eta gehien luzatzea ekar dezaketen bitartekoetan eta baliabideetan inbertitzea da gakoa, mendekotasun egoera beranduago eta era hobeto azaldu dadin. Alde horretatik, garrantzitsua da eguneko unitatearekin jarraitzea eta ahal den neurrian zerbitzua indartzea.
- Etxeko zaintza aitortu eta alde publikotik erregularizatzea. Lehenik eta behin, errealitatearen benetako pisua ezagutzeko udalerriko mailako azterketa burutu beharko litzateke. Horrela zerbitzuaren onuradunen eta emaitzen zentsua osatuko litzateke, lan-baldintzen errealitatea ere argitara ekarri. Hortik abiatuta, egoerak erregularizatu eta lan-baldintza duinak bermatzeko neurri espezifikoak hartu beharko lirateke (lan-orduak, hobariak, etenaldiak, homologazioa, formakuntza...).

Bestalde, egindako azterketek adierazten dute etxebizitza-premia txikiagoa dela gaur egun indarreko HAPOn aurreikusitakoa baino eta, horregatik, ondorioztatu daiteke aurreikusitako eskaintza murrizteak pertzepzio berri horri erantzunio liokeela. Plan Estrategikoa 275 etxebizitza berri baino gutxiagoko eskaera hartzen du kontuan.

IV. DOKUMENTUAREN EDUKI MATERIALA ETA FORMALA.

Plan honen edukia indarreko hirigintza-legerian xedatutakora egokitzen da (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 103. artikulua, 62.aren eta abarrekin lotutakoa, etab.), eta VI. epigrafean azaldutako helburuak eta proposamenak lortzeko behar diren aurreikuspenak jasotzen dituena.

Fase honetan, idatzi beharreko zirriborroaren edukia aipatzen da, ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedurari hasiera emateko eskaera egiteko.

Horretarako, zehazki, honako dokumentu hauek behar dira:

- * "1. Memoria" dokumentua.
- * "2. Planoak" dokumentua.

V. HIRIGINTZA-AURREKARIAK ETA INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA.

Azpeitiko HAPO da erreferentziazko esparrua planteatzen den Aldaketaren xede den esparruan egiturazko hirigintza-araubidea ezartzeko. Horrela, proposatzen den antolamenduaren xede den eremuak eragina du gaur egun hiritar gisa sailkatutako lurzoruan. Bestalde, Perdillegi azpierzemua bizitegi-erabilerakotzat jotzen da, eta San Martin, ekipamendu-erabilerakotzat, 2. planoan ageri den bezala.

HAPOk San Martin azpierzemuko antolamendu xehatua ere definitzen du, Perdillegi dagokiona Plan Berezi bat izapidetzearekin lotzen badu ere, 3. planoan adierazten den bezala.

Gaur egun, indarrean dagoen plangintzak bizitegi-garapen berri bat aurreikusten du Perdillegin, babes publikoko etxebizitzak egiteko, gehienbat erregimen tasatukoak, eta San Martin azpierzemuaren zuzkidura-erabilera (adinekoen egoitza) finkatzen du, HAPOko Garmendialde eremuko hirigintza-arau partikularrean jasotzen den bezala (1. eranskinean dago jasota). Bi azpierzemuen kalifikazio-, eraikigarritasun- eta erabilera-baldintzak definituta daude arau horretan.

VI. ESKU HARTZEKO HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK. HAPOREN ALDAKETAREN JUSTIFIKAZIOA.

Ondorengo helburu eta irizpideek justifikatzen dute aipatutako bi azpierzemuetan indarrean dagoen hirigintza-araubidea birdoitzea eta, xede horrekin, Azpeitiko HAPOren Aldaketa puntual hau egitea.

- Adinekoentzako egoitza arloko tokiko ekipamendua berritzea eta egoera berrira egokitzea eta, aldi berean, eskaintza handiagoa egitea. Hori dela eta, Perdillegi azpierzemua aukeratu da helburu horri erantzuteko.

- San Martinen babes publikoko etxebizitza berri baten eskaintza antolatzea. Eskaintza hori, gutxienez, HAPOn kalkulaturako gutxieneko balantzea bermatzen duen eskaintzaren baliokidea izango da. Horren arabera, BPESen (babes publikoko etxebizitza sozialak) 281,20 m²(s) beharko lirateke Perdillegin eta BPETen (babes publikoko etxebizitza tasatuak) 6.693,20 m²(s), gutxienez.

VII. PROPOSATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO ALTERNATIBAK.

VI. epigrafean azaldutako helburu eta irizpideei erreparatuta, esku artean dugun testuinguruan hiru antolamendu-alternatiba planteatzen dira:

- "0" alternatiba:

Bat dator San Martin eremuan esku ez hartzeko alternatibarekin. Horrek esan nahi du, esku artean dugun kasuan, indarreko HAPOk proposatzen duen guztia egikaritzea nahiz ez egikaritzea, bi azpieremuen egungo egoerari eutsiz.

Horrek esan nahi du San Martinen finkatu egingo dela zuzkidura-erabilera gaur egungo baldintzetan. Horren ondorioz, ezin zaio erantzun Udalak adinekoen egoitza handitzeko duen helburuari eta, aldi berean, haren egokitzapen zehatzak ez du erantzunik aurkitzen Ibaieder ibaiaren ibilguaren lehentasunezko fluxuaren eremuari eragiten dion arazoaren aurrean.

Aukera hori, 5. planoan ageri dena, baztertu egiten da Udalaren helburuari ez diolako erantzuten.

- "1" alternatiba:

Zahar-egoitza Perdillegira eramatea du helburu, horretarako azpieremu hori osorik erabiliz. Zuzkidura-erabilera baldintza egokietan hartzeko aukera ematen du eta, aldi berean, egin nahi den handitzea ahalbidetzen du eta epe luzeagorako aukerak ere ematen ditu.

Bestalde, zuzkidura-erabilera Perdillegira lekualdatu ondoren, San Martinera lekualdatu beharko da HAPOn azken azpieremu horretan aurreikusitako babes publikoko etxebizitzaren bizitegi-garapena. San Martinen ezaugarriek gaur egun HAPOk aurreikusitakoak baino intentsitate txikiagoko bizitegi-garapen berrirako aukera ematen dute.

Planteatutako helburu bikoitzari erantzuten dion alternatiba da. Horretarako, dimentsio bereziko zuzkidura-partzela bat eskaintzen du, baina HAPOk hasiera batean aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna murriztuz. 6. planoan dago jasota.

- "2" alternatiba:

Zahar-egoitza Perdillegira lekualdatzea du helburu eta, horretarako, azpiero horren zati bat baino ez du erabiliko. Zuzkidura-erabilera baldintza egokietan hartzeko aukera ematen du eta, aldi berean, HAPOn aurreikusitako bizitegi-garapen berriaren zati bat haren beste zatian antola daiteke.

Zuzkidura-erabilera Perdillegira lekualdatu ondoren, HAPOn azken azpiero horretan aurreikusitako babes publikoko etxebizitzaren bizitegi-garapenaren gainerakoa San Martinera lekualdatzea eskatzen du.

Planteatutako helburu bikoitzari erantzuten dion alternatiba da, aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasunari eusten diona baina zuzkidura-partzelaren tamaina mugatzen duena. 7. planoan dago jasota.

VIII. ERAGINPEKO LURREN SAILKAPENA, KATEGORIZAZIOA, KALIFIKAZIO OROKORRA ETA HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA.

Hori idatzi beharreko agirian zehaztuko den arren, 1. alternatiban bi azpieroak hiri-lurzoru gisa sailkatzea proposatzen da. Bestalde, Perdillegi eremua hiri-lurzoru finkatu gisa kategorizatzea proposatzen da; San Martinekoa, berriz, urbanizazio-gabeziagatik edo -gutxiegitasunagatik, hiri-lurzoru finkatugabe bati dagokio, eta hirigintza-eraikigarritasun handiagoa aurreikusten da bertan. Bestalde, 2. alternatiban, bi azpieroak hiri-lurzoru gisa sailkatu eta finkatugabeko kategorian sartu dira, urbanizazio-gabeziagatik edo -gutxiegitasunagatik; horietan, gainera, hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten da.

Kalifikazio orokorrari dagokionez, 1. alternatiban bi azpieroetako kalifikazio globalak trukatzaren dira; 2. alternatiban, berriz, zuzkidura- eta bizitegi-kalifikazioak daude, eta San Martin bizitegi-erabilera bideratuko da.

Bestalde, 1. alternatiban, San Martinen sestra gainera 7.200 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna antolatzea aurreikusi da. Eraikigarritasun horretan, BPESen (babes publiko etxebizitza sozialak) 281,20 m²(s) eta BPETen (babes publiko etxebizitza tasatuak) 6.693,20 m²(s) antolatuko dira, gutxienez.

2. alternatiban, sestra gainera 13.000 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna aurreikusten da, HAPOk gaur egun aurreikusten duenaren baliokidea, % 50 Perdillegin eta beste % 50 San Martinen.

Bi alternatibetan, gainera, Perdillegin zahar-egoitza ezartzeko behar den eraikigarritasun fisikoa gehitzea aurreikusten da.

IX. HIRIGINTZA EGIKARITZEKO BALDINTZAK.

Prozesuaren jarraipenean zehaztuko dira kontuan hartu beharreko egikaritze- eta kudeaketa-baldintzak. 2. alternatiba hautatuz gero, a priori, bi jarduketa integratu identifikatzea aurreikusten da; eta 1. alternatiba hautatuz gero, berriz, Perdillegioko jarduera ez litzateke halakotzat hartuko.

Aipatu behar da proposamena egikaritzean tokian tokiko zuzkidura publikoak aterako direla, aplikatzekoak diren hirigintza-estandarren dekretuan ezarritakoaren arabera.

Horrela, espazio libre berriak sortuko dira (landatzeko aukera ematen duten berdeguneak, Ibaiederren ertza, oinezkoentzako ibilbideak, aparkalekuak eta antzekoak). Prozesuaren jarraipenean zehaztuko da, aukeratutako alternatibaren arabera.

X.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENEN BIDERAGARRITASUNA.

Planteatutako proposamenaren bideragarritasuna haren ondorengo garapen-faseetan justifikatuko da.

XI. GENERO-INPAKTUAREN EBALUAZIOA.

Dokumentua idaztean, ikuspegi horretatik egindako ebaluazioa erantsiko da. Hala ere, hemen aurreratzen da ikuspegi horretatik 1. eta 2. alternatibak gehiago baloratzen direla, 0. alternatibaren edo esku-hartzerik ezaren aurrean; izan ere, alternatiba horiek aukera ematen dute adineko pertsonen tokiko kolektiboari erantzun hobea emateko eta, bereziki, Perdillegi eta San Martin inguruneen pertzepzio-, erabilera- eta segurtasun-baldintzak bultzatzeko.

Era berean, 1. eta 2. alternatiba horietan proposatzen den esku-hartzeak irisgarritasun unibertsalaren baldintzak betetzen ditu bi azpieremuetarako.

Horren ondorioz, proposatutako hiri-ereduak genero ikuspegia integratzea ahalbidetzen du, oinordetzan hartutako herriaren hiri-berroneratzea eta, aldi berean, bizitasun handiagoa aukeratuz.

Argiteria publikoa, hiri-altzariak edo urbanizazioari dagozkion beste soluzio jakin batzuk zehaztea mota horretako proiektuei lotuta daude.

Adinekoentzako egoitza handitzeak, gainera, aukera emango du lanpostu batzuk sortu eta berdintasun-irizpideen arabera eskuratzeko.

XII. HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA.

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legean eta, bereziki, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko azaroaren 19ko 179/2019 Dekretuan xedatutakoaren arabera, ekimenaren ebaluazioa ere egin beharko da, hizkuntza-ikuspegitik eta euskararen erabileraren ikuspegitik.

Hala, dokumentu hau erreferentzia gisa planteatzen da, udal-zerbitzu teknikoek dagokion espedienteari hasiera eman eta gaiaren inguruko informazioa eman dezaten.

XIII. INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA.

Horrez gain, dokumentuaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar da. Horretarako, Udalak Ingurumen Organoari (Eusko Jaurlaritza) hasiera emateko eskaera egingo dio eta, horrekin batera, agiri hau aurkeztuko du, bai eta modu paraleloan eta koordinatuta idatzi den hasierako dokumentu estrategikoa (HDE) ere.

Hala, udal-eskaera horri erantzunez, Ingurumen Organoak dagokion irismeneko dokumentua emango du, prozesuaren jarraipenean idatzi beharreko Ingurumen Azterketa Estrategikoa (IAE) idazteko. IAE horrek ingurumen-ebaluazioari erantzungo dio, klima-aldaketaen erronka kontuan hartuta eta ebaluazioan beste ikuspegi batzuk (ekonomikoa, akustikoa eta abar) sartuz.

XIV. PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-GARAPENAREN PROGRAMAZIOA.

Ekimena egikaritzeko programazioa hurrengo faseetan zehaztuko da.

Aldez aurretik aurreikusten da HAPOn aldaketak antolamendu xehatua ere izango duela.

XV. PLANTEATUTAKO ALDAKETAREN NORAINOKOA IDENTIFIKATZEA.

Dokumentu honetan planteatutako indarreko hirigintza-plangintzaren aldaketak norainoko hau du sintetikoki:

- * Lurzoruaren sailkapena finkatzea.
- * Perdilegi eta San Martin azpierzemuetan lurzorua eta eraikigarritasunaren erabileren erregulazioa birdefinitzea, haien kalifikazio orokorra trukatzuz.
- * Bi azpierzemuen antolamendu xehatua eta kudeaketa-baldintzak zehaztea.

Horretarako, sestra gaineke eta sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna eta dagozkion zuzkidura publikoak zehaztuko ditu dokumentuak, aukeratzen den soluzioaren arabera.

Aldaketa egitea planteatzen den lurzoru lurzoru antropizatua da.

XVI. DOKUMENTUA INDARREKO LURRALDE-LEGERIAN ETA -PLANGINTZAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Adierazitakoari erreparatuta, dokumentu honen helburua Azpeitiko HAPO puntualki aldatzea da.

Horretarako, haren proposamenak legerian (hirigintzako, ingurumenekoa, etab.) eta indarreko lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitu behar dira.

Egokitzapen hori ondoren azalduko diren arrazoiaren ondoriozkoa da:

1. HAPOn aldaketa bat formulatzearen justifikazio formala.

Aldaketaren xede diren azpierzuei hirigintza-erakigarratasuna esleitzearen aldaketa egiturazkoa da eta, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 104. artikuluan ezarritakoaren arabera, jarduketaren xede den eremuan egokitzeak plangintza orokorreko dokumentu bat formulatzea eskatzen du, planteatzen dena bezalakoa.

Proposamenak, gainera, antolamendu xehatua beste modu batean formulatzea aurreikusten du.

Osoko Bilkurak prozedura honi hasiera emateko erabakia hartzea bermatzen duen interes publikoari erantzuten dio jarduketak.

2. Proiektua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 105. artikuluko aurreikuspenetara egokitzea.

Proiektu honetako proposamenek ez dute eraginik bizitegi-erakigarratasunaren handitzean, eta hura murriztea ere eragin dezakete (1. alternatiba). Beraz, ez da beharrezkoa espazio libreen sistema orokorrerako zuzkidura handiagoa izatea.

Nolanahi ere, proposamena zehazten denean, dokumentuak jarduketaren ondoriozko zuzkidura publikoak identifikatuko ditu eta aplikazio estandarrak betetzen direla justifikatuko du.

3. Ekimena LAGen aurreikuspenetara egokitzea

Proposamena LAGen lurralde-eredua gidatzen duten irizpideetara egokitzen da eta, bereziki, Azpeitiko hirigunea indartzen lagunduko du.

4. Ekimena Urola Kosta Eremu Funtzionaleko LZParen aurreikuspenetara egokitzea.

Proposatzen diren antolamendu-alternatibek (1 eta 2) ez dute herrigunearen hiri-egitura aldatzen, bertan integratzea dute xede.

Era berean, ez dute LZP horren eta onetsitako aldaketen zehaztapen zehatzik urratzen.

5.- Etxebizitza babestuen estandarra.

Proposatutako aldaketek ez dituzte aldatzen 2. alternatibaren kasuan udalerrian egingo diren etxebizitza babestuen aurreikuspenak; 1. alternatibaren kasuan, berriz, gai horretan aplikatu beharreko legerian ezarritako orekari eusteko behar den gutxieneko erantzuna emango dela bermatzen dute, arestian adierazi den moduan. Horrenbestez, 2/2006 Legeko 80. artikuluan xedatutakoaren arabera jokatu da.

6. Espazio libre orokorren estandarra (SO).

Esan bezala, Plan Orokorrak aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten ez den heinean (jaitsiera txiki bat egon da), ez dago espazio librearen sistema orokorraren estandarra handitu beharrik.

7. Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna.

Aurreikusitako eraikigarritasuna bat dator arlo horretan aplikatu beharreko parametroekin.

Horretarako, kontuan hartuko dira aplikatu beharreko legeria, Urola Kostako LZP eta onetsitako aldaketak.

8. Tokiko zuzkidurei dagozkien hirigintza-estandarrik.

Hirigintza estandarrei buruz indarrean dagoen Dekretuko 6. artikuluan orain arte xedatutakoaren arabera, antolamenduak erantzuna emango die espazio librearen eta beste zuzkidura publiko batzuen, aparkalekuen eta landarediaren arloko tokiko zuzkidura berriei.

Plangintza-dokumentua osorik idazten denean zehaztuko da hura.

Proposatutako 1. eta 2. alternatibek horri guztiari erantzuten diote.

9. Plangintza-aurrerakin bat izapidetzearen premiarik eza.

Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 104. artikuluan ezarritakoaren arabera, plangintza orokorraren aldaketa jatorrizko formulaziorako ezarritako prozedurari eta jarraibideei egokitu behar zaie, Aurrerakina izapidetzea aukerakoa izatearen salbuespenarekin.

Testuinguru horretan, eta orain aztergai dugun kasuan, Aurrerakina izapidetzea ez da beharrezkotzat jotzen, besteak beste, ondoren azalduko diren bi arrazoi hauengatik.

Alde batetik, bere eginkizuna eta helburuak kontuan hartuta, Aurrerakina izapidetzeko beharrezkoa da hirigintza-proposamen irekiak egotea eta zehaztea, bai materialari eta bai lurraldeari dagokienez, edo bi ikuspuntuetatik, esku hartzeko aukera desberdinak sor ditzaketelako. Horiei buruzko eztabaida publikoa eta irekia sustatu behar da, erabaki egokia edo egokiak hartu aurretik.

Bestetik, proiektuaren hasierako onespeneren ondoren sustatu beharreko jendaurrean edukitzea nahikoa da, osagarri gisa, bere proposamenak ezagutarazteko, haien inguruko eztabaida abian jartzeko eta egokitzat jotzen diren erabakiak hartzeko.

Nolanahi ere, udalari dagokio proposamen hori berrestea.

10. Irisgarritasunaren sustapenerako indarreko araudia betetzeko justifikazioa.

Proposatutako 1. eta 2. alternatibak irisgarritasun unibertsalaren arloan xedatutakora egokituko dira.

Hurrengo lan-faseetan berariaz justifikatuko da hori betetzen dela, azkenean aukeratzen den soluzioa kontuan hartuta.

XVII.- PROPOSAMENEN LABURPENA. EGIKARITZE-LABURPENA

Ekimen honek 1. planoan grafikoki identifikatzen den eremuari eragiten dio. Eremu etena da, Azpeitiko indarreko HAPOk mugatutako Garmendialdeko 2.2 Perdillegi azpieremuarekin eta San Martin 2.3 JZ-rekin bat datorrena.

Adinekoentzako ostatu-premiei eta babes publikoko etxebizitza-premiei eman beharreko erantzunari buruz egiten den udal-plangintza berriari erantzutea du xede.

Udalak proposatu du "San Martín" 2.3. JZean aurreikusitako ekipamendu-erabilera "Perdillegi" 2.2 azpieremura lekualdatzea eta, aldi berean, "Perdillegi" 2.2 azpieremuan aurreikusitako bizitegi-erabilera "San Martín" 2.3. JZra lekualdatzea, aplikatu beharreko Plan Hidrologikoan xedatutakoa kontuan hartuta, Ibaieder ibaiaren ibilguaren lehentasunezko fluxuak adinekoen egoitza-erabilerari eragin ez diezaion.

Proposatzen den soluzioak aukera emango du laguntza-ekipamenduko partzelak bizitegi-espazioak izan ditzan Perdillegin bere solairu guztietan, uholde-arriskua hain handia ez den egoeran; San Martinen, aldiz, etxebizitza-erabilera goiko solairuetan egongo da. Beheko solairuko erabilerak kasuan kasuko egoeran egin daitezkeen erabileretara mugatuko dira eta, gainera, behar bezala konponduko da sotoetako solairuetarako irisgarritasuna, garaje eta bestelako erabileretarako.

Horrela, adinekoentzako egoitza arloko tokiko ekipamendua berritzea eta egoera berrira egokitzea eta, aldi berean, eskaintza handiagoa egitea planteatzen da.

Ezarritako bizitegi-eraikigarritasuna ($11.300 \text{ m}^2(\text{s})$) egokitzea eskatzen du horrek. Nolanahi ere, ondoriozko eskaintza HAPOn kalkulaturako gutxieneko balantzea bermatzen duena baino txikiagoa ez izatea planteatzen da. Horren arabera, Perdillegin BPESen (babes publiko etxebizitza sozialak) $281,20 \text{ m}^2(\text{t})$, gutxienez, eta BPETen (babes publikoko etxebizitza tasatuak) $6.693,20 \text{ m}^2(\text{t})$, gutxienez, behar ziren.

Helburu horri erantzuten dioten bi alternatiba (1 eta 2) planteatu dira xede horretarako. 1. alternatiban, Perdillegi azpierzemua ekipamendutarako erabiliko da oso-osorik; 2. alternatiban, berriz, zati bat bizitegitarako ere erabiliko da. Hala, 1. alternatiban, erabilera nagusia bizitegi-erabilera izango duten $7.200 \text{ m}^2(\text{s})$ antolatzea proposatzen da; 2. alternatiban, berriz, indarreko HAPOn aurreikusitako $13.000 \text{ m}^2(\text{s})$ -ko eraikigarritasun osoa mantenduko da, Perdillegi eta San Martin azpierzemuen artean banatua.

Kasu batean zein bestean, bi azpierzemuen hiri-lurzoruaren sailkapenarekin jarraituko da. Ondoriozko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasuna txikiagoa da 1. alternatiban baina, kasu horretan, handitu egin da adineko pertsonak bizitzeko ekipamenduari lotutako partzelaren neurria.

0 alternatibarekin batera, bi alternatiba horiek formulatu dira kontuan hartzeko eta eztabaidatzeko. Grafikoki jaso dira 5., 6. eta 7. planoetan.

Donostian, 2022ko ekainean



Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa

1. ERANSKINA

Garmendialde eremuaren Hirigintza Arau Partikularra (Azpeitiko HAPO)

"2. GARMENDIALDE" HE

I.- KOKAPENA, MUGAPENA ETA AZALERA

Alde Zaharrarekin batera, udalerriko egungo hirigune nagusia da eta bat dator hasiera batean Erdi Aroko lehen asentamendua sortzeko aurreikusi zen lurraldearekin, Urola ibaiaren eskuin aldearen eta Ibaieder ibaiaren ezker aldearen artean dagoenarekin.

Alde Zaharraren hegoaldean dago eta Amue, Garmendipe, Sanjuandegi eta Arana Ingurunea eremuekin egiten du muga.

Azpeitiko "zabalgunea" da eta honako hiri-garapen hauek hartzen ditu: Harzubia; Zelaitxo; Goiko Errota; Pablo VI Egoitza; Perratzaileneko estrata; Zezendegiak; Organería Española; Jaka etxea; Agirre; Garate Anaiaren Auzunea; Villa Garmendiren eranskinak; Villa Garmendi; Garmendi Auzoa; Garmendi Berri; Perdillegi Aldea; Perdillegi Auzunea.

Aurrekoei ekipamendu-izaerako ezarpen garrantzitsuak gehitu behar zaizkie (Perdillegi, Zezen Plaza, San Martín egoitza eta Osasun Zentroa, Mariaren Zerbitzarien komentua, etab.).

Bere mugapena Plan Orokor honetako "II.1.4 Lurzoruaren sailkapena (Hiri-ingurunea). Hirigintza Eremuen Mugapena" planoan dago jasota .

Gutxi gorabehera, 188.340 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK.

- * Eremuan lehendik dagoen bizitegi-garapena finkatzea, hiri-eraberritze eta -birmoldaketa jarduketa batzuekin osatuta.
- * Hiri-eraberritze eta -birmoldaketa jarduketa horiek, besteak beste, honako hauetan planteatutakoak dira:
 - Plan honetan mugatutako "2.1 Zezen Plaza" azpieremuan, bizitegi-garapen bat egitea aurreikusita dagoen tokian; antolamendu xehatua zehazteko Plan Berezi bat elaboratu eta izapidetzea planteatzen da.
 - Plan honetan mugatutako "2.2 Perdillegi" azpieremuan, bizitegi-garapen bat egitea aurreikusita dagoen tokian; antolamendu xehatua zehazteko Plan Berezi bat elaboratu eta izapidetzea planteatzen da.
 - Plan honetan mugatutako "a.20.2.1" eta "a.20.2.2" partzelak.
 - San Martín egoitzako asistentzia-ekipamenduari lotutako partzela, ekipamendu horren ordezen partzialerako baldintzak zehaztuta dituen.



- * Honako hauei dagozkien ekipamenduak finkatuko dira: Zezen Plaza, Osasun Zentroa, irakaskuntza-ekipamendua eta lehendik dauden instalazio erantsiak, eremuaren hegoaldean kokatutako Institutua barne, Perdilegi azpierzemuan sartuta dauden helduen eskolak, musika-eskolak eta "euskaltegiak" gaur egun okupatzen dituzten lurzoruaren eta eraikinen salbuespenarekin.
- * Mariaren Zerbitzarien komentuarien partzela finkatzea, hirugarren sektoreko erabileretara bideratuta.
- * Bidegorri-sarea eremuan txertatzea, bai hegoaldean eta bai Urola ibaiaren eskuin aldean.
- * Eremu osoan berrurbanizatzeko ekintza puntualen aurreikuspena. Foru-errepidetik Perdilegi kalera sartzeko bide berri bat irekitzea proposatzen da, Sanjuandegiko biribilgunea saihestuz eta oinezkoen mugikortasunerako baldintzak hobetuz.
- * Eremua udalerriko hirigunean txertatze aldera, honako ekintza hauek aurreikusten dira: trenbide altxatu berriaren antolamendua, Garmendipeko eremuarekiko lotura errazteko xedez; Amue eremurako zubi eta pasabide berriak antolatzea, haren hiri-erlaketak planteatzen delako eta haren garapenean horiek egikaritutako direlako.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- A.20/2 EREMUA (Eraikuntza Intentsiboko Bizitegitarakoa)(Azalera: 107.945 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Hirigintza-garapen finkatuak:
 - Sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatu egingo den irabazizko eraikuntza guztien egungo lerroakadura eta formaren ondoriozkoa.
 - Sestra azpiko eraikigarritasuna:
Sestra azpian baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazizko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokorraren honetako "B.1 Hirigintza Arau Orokorra" dokumentuan izaera orokorrarekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.
- * Hirigintza-garapen berriak:
 - "2.1 Zezen Plaza" azpierzemua:
 - . Sestra gaineko eraikigarritasuna:
 - * Eraikigarritasun berria: 7.150 m²(t)
 - * Aurreko eraikigarritasuna Harzulia hiribideko 11 bis eta 15-17 zenbakietan kokatutako eraikinei atxikitakoarekin osatzen da.
 - . Sestra azpiko eraikigarritasuna:



Azpieremu osoan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazizko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

- “2.2 Perdillegi” azpierzemua:
 - . Sestra gainerako eraikigarritasuna:
 - * Eraikigarritasun berria: 13.000 m²(t)
 - . Sestra azpiko eraikigarritasuna:

Azpieremu osoan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazizko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.
- “a.20/2.1” partzela (Harzubialde)
 - . Sestra gainerako eraikigarritasuna:

“Harzubia” 43. Eremua deiturikoaren indarreko Xehetasun Azterketan eta 1997ko ekainaren 17an behin betiko onartutako Birpartzelazio Proiektuan aurreikusitako gehieneko inguratzailetik ateratzen diren eraikigarritasun-baldintzak finkatu dira.
 - . Sestra azpiko eraikigarritasuna:

Partzelan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazizko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.
- “a.20/2.2” partzela (Harzubia, 25-29)
 - . Sestra gainerako eraikigarritasuna: 3.288 m²(t).
 - . Sestra azpiko eraikigarritasuna:

Partzelan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazizko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak: eraikinaren solairu-kopurua eta garaiera.

- * Gehieneko eraikuntza-profila:
 - Hirigintza-garapen finkatuak:

Sestra gaineran: lehendik dauden eta finkatu egin diren irabazizko eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa.

Sestra azpian: Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.
 - Hirigintza-garapen berriak:



. “2.1 Zezen Plaza” azpieroemua

* Sestra gaineran:

Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedientean antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da. Hasiera batean, sestra gainera bost solairuko profila aurreikusten da, baina Harzuba hiribideko 11 bis eraikinari beste eraikin bat atxikitzen bazaio, Nazabal etxearen tokian, sei solairu arterainoko profila antolatzeo baimena emango da Plan Bereziari.

* Sestra azpian: Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

. “2.2 Perdillegi” azpieroemua

* Sestra gaineran:

Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedientean antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da. Hasiera batean behe-solairu, bost solairu eta estalkipeko profila aurreikusten da sestra gaineran, baina profil hori gairiditzeo baimena emango da ondoriozko bizitegi-partzelaren zatian.

* Sestra azpian: Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

. “a.20/2.1” partzela (Harzubialde)

* Sestra gaineran: V.

* Sestra azpian: Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

. “a.20/2.2” partzela (Harzuba, 25-29)

* Sestra gaineran:VI.

* Sestra azpian: Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

* Eraikinaren garaiera hegala horizontaletara/guztira:

- Hirigintza-garapen finkatuak: Lehendik dauden eta finkatu egin diren irabazizko eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa.

- Hirigintza-garapen berriak:

. “2.1 Zezen Plaza” azpieroemua

Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedientean antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da. Hasiera batean, 16 m-ko garaiera aurreikusten da, baina Harzuba hiribideko 11 bis eraikinari beste eraikin bat atxikitzen bazaio, Nazabal etxearen tokian, garaiera hori gairiditzeo baimena emango da Plan Bereziari.



- “2.2 Perdillegi” azpierzemua
Izapidetu beharreko Plan Bereziaren espedientean antolamendu xehatuko mailarekin zehaztuko da.
- “a.20/2.1” partzela (Harzubialde)..... 16,00 m.
- “a.20/2.2” partzela (Harzubia, 25-29): 19,15 m.

B.- Erabilera-baldintzak.

- * Erabilera-baldintza orokorrak “A.20” eremu orokorrerako Plan honetan (“B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

- * “2.1 Zezen Plaza” azpierzemua:

- Bizitegi-garapen berriari atxikitako eraikigarritasunaren baldintza arautzaileak:
 - Lehendik dagoena eta eraitsi beharrekoa: 640 m²(t).
 - Bizitegi-eraikigarritasun berria:
 - * BOE erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 1.157 m²(t)
 - * Etxebizitza tasatuen erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 1.157 m²(t)
 - * Sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasuna: 3.471 m²(t)
 - * Bizitegi-eraikigarritasun berri totala: 5.785 m²(t)
 - Guztira (lehendik dagoena eta eraitsi beharrekoa + berria): 6.425 m²(t).
- Eraikigarritasun hori Harzubia hiribideko 11 bis eta 15-17 zenbakietan kokatutako eraikinei, 30 etxebizitzarekin finkatzen direnei, atxikitako bizitegi-eraikigarritasunarekin osatzen da.
- Baimendutako gehieneko etxebizitza-kopurua arautzeko baldintzak:
 - Lehendik daudenak eta eraitsi beharrekoak: 6 etxeb.
 - Etxebizitza berriak:
 - * BOE erregimenari lotutakoak: 11 etxeb.
 - * Etxebizitza tasatuen erregimenari lotutakoak: 11 etxeb.
 - * Sustapen librekoak: 32 etxeb.
 - * Berriak guztira: 54 etxeb.
 - Guztira (lehendik daudenak eta eraitsi beharrekoak + berriak): 60 etxeb.

Etxebizitza horiek finkatu egingo diren Harzubia hiribideko 30 bis eta 15-17 zenbakietan kokatutako 30 etxebizitzekin osatuko dira.

- * “2.2 Perdillegi” azpierzemua:

- Bizitegi-garapen berriari atxikitako eraikigarritasunaren baldintza arautzaileak:
 - Bizitegi-eraikigarritasun berria:
 - * BOE erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 2.606 m²(t)



- * Etxebizitza tasatuen erregimenari atxikitako bizitegi-eraikigarritasuna: 9.018 m²(t)
- * Bizitegi-eraikigarritasun berri totala: 11.624 m²(t)
- * Eremuan proiektatutako gainerako hirigintza-eraikigarritasun berria -1.376 m²(t)-hirugarren sektoreko erabileretarako da.

1.2.- A.30/2 EREMUA (Garapen Txikiko Bizitegitarakoa)..... (Azalera: 10.303 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gaineko eraikigarritasuna: finkatu egingo den irabazizko eraikuntza guztien egungo lerrokaduren eta formaren ondoriozkoa.
- * Sestra azpiko eraikigarritasuna:
Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.



b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak: eraikinaren solairu-kopurua eta garaiera.

- * Gehieneko eraikuntza-profila:
 - Sestra gainean: lehendik dauden eta finkatu egin diren irabazizko eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa.
 - Sestra azpian: Plan Orokor honetako "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

- * Eraikinaren garaiera hegala horizontaletara/guztira:

Lehendik dauden eta finkatu egin diren irabazizko eraikuntzen egungo formaren ondoriozkoa.

B.- Erabilera-baldintzak.

Erabilera-baldintza orokorrak "A.30" eremu orokorrerako Plan honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.3.- E.10/2 EREMUA (Herri barruko bide nagusiak) (Azalera: 11.840 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.4.- E.20/2 EREMUA (Ibilbide Berezien Sarea (bizikletadunentzako - oinezkoentzako)) (Azalera: 2.645 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.5.- E.30/2 EREMUA (Trenbide sarea)..... (Azalera: 2.242 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.6.- F.10/2 EREMUA (Hiriko Espazio Libreak – ZO)..... (Azalera: 1.446 m²)

Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.7.- G.10/2.1 EREMUA (Ekipamendua)..... (Azalera: 4.520 m²)

A.- Eraikuntza-baldintzak.



a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Egoitzaren partzela:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna: ondorengo "b" idatz-zatian xedatutako eraikinaren forma arautzeko lerrokadura eta parametroen ondoriozkoa.
- Sestra azpiko eraikigarritasuna: Plan Orokor honetako "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak: eraikinaren solairu-kopurua eta garaiera.

* Sestra gainean:

- Solairu-kopurua: V.
- Eraikinaren garaiera: 18,00 m.

* Sestra azpian: Plan Orokor honetako "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoak dira.

B.- Erabilera-baldintzak.

Eremu honetako erabilera-baldintzak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.8.- G.10/2.2 EREMUA (Ekipamendua)..... (Azalera: 5.739 m²)

Eremu honetako eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.9.- G.10/2.3 EREMUA (Ekipamendua) (Azalera: 32.592 m²)

Eremu honetako eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.10.- G.10/2.4 EREMUA (Ekipamendua) (Azalera: 1.609 m²)

Eremu honetako eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

1.11.- H.10/4 EREMUA (Ibai Ibilguak) (Azalera: 7.459 m²)



Eremu honetako eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetan ("B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) izaera orokorrarekin xedatutakoak izango dira.

2.- Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Egiturazko honako baldintza hauek ezarri dira sistema lokalen sarea arautzeko:

- * "2.1 Zezen Plaza" azpieremuan sustatu beharreko Plan Bereziak 12 m-ko gutxieneko atzerapena errespetatuko du eraikin berrientzako Ibaider ibaiaren ibilguarekiko eta 10 m-koa Zezen Plazaren partzelarekiko, eta Harzubia hiribideari dagokionez, eraikin berrientzako izaera orokorrarekin finkatutako gehieneko lerrokadura. Halaber, Harzubia kalea Ibaider ibaiarekin lotzeko bide bat antolatzea aurreikusten da, etorkizunean Amue eremuarekiko lotura errazteko.
- * "2.2 Perdillegi" azpieremuan sustatu beharreko Plan Bereziak foru-errepidea Perdillegi kalearekin zuzenean lotzeko bide bat antolatuko du.
- * Uren Zuzendaritzak 2007/03/19an xedatutako baldintzak betez, eremuko interbentzioek "Uholdegarritasun-mailaren arabeko Lurzoruaren Erabilera Irizpideak" betetzeko behar diren neurriak hartu beharko dituzte. Horrela, bai jarduketaren garapenean eta bai haren bizitzan zehar, behar adinako babes-maila izatea eta haren segurtasuna ezartzea bermatuko da eta ez dio modu negatiboan eragingo ibai-ertzei eta ingurunearen uholdegarritasunari.

3.- Hirigintza-sailkapena.

Eremuko lur guztiak hiri-lur gisa sailkatu dira.

4.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

- * "2.1 Zezen Plaza" azpieremua: erregimen hori xede horrekin sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztutakoa izango da.
- * "2.2 Perdillegi" azpieremua: erregimen hori xede horrekin sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zehaztutakoa izango da.
- * Eremuaren gainerako zatiko antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehaztutakoa da.

5.- Programazio- eta egikaritzapen-erregimen orokorra.

A.- Egikaritzapen eta programazio orokorreko erregimena.

Eremuan planteatutako jarduketaren berrien garapena eta egikaritzapena Plan Orokor honen proiektzio-epean gauzatuko dira.



B.- Garapen-plangintza elaboratu eta onartzeko epeak.

“2.1 Zezen Plaza” azpieroemuren aipaturiko Plan Berezia Plan Orokor honen indarraldiko lehen lauhilekoan elaboratu eta onartuko da.

C.- Sistema orokor publikoak lortu, egikaritu eta ordaintzeko erregimena.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikotara zuzendutako hirigintza-eremuko lurak, egikaritzapen- eta programazio-erregimen orokorrari dagokionez zehaztutakoaren arabera mugatu beharreko jarduketa integratuko eremuan edo eremuetan nahiz, a posteriori, egikaritz-unitatean edo unitateetan txertatu edo atxikiko dira, haiek lortu, egikaritu eta finantzatzeko xedez.

“2.1 Zezen Plaza” eta “2.2 Perdillegi” azpieroemuetan izapidetu beharreko Plan Bereziak identifikatuko dituzte behar diren Jarduketa Integratuko Eremuak, aldi berean Hirigintzako Jarduketa Programaren edo Programen xede izango direnak.

IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHATUA.

1.- **Kalifikazio xehatua.**

A.- Azpieroemu xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

- * “2.1 Zezen Plaza” azpieroemua: baldintza horiek xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.
- * “2.2 Perdillegi” azpieroemua: baldintza horiek xede horretarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.
- * Eremuaren gainerakoa: baldintza horiek Plan Orokor honetako “D. Planoak” dokumentuko “II.2.1 Zonakatze Xehatua” planoan jasotakoak dira.

B.- Partzela antolatuen eraikigarritasun fisikoa.

- * “2.1 Zezen Plaza” azpieroemua:
 - Sestra ganean eta sestra azpian: antolamendu xehatutik ateratzen den azpieroemu bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa xede horrekin azpieroemuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.
- * “2.2 Perdillegi” azpieroemua:
 - Sestra ganean eta sestra azpian: antolamendu xehatutik ateratzen den azpieroemu bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa xede horrekin azpieroemuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehaztutakoa izango da.



- * Hiri-eraberritzeko edota ordezkapeneko jarduketan xede diren partzelak:
 - Sestra gainean eta sestra azpian: partzela horien eraikigarritasun fisikoa gai horren inguruan Arau Partikular honetan (aurreko III. epigrafeko “1.1” idatz-zatia) xedatutako irizpide orokorren ondoriozkoa da.
- * Partzela finkatuak:
 - Sestra gainean: partzela finkatuen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eta finkatu egingo diren egungo lerroak eta formaren ondoriozkoarekin.
 - Sestra azpian: Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutako irizpideak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa da eraikigarritasun fisikoa.

C.- Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak: eraikuntzaren garaiera eta solairu-kopurua.

- * Partzela finkatuak:
 - Sestra gainean: baldintza horiek egungo eraikuntzei atxikitakoak dira, egungo garaierarekin eta solairu-kopuruarekin finkatzen direnei atxikitakoak.
 - Sestra azpian: baldintza horiek Plan Orokor honetako “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan gai horren inguruan xedatutakoak dira.
- * Hiri-eraberritzeko edota ordezkapeneko jarduketan xede diren partzelak:
 - Sestra gainean eta sestra azpian: baldintza horiek Arau Partikular honetan (aurreko III. “1.1” idatz-zatia) gai honen inguruan xedatutakoak dira.
 - Modu osagarrian, “a.20/2.1” partzelan honako baldintza hauek aplikatuko dira:
 - Estalki-erremateen eta solairuen mailak lehendik dauden eraikuntzenekin berdinduko dira, etxadia eratzen duten bloke-aurrealdeei jarraipena emanaz eta parametro hori finkatutako garaieraren kuantifikazioari nagusituz.
 - Erabilera publikoko zortasunaren pean dagoen sotoko sabaiaren sestra etxadi barruko patioarenera doituko da.
 - Aurreikusitako erabilera publikoko ataripeen sabai-azalera ezingo da murriztu.
 - Sestra gainean dauden eta lur azpiko sotoek okupatzen dituzten ataripe eta eremu ez-eraikigarriak erabilera publikoko zortasunaren pean egongo dira.
 - Eraikuntza-proiektu bakoitzak finkatu egingo den Plan Orokor hau formulatu eta indarrean sartu aurretik indarrean zegoen Birpartzelazio Proiektuan xedatutako zortasunak hartuko ditu kontuan.
 - Partzela horietako bakoitzari buruzko Xehetasun Azterketa bat formulatu eta onartuko da, haietako bakoitzaren ezinbesteko eta behin betiko eraikuntza-baldintzak zehazteko xedez.
- * “2.1 Zezen Plaza” azpierredua:

Baldintza horiek Arau Partikular honetan (aurreko III. epigrafeko “1.1” idatz-zatia) xedatutakoak dira, bere antolamendu xehatua zehazteko xedez azpierreduan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak birdoitutakoak.



Modu osagarrian, honako hauek aplikatuko dira:

- Harzubia hiribidearen aurrealdean antolatzen den eraikuntzak lehendik dauden eta atxikita izango dituen eraikinen profila eta garaiera izango ditu, aipaturiko kalearen aurrealdeko lerrokadurekin jarraituz.
- Eraikuntza berriak 12 m-ko gutxieneko atzerapena izango du Ibaieder ibaiarekiko eta 10 m-koa Zezen Plazaren partzelarekiko, bai sestra gainean eta bai lur azpian, eta lur-zerrenda hori jabari eta erabilera publikotarako izango da.
- Planak Ibaieder ibaiaren aurrealdean antolatzen dituen blokeetan soilik baimenduko da behe-solairuko etxebizitza-erabilera, eta Harzubia hiribidera ematen duten behe-solairuak merkataritza-erabilerara bideratuko dira.
- Baldin eta xedatutako gehieneko eraikigarritasuna gainditzeko ez bada, batez bestekoa baino tamaina txikiagoko apartamentuak edo etxebizitzak eraikitzeko baimena emango da, erabilera horretara bideratutako azalera goiko solairuetako azalera eraikigarri osoaren % 10 ez gainditzeko eta ezarritako gehieneko etxebizitza-kopuruaren % 10 ez gainditzeko mugapenarekin. Xede horietarako ez da gainditutzat joko kalifikazio orokorreko erabilera-baldintza orokorretan xedatutako erabilera intentsitatea.

* “2.2 Perdillegi” azpierzemua:

Baldintza horiek Arau Partikular honetan (aurreko III. epigrafeko “1.1” idatz-zatia) xedatutakoak dira, bere antolamendu xehatua zehazteko xedez azpierzemuan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak biriditutakoak.

Modu osagarrian, honako hauek aplikatuko dira:

- Eraikuntza, ahal izanez gero, bidearen aurrealdean lerrokatuko da, lehendik dauden espaloiak zabalduz eta, ondorioz, kaleen zeharkako sekzioa hobetuz.
- Sestra azpian aurreikusitako garajeek ondoriozko bizitegi-partzela osoa okupatu ahal izango dute eta bide publikoen azpian egon daitezke, bete beharreko titulartasun-baldintzen kalterik gabe.

D.- Antolatutako azpierzemu xehatuaren erabilera-baldintzak.

- * Baldintza-erabilerak, oro har, Plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan partzela-mota bakoitzerako izaera horrekin xedatutakoak izango dira.
- * “2.1 Zezen Plaza” azpierzemuan ateratzen diren partzelen erabilera-baldintzak bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak izango dira, bere antolamendu xehatua zehazte aldera.
- * “2.2 Perdillegi” azpierzemuan ateratzen diren partzelen erabilera-baldintzak bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak izango dira, bere antolamendu xehatua zehazte aldera.
Ondoriozko eraikineko behe-solairuan bizitegi-erabilera nagusiarekin bateragarriak diren merkataritza-erabilerak edo hirugarren sektorekoak jarriko dira, bizitegi-erabilerako portalak eta laguntza-gelak barne, 1.376 m²(t)-ko eraikigarritasunarekin.



- * “a.20/2.1” partzelan baimendutako gehieneko etxebizitza-kopurua: 16 etxebizitza.

E.- Jabari-baldintza partikularrak.

- * “2.1 Zezen Plaza” azpierzemua: jabari-baldintza horiek bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.
- * “2.2 Perdilegi” azpierzemua: jabari-baldintza horiek bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak finkatutakoak izango dira.
- * Eremuaren gainerakoa: egungo jabari-baldintzak finkatu egingo dira, batetik, Plan Orokor hau formulatu eta indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzatik eta, bestetik, bere garapen eta egikaritzapenerako sustatutako proiektuetatik ateratako baldintzetan.
Testuinguru horretan, finkatu egingo da “a.20” tipologiako bizitegi-partzelan gainean xedatutako gainazaleko erabilera publikoko zortasuna, ibilbide berezien (bizikletentzakoak – oinezkoentzakoak) sarearen konfigurazio orokorraren xedeetarako. Horren arabera, sare horren jakineko zati bat zortasun horrek eragiten dien bizitegi-partzeletako lurri atxikita dago. Zortasunaren eraginpeko azalera 629 m²-koa da, gutxi gorabehera.

F.- Eraikinen atzerapena ibai-ibilgurekiko.

Eraikinen atzerapena Urola ibaiarekiko gaian aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideetara doituko da eta, bereziki, indarrean dagoen EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurralde Arloko Planera (isurialde kantauriarra).

2.- Hiri-lurren kategorizazioa.

“2.1 Zezen Plaza” azpierzemuko lurrak bertan sustatu beharreko Plan Bereziak zehazten dituen hiri-lur kategorietan txertatuko dira.

“2.2 Perdilegi” azpierzemuko lurrak bertan sustatu beharreko Plan Bereziak zehazten dituen hiri-lur kategorietan txertatuko dira.

“a.20/2.1” eta “a.20/2.2” partzeletako lurrek hiri-lur finkatugabearen izaera dute eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz.

Hirigintza Eremu honetako gainerako lurrek hiri-lur finkatuaren izaera dute, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lur finkatugabetzat jo behar direnak izan ezik.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.

Dagozkion xedeetarako, kontuan izan behar da Urola ibaia eta Ibaieder ibaia Eremuaren inguruan daudela.



Plan Orokor honetan mugatutako eremu akustikoei lotutako baldintzak aplikatuko dira.

“2.2 Perdillegi” azpieroemua sustatu beharreko Plan Bereziak soinu-inpaktuaren azterlana izapidetzea behar du.

Eremua kutsatuta egon litezkeen lurzoruaren tratamendua, bestalde, gaia aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Kontua hartuko da, bereziki, Ekialdeko Kantabriko Demarkazio Hidrografiko Plan Hidrologikoaren 53. artikulua xedatutakoa, batez ere 2.1 azpieroemua eta “A.D.2.2”-n egindako jarduketan ondoriozkoetan.

VI.- APARTEKO ERAIKUNTZA EDOTA ELEMENTUAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Plan Orokor honetako Katalogoa jasota dago, Euskal Autonomia Erkidegoko Monumentu deklaratzeko proposatutako Interes Historiko-Arkitoniko gisa Katalogatutako elementuen modalitatean Osasun Zentroari dagokion eraikina (Epaitegi eta Kartela oia).

VII.- EGIKARITZAPEN-ERREGIMEN ESPEZIFIKOA.

1.- Urbanizazio-erregimena.

- * “2.1 Zezen Plaza” azpieroemua.

Erregimen hori, alde batetik, azpieroemua sustatu beharreko Plan Berezi eta, bestetik, bere garapenaren eta egikaritzapenaren xedeetarako (hirigintzako jarduketa-programa, etab.) sustatu beharreko proiektuetan zehaztutakoa izango da.

- * “2.2 Perdillegi” azpieroemua.

Erregimen hori, alde batetik, azpieroemua sustatu beharreko Plan Berezi eta, bestetik, bere garapenaren eta egikaritzapenaren xedeetarako (hirigintzako jarduketa-programa, etab.) sustatu beharreko proiektuetan zehaztutakoa izango da.

- * “a.20/2.1” partzelan planteatutako antolamenduaren garapenaren eta egikaritzapenaren testuinguruan partela horretako espazio publiko eta pribatu guztiak osotasunean urbanizatuko dira, erabilera publikoko zortasunaren pean dagoen partela pribatuko urbanizazioa barne, etxadiko patioaren tratamenduarekin eta partzelaren aurreko urbanizazioarekin bat etorritik eta “43 Harzuba” eremua bere garaia sustatutako Urbanizazio Proiektuaren arabera.
- * “a.20/2.2” partzelan aurreikusitako interbentzioak egikaritzeak Harzuba kalera ematen duen espaloia berrurbanizatzeko ekarriko du, sestra kalearen mailara altxatuz.



- * San Martin egoitzan planteatutako jarduketan garapenaren eta egikaritzapenaren testuinguruan, Harzubia hiribideko eta Zelaitxoren atzealdeko partzela-aurrealdeak urbanizatuko dira, Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuaren bitartez.
- * Halaber, behar diren berrurbanizazio-obrak egingo dira berriki egindakoei jarraipena emanaz, egungo saihasbidearen paraleloan doan bizikletentzako-oinetakoentzako bide edo bidegorriaren antolamenduari dagozkionak barne, Sanjuandegiko bidegurutzearen eta Garmendiren artean.

2.- Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikinak.

- * “2.1 Zezen Plaza” azpieremua: formulatu beharreko Plan Bereziari dagokio hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak identifikatzea.
- * “2.2 Perdillegi” azpieremua: formulatu beharreko Plan Bereziari dagokio hirigintza-antolamenduekin bat ez datozen eraikinak eta erabilerak identifikatzea.
- * Eremuaren gainerako zatia: ez da deklaratu antolamenduekin bat ez datorren eraikinak eta erabilerarik.

3.- Egikaritzapeneko lege- eta hirigintza-araubidea.

- * “2.1 Zezen Plaza” azpieremua:
Erregimen hori, batetik, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari eta, bestetik, bere garapenerako eta egikaritzapenerako formulatu beharreko proiektuetan zehazten dena izango da.

Azpieremuan ateratzen diren urbanizazio-karga guztien (garapen berriak ezartzeko eta udal-sare orokorrek behar dituzten zerbitzu-azpiegitura guztien lur azpiko konexio guztiak ezartzeko ezinbestekoak) egikaritzapena eta ordainketa bertan aurreikusitako hirigintza-garapenen betebeharrak izango dira.

- * “2.2 Perdillegi” azpieremua:
Erregimen hori, batetik, bertan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziari eta, bestetik, bere garapenerako eta egikaritzapenerako formulatu beharreko proiektuetan zehazten dena izango da.

Azpieremuan ateratzen diren urbanizazio-karga guztien (garapen berriak ezartzeko eta udal-sare orokorrek behar dituzten zerbitzu-azpiegitura guztien lur azpiko konexio guztiak ezartzeko ezinbestekoak) egikaritzapena eta ordainketa bertan aurreikusitako hirigintza-garapenen betebeharrak izango dira.

- * Eremuaren gainerako zatian planteatutako garapen berrien egikaritzapena egokitu egingo da:



- Zuzkidura-jarduketan berezko baldintzetara, baldin eta haien eraginpeko lurrek eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lur finkatugabeen berezko baldintzatzaileei erantzuten badiete.
Baldintza horiek bete behar dituzte, besteak beste, “a.20/2.1” (“AD.2.1”) eta “a.20/2.2” eta (“AD.2.2”) partzeletan proiektatutako jarduketek.
- Edo jarduketa isolatuen berezko baldintzetara, baldin eta haien eraginpeko lurrek hiri-lur finkatuen berezko baldintzatzaileei erantzuten badiete.

Jarduketa horiek guztiak zuzkidura publikotara zuzendutako lurrak lagatzeko jarduketekin eta urbanizazio osagarria egikaritzekoarekin osatuko dira kasu bakoitzean xedatutako baldintzetan (partzelen aurrealdeetako espaloiak, aparkaleku publikoak, etab.).

- * “a.20/2.1” partzelan aurreikusitako eraikuntzaren egikaritzapen zuzena aurreikusten da, bere garaian “43 Harzubia” eremurako sustatu eta onartutako Xehetasun Azterketan, Urbanizazio Proiektuan eta Birpartzelazio Proiektuan xedatutako baldintzetan. Egikaritzapen horren aurretik lehendik dauden eraikinak eraitsiko dira.
- * San Martin egoitzari lotutako ekipamendu-partzelan arloan aplikatu beharreko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera jokatu da, eta eraikuntza-proiektua egin beharreko obrek garatzen duten urbanizazio-obra osagarrien proiektuarekin osatu beharko da.

VIII.- INGURUMEN-ARLOKO ETA PAISAIA-INTEGRAZIOKO NEURRIAK.

- * Plan Orokor honetako Ingurumen Inpaktuaren Ebaluazio Bateratuaren Azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak eta Azterlan horretan jasotako berrikuspen-programari atxikitako neurriak aplikatuko dira.
- * Eremuaren hirigintza-garapenaren egikaritzapena “B.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuko 7. artikuluan aipaturiko udal-ordenantzetan honako gai hauen inguruan xedatutako irizpideetara doituko da: atmosferaren eta airearen kalitatea babestea obrek irauten duten bitartean; sortzen diren hondakinak bildu, tratatu eta biltegiatzea; obren ondoriozko zarata, hautsa eta abar ezabatu edota minimizatzea; Ordenantza horiek arautzen dituzten eta aplikatu beharrekoak diren beste edozein kontu.

IX.- GRAFIKOAK.

2.- KUDEAKETA-BALDINTZAK

- * 2.1 zuzkidura-jarduketa
- * 2.2 zuzkidura-jarduketa



X.- BIZITEGI-ERAIKIGARRITASUN BABESTUAREN BETETZE-MAILA OROKORRA.

Hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 15.2 artikuluan berariaz xedatutakoaren arabera, eremu eta azpieremuen arteko honako transferentzia hauek aurreikusten dira:

	<u>Gutxiezigikoa</u>		<u>Gehiezigikoa</u>
	BOE	ET	BOE ET
- Izarra eremua:	- 277,25	- 8.799,00	- -
- Santutxo azpieremua:	-	-	-+ 1.548,00
- Perdillegi azpieremua:	-	-	+ 281,20+ 6.693,20
- Amue eremua:	-	-	- . + 562,00



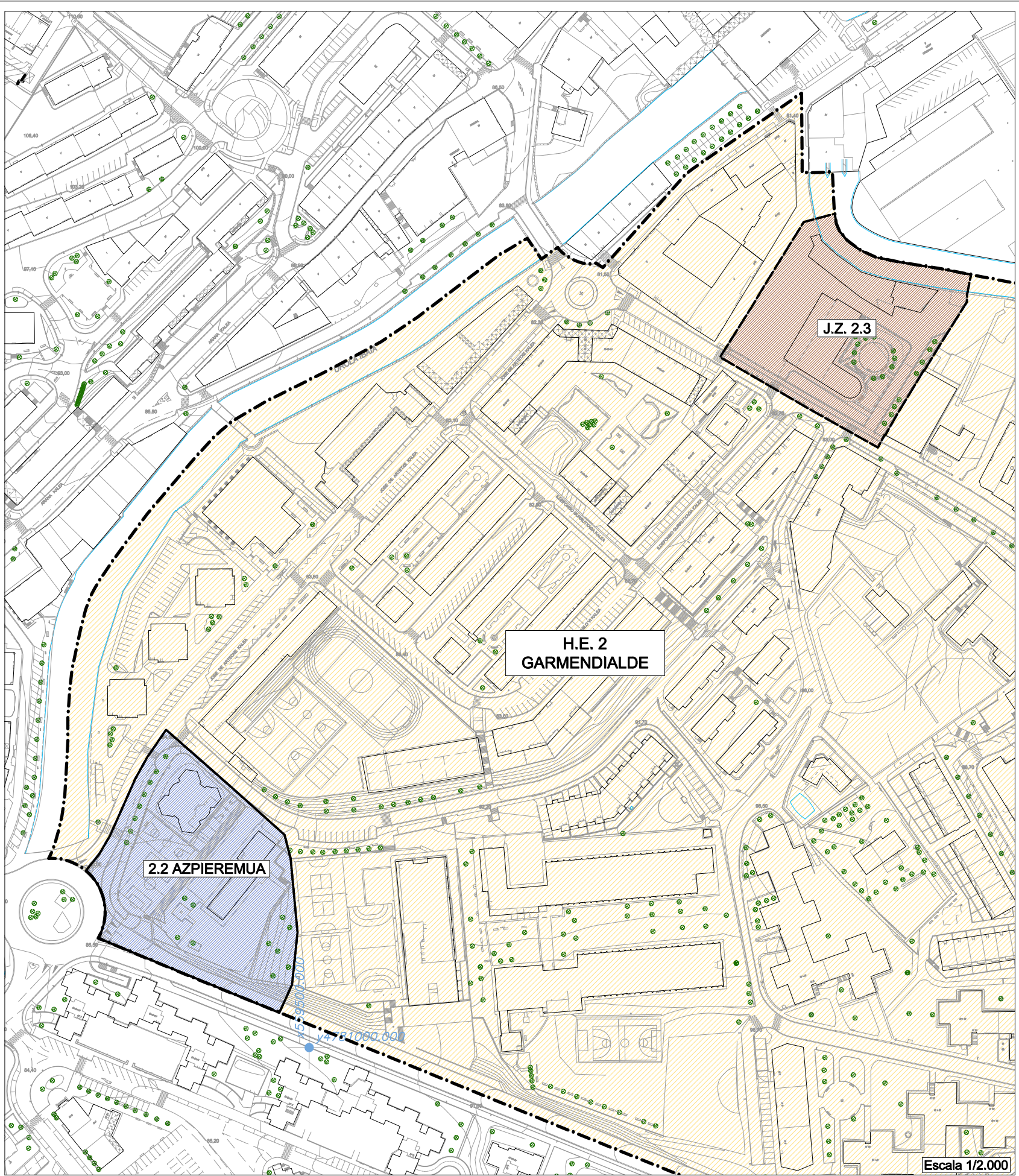
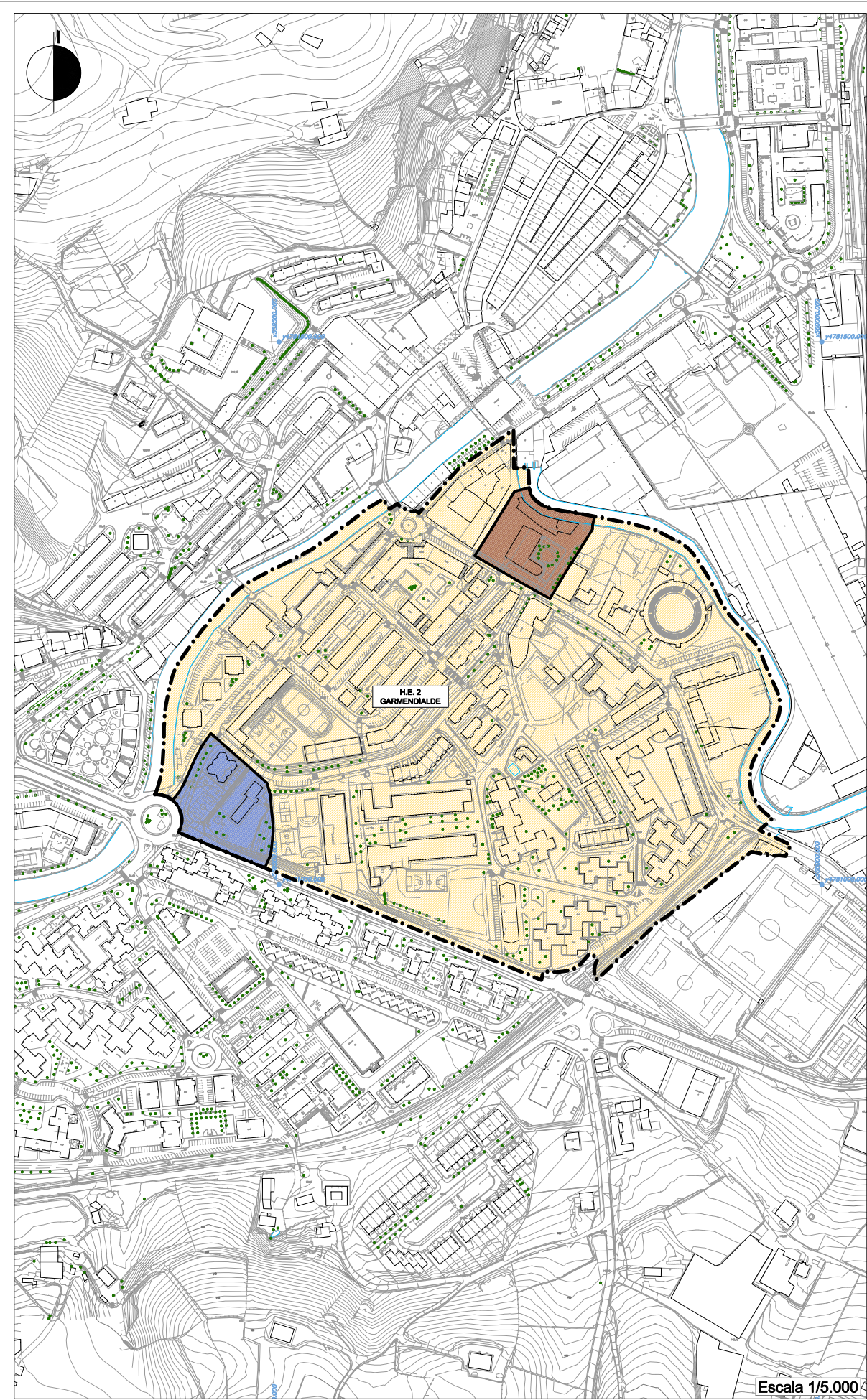
2. dokumentua **PLANOAK**

Informazio-planoak.

1. Kokapenaren eta kokalekuaren planoak.
2. Indarreko HAPOn kalifikazio orokorraren planoak (Zatia)
3. Indarreko HAPOn antolamendu xehatuaren planoak (Zatia)
4. Egungo egoera: 2020ko ortofotoak.

Proiektuko planoak.

5. Antolamenduko planoak: 0 alternatiba. Oinplanoa eta sekzioa.
6. Antolamenduko planoak: 1. alternatiba. Oinplanoa eta sekzioa
7. Antolamenduko planoak: 2. alternatiba. Oinplanoa eta sekzioa



**AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA GARMENDIALDERI DAGOKIENEZ
(PERDILLEGI Y SAN MARTIN)**

**Ingurumen ebaluzio estrategikoari hasiera emateko
eskaeraren ziriborroa**

2022ko EKAINA

LAN TALDEA

SANTIAGO PEÑALBA Arkitektoa.
MANU ARRUIBARRENA Arkitektoa.
IÑIGO PEÑALBA Arkitektoa.
MIKEL IRIONDO Abokatua.

SUSTATZAILE

AZPEITIKO UDALA

- H.E. GARMENDIALDE
- "2.2 PERDILLEGI" AZPIEREMUA
- J.Z. "2.3 SAN MARTÍN" EREMUA

I. INFORMAZIO-PLANOAK

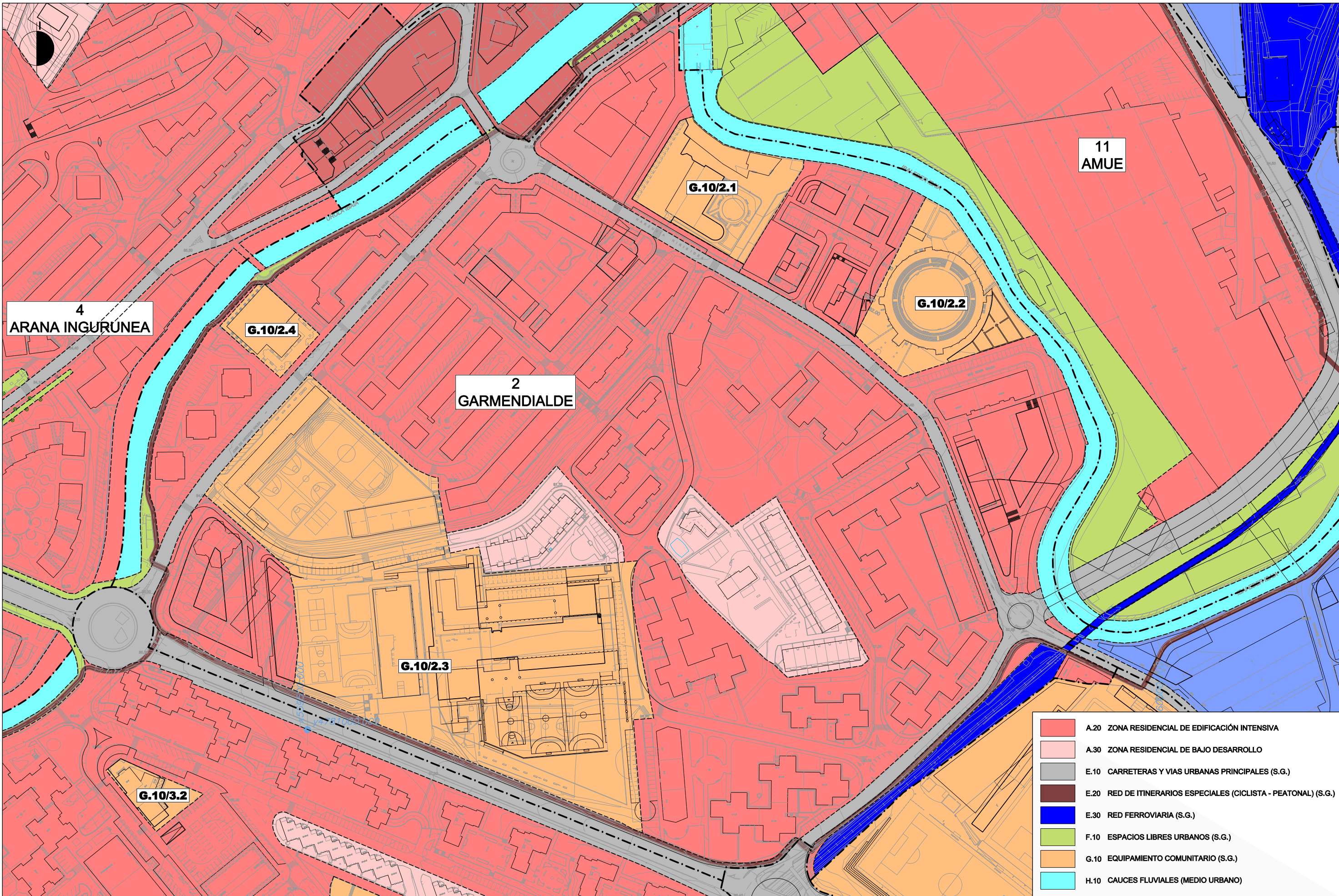
KOKAPENAREN ETA KOKALEKUAREN PLANOAK

Planoa

1.1

Eskala

1/5.000
1/2.000



4
ARANA INGURUNE

2
GARMENDIALDE

11
AMUE

G.10/2.4

G.10/2.1

G.10/2.2

G.10/2.3

G.10/3.2

- A.20 ZONA RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN INTENSIVA
- A.30 ZONA RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
- E.10 CARRETERAS Y VIAS URBANAS PRINCIPALES (S.G.)
- E.20 RED DE ITINERARIOS ESPECIALES (CICLISTA - PEATONAL) (S.G.)
- E.30 RED FERROVIARIA (S.G.)
- F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
- G.10 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
- H.10 CAUCES FLUVIALES (MEDIO URBANO)

**AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA GARMENDIALDERI DAGOKIENEZ
(PERDILLEGI Y SAN MARTIN)**

Ingurumen ebaluzio estrategikoari hasiera emateko
eskaeraren ziriborrea

2022ko EKAINA

LAN TALDEA

SANTIAGO PEÑALBA Arkitektoa.
MANU ARRUIBARRENA Arkitektoa.
IÑIGO PEÑALBA Arkitektoa.
MIKEL IRIONDO Abokatua.

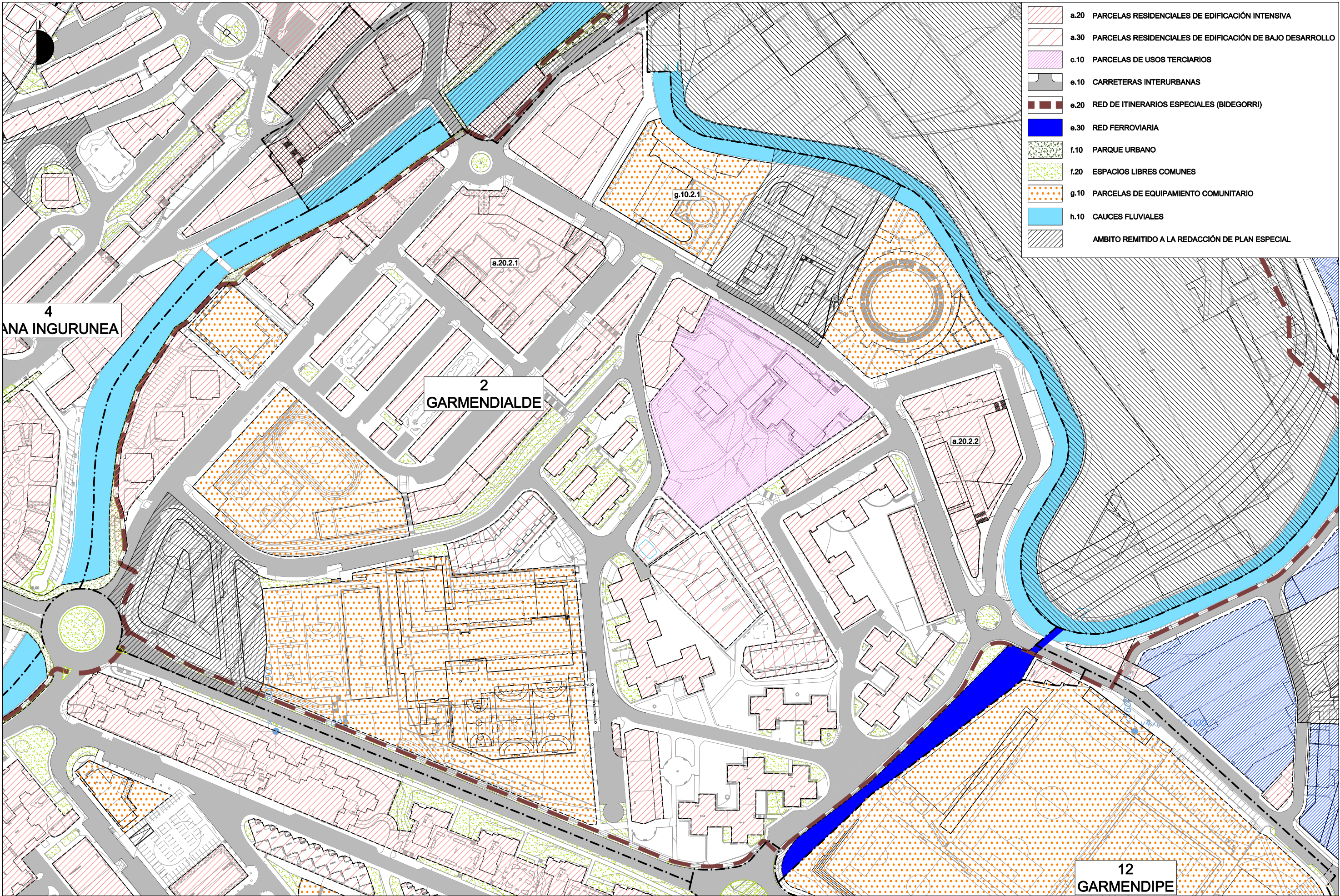
SUSTATZAILE

AZPEITIKO UDALA

I. INFORMAZIO-PLANOAK

**INDARREKO HAPoren KALIFIKAZIO
OROKORRAREN PLANOA (Zatia)**

Planoa
1.2
Eskala
1/2.000



**AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA GARMENDIALDERI DAGOKIENEZ
(PERDILLEGI Y SAN MARTIN)**

**Ingurumen ebaluzio estrategikoari hasiera emateko
eskaeraren ziriborroa**

2022ko EKAINA

LAN TALDEA

[Signatures]

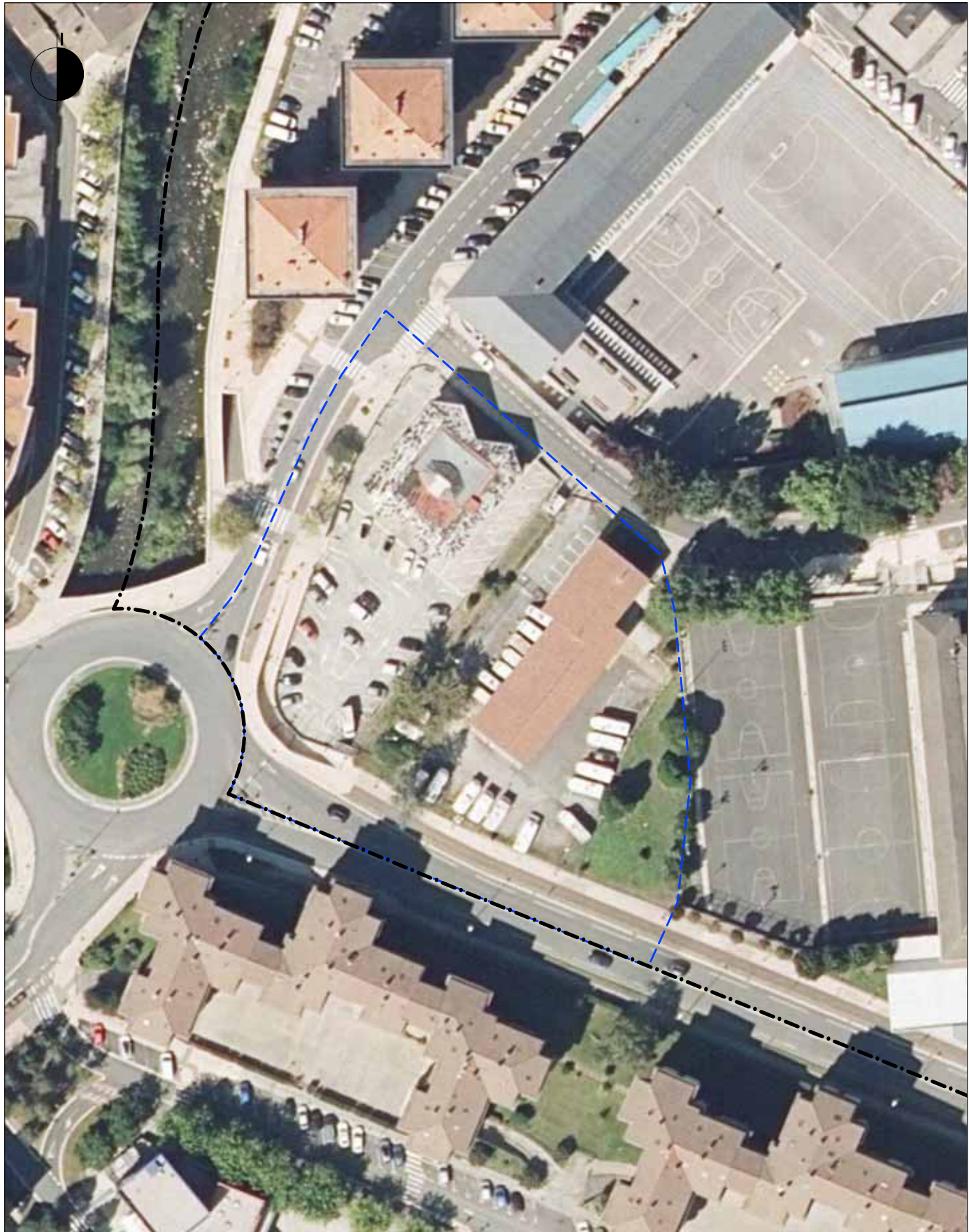
SANTIAGO PEÑALBA Arkitektoa.
MANU ARRUIBARRENA Arkitektoa.
IÑIGO PEÑALBA Arkitektoa.
MIKEL IRIONDO Abokatua.

SUSTATZAILE

AZPEITIKO UDALA

**INDARREKO HAPORen ANTOLAMENDU
XEHAUAREN PLANOAK (Zatia)**

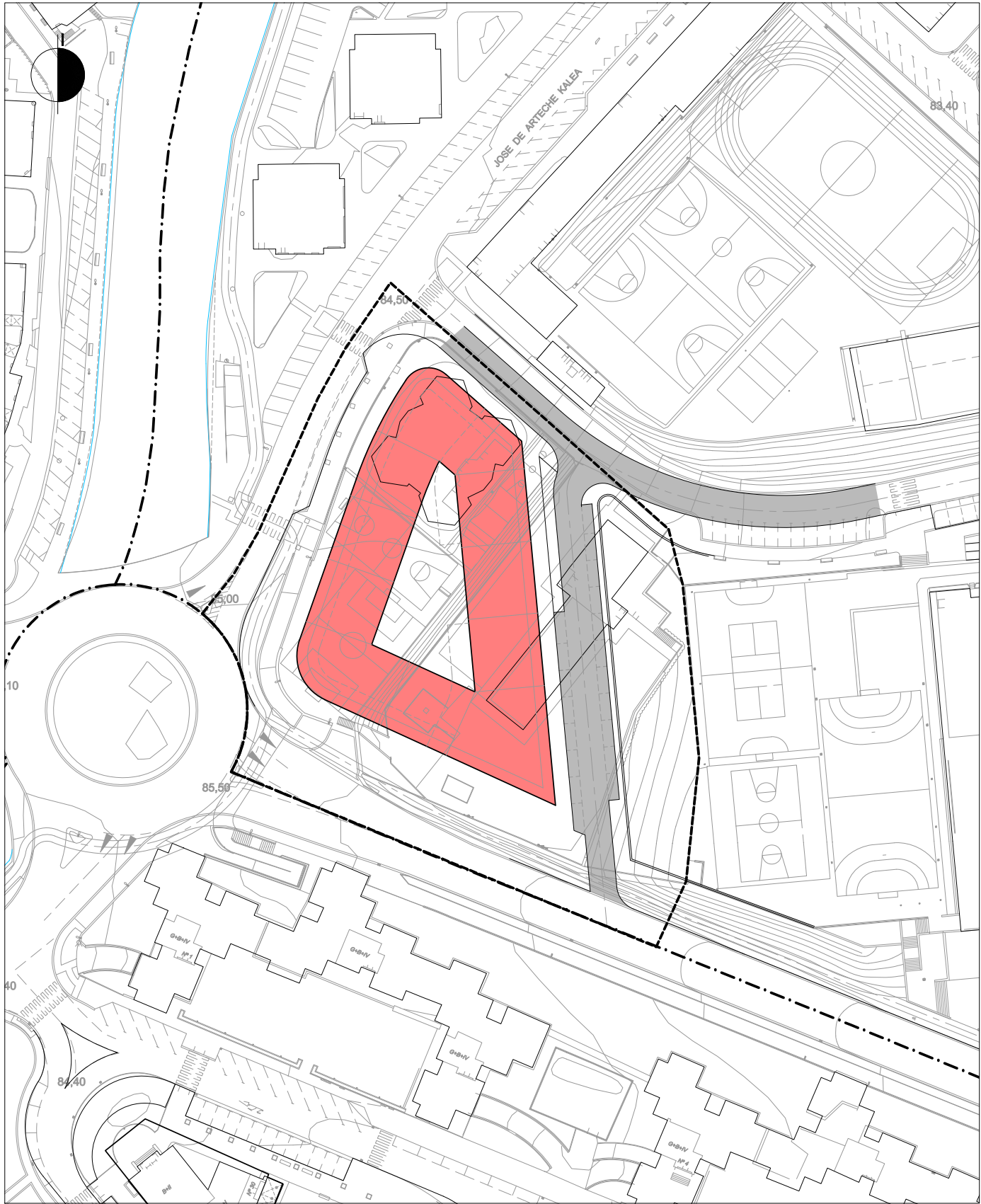
Planoa
1.3
Eskala
1/2.000



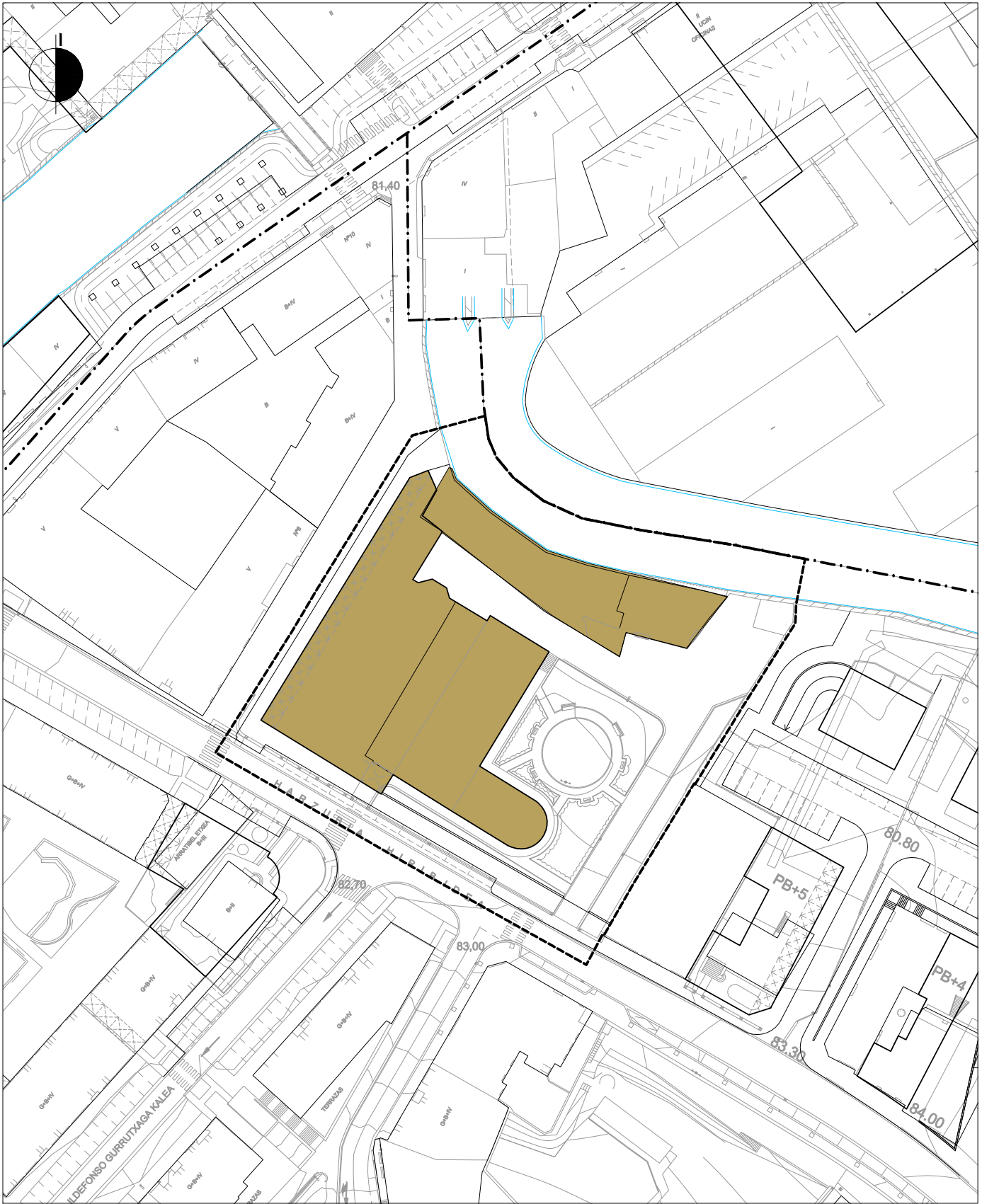
"2.2 PERDILLEGI" AZPIEREMUA



J.Z. "2.3 SAN MARTÍN" EREMUA



"2.2 PERDILLEGI" AZPIEREMUA



J.Z. "2.3 SAN MARTÍN" EREMUA

**AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA GARMENDIALDERI DAGOKIENEZ
(PERDILLEGI Y SAN MARTIN)**

**Ingurumen ebaluzio estrategikoari hasiera emateko
eskaeraren ziriborroa**

2022ko EKAINA

LAN TALDEA

SANTIAGO PEÑALBA Arkitektoa.
MANU ARRUABARRENA Arkitektoa.
IÑIGO PEÑALBA Arkitektoa.
MIKEL IRIONDO Abokatua.

SUSTATZAILE

AZPEITIKO UDALA

- EGOITZA
- EKIPAMENDUA
- PARTZELA PRIBATUA

- ESPARRU LIBREAK
- GALTZADA

II. PROIEKTUKO PLANOAK

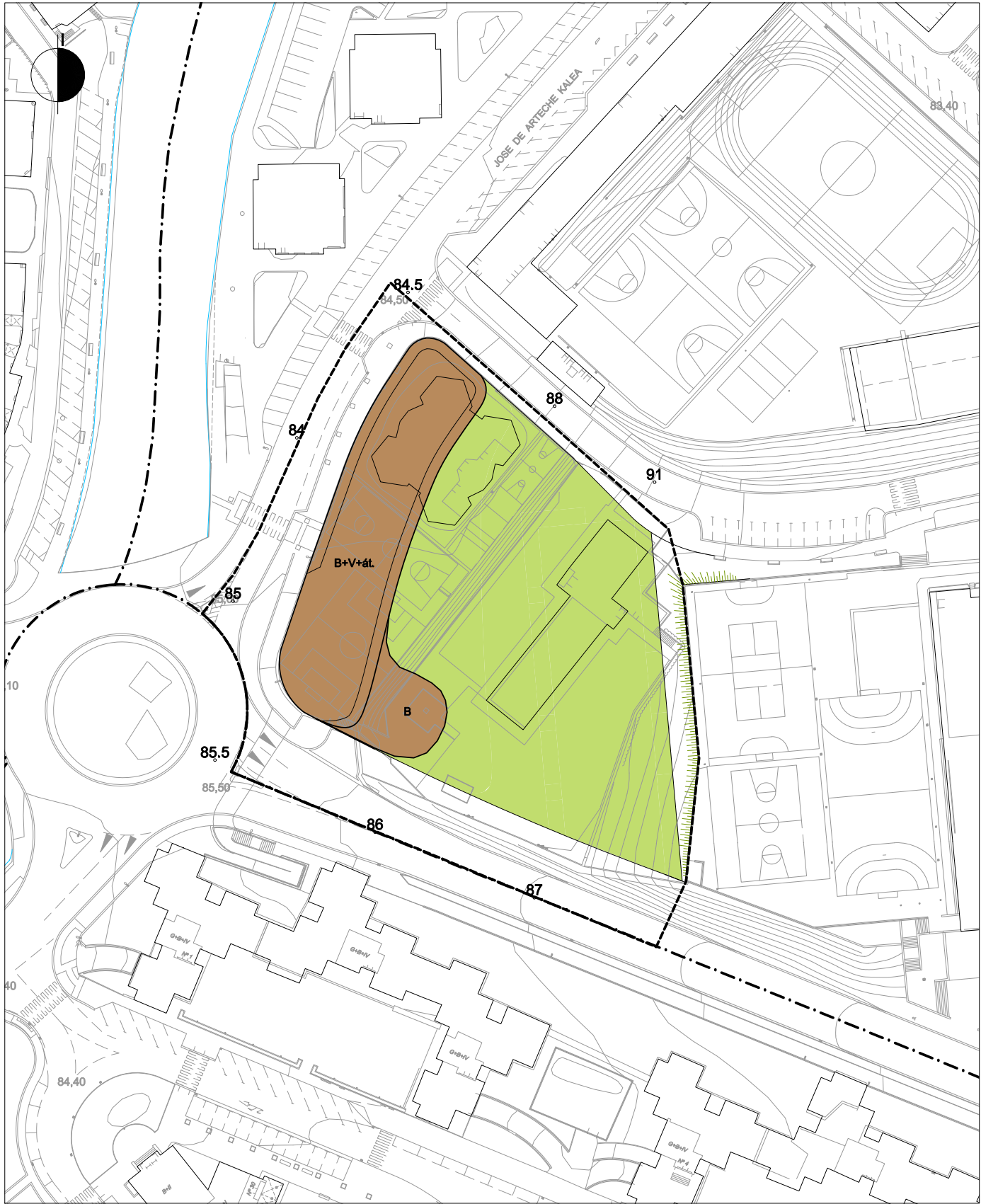
**ANTOLAMENDUKO PLANOAK:
0 ALTERNATIBA.
OINPLANOA ETA SEKZIOA.**

Planoa

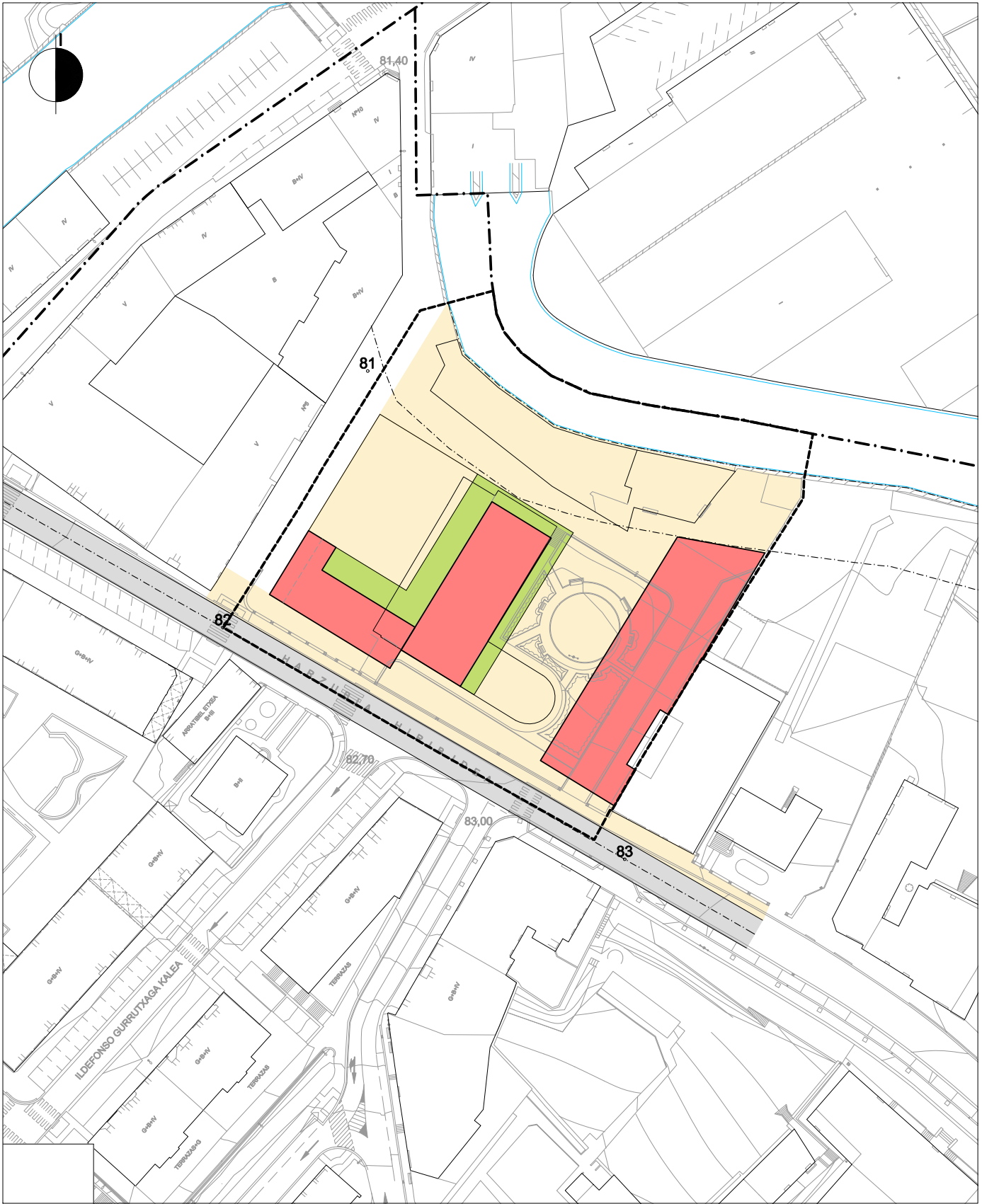
II.1

Eskala

1/1.000



"2.2 PERDILLEGI" AZPIEREMUA



J.Z. "2.3 SAN MARTÍN" EREMUA

**AZPEITIKO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETA GARMENDIALDERI DAGOKIENEZ
(PERDILLEGI Y SAN MARTIN)**

**Ingurumen ebaluzio estrategikoari hasiera emateko
eskaeraren ziriborroa**

2022ko EKAINA

LAN TALDEA

SANTIAGO PEÑALBA Arkitektoa.
MANU ARRUIBARRENA Arkitektoa.
IÑIGO PEÑALBA Arkitektoa.
MIKEL IRIONDO Abokatua.

SUSTATZAILE

AZPEITIKO UDALA

- EGOITZA
- EKIPAMENDUA
- PARTZELA PRIBATUA

- ESPARRU LIBREAK
- GALTZADA

II. PROIEKTUKO PLANOAK

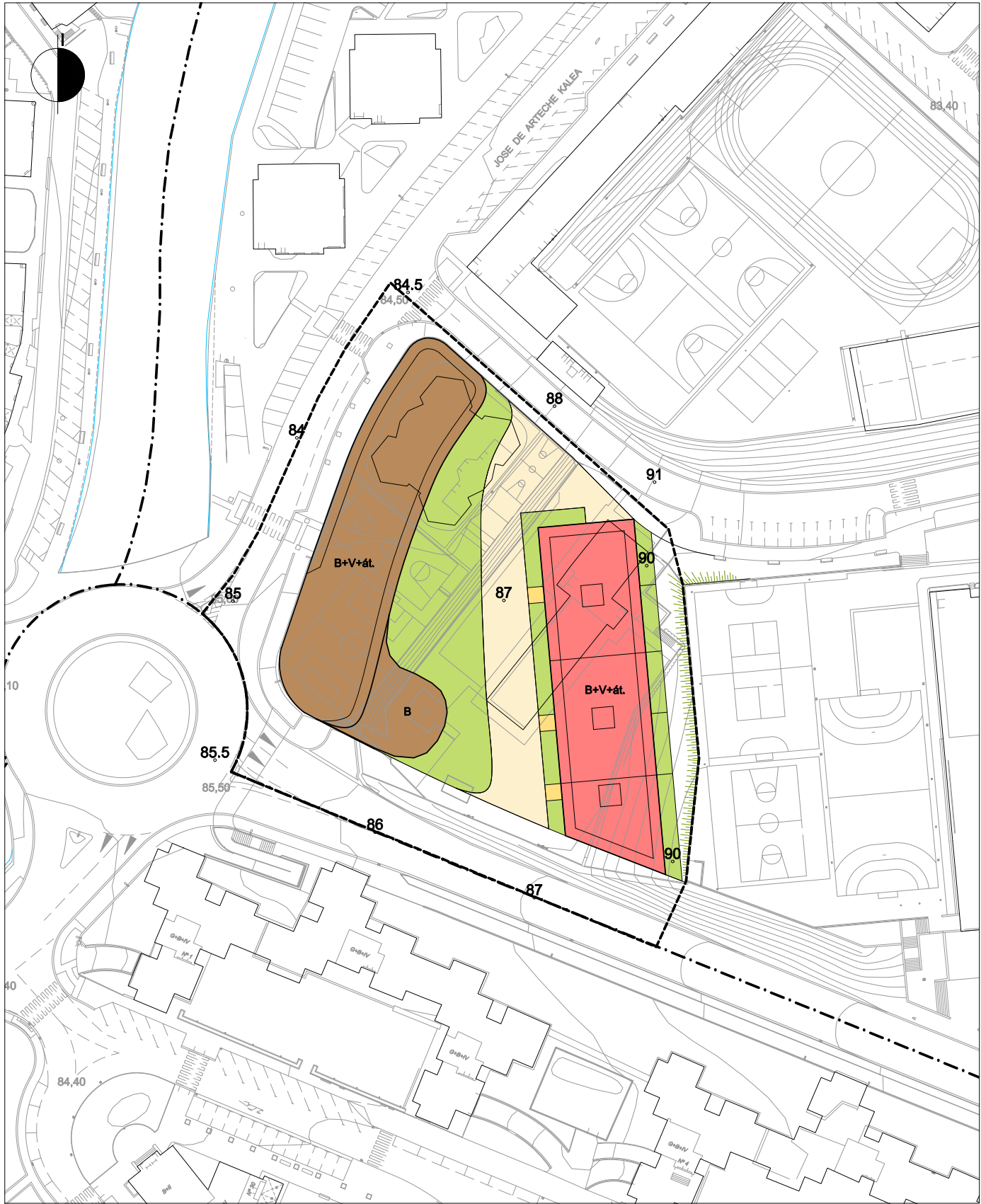
**ANTOLAMENDUKO PLANOAK:
1 ALTERNATIBA.
OINPLANOA ETA SEKZIOA.**

Planoa

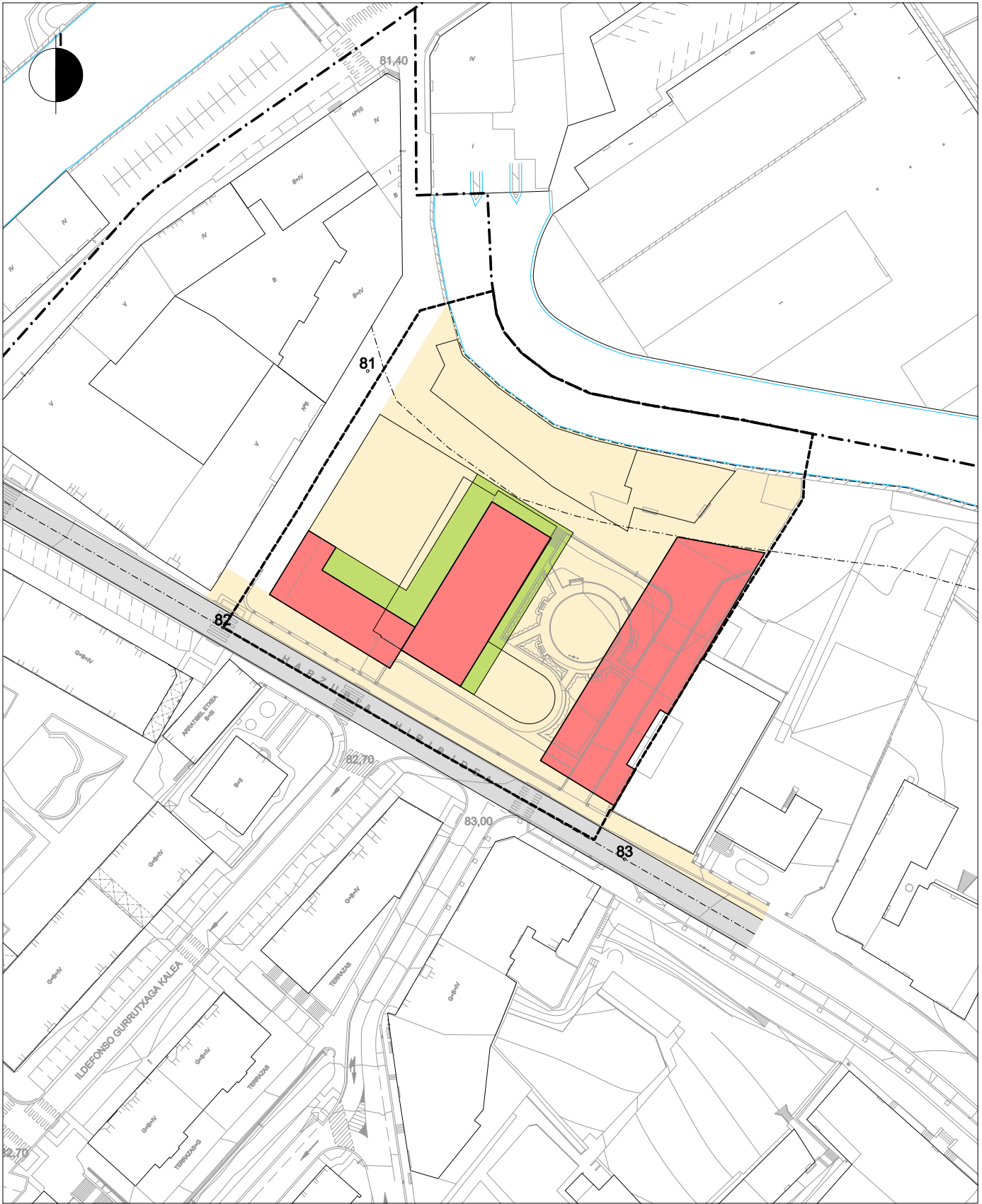
II.2

Eskala

1/1.000



"2.2 PERDILLEGI" AZPIEREMUA



J.Z. "2.3 SAN MARTÍN" EREMUA