

**AZPEITIKO “4.1 SANTUTXO” ETA “1.2 DONE JAKUE 3” AZPIEREMUEN
JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA
PROGRAMA.**

(2023ko azaroa)

**“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA
ADIERAZIZ” dokumentua.**

**“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA,
EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ”
dokumentua.**

SINAA1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5

AZPEITIKO "4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" AZPIEREMUEN JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA.

(2023ko azaroa)

"A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ" dokumentua.

AURKIBIDEA:

- 1.- Dokumentuaren sustatzailea.
- 2.- Programa honen plangintza-esparrua osatzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia.
- 3.- Jarduketa integratua osatzen duten lurzoruen egungo egoera.
- 4.- Programa hau egiteko esparru juridikoa.
- 5.- Hirigintzako Jarduketa Programaren xedea eta edukia.
- 6.- Hirigintzako Jarduketa Programaren zehaztaperen juridiko-urbanistikoak.
 - 6.1.- Jabeen zerrenda.
 - 6.2. Egikaritze Unitateak mugatzea.
 - 6.3. Egikaritze Unitatearen Jarduketa Sistema.
 - 6.4. Berdinbanaketarako epeak.
 - 6.5. Urbanizatzeko eta eraikitze epeak.
 - 6.6. Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte-hartzeagatik Udalarari doan laga beharreko lurrak kokatzeko proposamena.
- 7.- Etxebizitzetako legezko okupatzaileak birkokatzea.
8. Urbanizazio-obrak, lursailak eta zuzkidura publikoak lagatzeko epeak.

SINAa1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5

**"A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA
ADIERAZIZ" dokumentua.**

1.- Dokumentuaren sustatzailea.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa hau Azpeitiko Udalaren ekimenez egin da, eta "4.1. Santutxo" eta "1.2 Done Jakue" azpieremuek osatutako Jarduketa Integratua du helburu. Azpieremu horien Antolamendu Plan Bereziaren Testu Bateginean dago mugatuta, Azpeitiko Udalaren Osoko Bilkurak 2023ko martxoaren 7an egindako bilkuran hartutako erabakiaren bidez behin betiko onartutakoan.

EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 89.5 artikuluan xedatutakoaren arabera, behin betiko berresteari buruzko iragarkia eta aipatutako plangintza xehatuaren agiria garatzeko hirigintza-arauak 2023ko martxoaren 29ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean 61. zenbakian argitaratu ziren.

2.- Programa honen plangintza-esparruaosatzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean "4.1. Santutxo" eta "1.2 Done Jakue" azpieremuak plangintza-dokumentu xehatu bakar baten bidez antolatzeke beharrari buruz ezarritako aurreikuspenen arabera, Plan Bereziak egiturazko plangintzatik azpieremu horietarako ezarritako aurreikuspenak garatzen ditu, honako hauek zehazki:

.- "4.1 Santutxo" azpieremuan egingo den eraikin berria antolatzea, bai eta behar bezala funtzionatzeko beharrezkoak diren gainerako elementuak ere (espazio libreak, bideak, espaloiak...). Antolatuko den partzela eraikigarri bakarrak 28 etxebizitza inguru hartuko ditu, guztiak babes publikokoak, horiei dagozkien eranskinenez gain. Eranskinak sotoko lehen solairuan kokatuko dira (berez erdisotoa da).

Egiturazko zehaztaperen gisa, "4.1. Santutxo" azpieremuaren arau partikularrak 516,00 m²/(s) babes sozialeko etxebizitzetarako erabiltzea xedatzen du - 5 etxebizitza gutxi gorabehera -, baina Plan Bereziak 1.085,00 m²/(s) gehitu eta bideratu ditu horretarako, hau da, 10 etxebizitza

AZPEITIKO “4.1 SANTUTXO” ETA “1.2 DONE JAKUE 3” AZPIEREMUEN JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA.

(2023ko azaroa)

“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ” dokumentua.

inguru, erregimen tasatu autonomikoko etxebizitzaren sabaia 2.584,00 m²/(s)-tik 2.015,00 m²/(s)-ra murriztuz, hau da, 18 etxebizitza ingurura.

.- Sotoko bigarren solairuan erabilera publikoko aparkalekua dago.

.- Hirigune Historikoa eta Santutxo auzoa lotzeko “1.2 Done Jakue” azpieroan erabilera publikoko igogailu berri bat ezartzeko behar den azalera antolatu da.

.- “4.1 Santutxo” azpieroan dauden nekazaritza- eta abeltzaintza-erabilerako eraikin txikiak antolamenduz kanpokotzat jo dira.

.- Bi azpieroaren zonakatzeko xehatua erregularizatu eta antolatu da, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak ezarritako tokiko zuzkiduren estandarrak betez.

.- Azkenik, bi azpieroak jarduketa integratu gisa sailkatu dira, eta gero egingo den Urbanizatzeko Jarduketa Programa batek garatu beharko ditu.

3.- Jarduketa integratuaosatzen duten lurzoruen egungo egoera.

Nekazaritza- eta abeltzaintza-erabileretarako eraikin osagarri txiki batzuk izan ezik, gainerako lurzoruetan ez dago eraikinik edo bestelako eraikuntzarik.

Jarraian, bi azpieroaren egungo egoera islatzen duten argazki batzuk txertatu dira:

SINAa1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5

AZPEITIKO “4.1 SANTUTXO” ETA “1.2 DONE JAKUE 3” AZPIEREMUEN JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA.

(2023ko azaroa)

“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ” dokumentua.



SINAA1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5

AZPEITIKO "4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" AZPIEREMUEN JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA.

(2023ko azaroa)

"A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ" dokumentua.



SINAA1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5

**AZPEITIKO "4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" AZPIEREMUEN
JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA
PROGRAMA.**

(2023ko azaroa)

**"A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA
ADIERAZIZ" dokumentua.**



SINAA1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5

“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ” dokumentua.

4.- Programa hau egiteko esparru juridikoa.

Hirigintzako Jarduketa Programa hau indarrean dagoen hirigintzari eta lurzoruari buruzko lege-esparruaren barruan formulatu da eta, besteak beste, honako lege-xedapen hauek osatzen dute:

- .- 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duena.
- .- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoru Legearen balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- .- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa.
- .- 105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa, Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko urgentziazko neurriak ezartzen dituena.
- .- 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza aldatzen duena.
- .- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza-estandarrei buruzkoa.
- .- 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaren inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
- .- 2022ko ekainaren 30eko Agindua, Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailburuarena, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-ostatuen kanona zehazteari buruzkoa.
- .- Etxebizitzari buruzko 3/2015 Legea, ekainaren 18koa.

Halaber, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eta “4.1.Santutxo” eta “1.2 Done Jakue” azpieremuen Hiri Antolamenduko Plan Berezia ezarritako zehaztapenak eta hirigintza-araubidea oinarri hartuta idatzi da.

5.- Hirigintzako Jarduketa Programaren xedea eta edukia.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 138. artikulua xedatzen duenez, jarduketa integratuak hirigintzako jarduketa-programa bakar baten bidez

“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ” dokumentua.

garatuko dira. Programa hori egikaritze-unitate oso baten edo batzuen bidez gauzatu beharko da, araubide publikoan edo pribatuan.

Urbanizatzeko jarduketa-programek betetzen duten xedea lehen aipatutako 2/2006 Legeko 152. artikuluan dago jasota, eta aurreikuspen hori dokumentu honen bidez beteko da.

Urbanizatzeko jarduketa-programen edukiei dagokienez, EAEko hirigintza-arloko araudiak ezartzen du eduki tekniko-urbanistikoko (153. art.) eta eduki juridiko-urbanistikoko (154. art.) aurreikuspenak jaso behar dituztela. Zehaztaper horiek guztiak dokumentu hau osatzen duten dokumentuetan ere jasotzen dira.

Azkenik, lehen aipatutako arauko 155. artikulua hirigintzako jarduketa-programek gutxien-gutxienez izan behar dituzten dokumentuak zerrendatzen ditu. Aurreikuspen hori proiektu honetan ere betetzen da.

6.- Hirigintzako Jarduketa Programaren zehaztaper juridiko-urbanistikoak.

6.1.- Jabeen zerrenda.

HAPB honek antolatutako azpierreuetan, katastroko erreferentzia, titular eta azalera hauekin lotutako finkak daude:

Azpieremua	Katastro-erreferentzia	Jabea	Azalera
4.1.	5981340	Azpeitiko Udala	3.262,79
4.1.	5981337	Eider Agirre Ezama	285,79
4.1.	5981339	Azpeitiko Udala	188,79
4,1		Azpeitiko Udala	104,03

AZPEITIKO “4.1 SANTUTXO” ETA “1.2 DONE JAKUE 3” AZPIEREMUEN JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA PROGRAMA.

(2023ko azaroa)

“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ” dokumentua.

	4.1 azpieroemuren azalera osoa		3.841,40
1,2	5981536	Azpeitiko Udala	71,84
1,2	5981537	Azpeitiko Udala	136,67
1,2	5981442	Azpeitiko Udala	137,00
1,2	5981443	Azpeitiko Udala	76,88
		Azpeitiko Udala	138,21
	1.2 azpieroemuren azalera osoa		560,60
	4.1 eta 1.2 azalerak guztira		4.402,00

Aurreko azalerei 530,00 m² gehitu behar zaizkie (udal-jabari publikoa). Aipatutako 4.1 eta 1.2 azpieroemuetatik kanpo egon arren, hain zuzen ere, 4 - Arana Ingurunea HIEEn, horiek ere eragina jasango dute, bi azpieroemuen urbanizazioa behar bezala berrurbanizatzeko eta errematatzeke xedez.

6.2. Egikaritze Unitateak mugatzea.

Programa hau garatzeko plangintza-esparruaosatzen duen Hiri Antolamenduko Plan Berezian proposatzen da bi azpieroemuak Jarduketa Integratuko Ere mu batera pasatzea, eta eremu horretan egikaritze-unitate bakar ra mugatzea.

Aurreikuspen hori berretsiz, programa honek zehazten du bi azpieroemuak 4.402,00 m²-ko azalera duen egikaritze-unitatearen parte izango direla. Modu grafikoan dago jasota I.04 planoan.

Mugatutako egikaritze-unitateari buruz azaldutakoa alde batera utzita, eta aurreko atalean adierazi den bezala, obrak egikaritzean eremutik kanpo dagoen eta mugakide den azalera txiki bati eragingo dio.

Azalera hori jabari eta erabilera publikokoa da, eta Azpeitiko Udala da titularra.

SINAa1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5

“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ” dokumentua.

6.3. Egikaritze Unitatearen Jarduketa Sistema.

Azpeitiko Udalaren eremuko lurzoruen jabe gehiengoduna izateari buruzko zirkunstantziaren arabera, Egikaritze Unitatea egikaritze publikoko araubidean garatuko da, lankidetza-sistemaren bidez.

6.4. Berdinbanaketarako epeak.

2/2006 Legeak lankidetza-sistamarako ezarritako jarduketak garatzeko, honako epe hauek ezarri dira:

- Birpartzelazio eta Urbanizazio Proiektuak prestatzea eta horiek udalaren egoitzan aurkeztea, hasierako onespena emateko eta ondoren izapidetzeko: 3 hilabete Hirigintzako Jarduketa Programa hau behin betiko onartzen denetik.

6.5. Urbanizatzeko eta eraikitze epeak.

Birpartzelazio- eta urbanizazio-proiektuei buruzko behin betiko onespena eman ondoren, lau urteko gehieneko epea ezarri da eraikuntza-lizentziak lortzeko eta urbanizazio-obrak egikaritzeko, eraikuntzakoekin batera egingo direnak.

Urbanizazio guztia fase bakarrean egikarituko da.

6.6. Hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte-hartzeagatik Udalari doan laga beharreko lurrak kokatzeko proposamena.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154.1.e) artikulua xedatzen duenez, Hirigintzako Jarduketa Programek jaso beharreko eduki juridiko-urbanistikoko zehaztapenetako bat hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak parte hartzeagatik Udalari doan, urbanizazio-kargarik gabe, laga behar zaizkion lursailak kokatzeko proposamenari

“A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA ADIERAZIZ” dokumentua.

buruzkoa

da.

Beraz, xedapenaren edukiak berak jasotzen duenez, orain azaltzen den aurreikuspena “proposamen” bat da, behin betiko zehaztea geroko birpartzelazio-proiektuari baitagokio.

Izaera horrekin, eta kontuan hartuta eremuan partzela eraikigarri bakarra antolatu dela eta Azpeitiko Udala Jarduketa Integratuan sartutako lurzoruen jabe gehiengoduna dela, partaidetza hori aipatutako partzelan esleitzea proposatzen da.

7.- Etxebizitzetako legezko okupatzaileak birkokatzea.

Egikaritze Unitatean ez dago birkokatzea behar duen etxebizitzaren legezko okupatzaileen egoerarik.

8. Urbanizazio-obrak, lursailak eta zuzkidura publikoak lagatzeko epeak.

Hirigintza Estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan aurreikusitako urbanizazio-obrak eta beste zuzkidura publiko batzuetara bideratutako azalera Udal Administrazioari lagatzeari dagokionez, aurreko 6.5 paragrafoan ezarritako epeekin bat etorri egingo da.

Alderdi formalari dagokionez, partzelak lagatzea Jabetza Erregistroan Birpartzelazio Proiektua inskribatuz gauzatuko da eta, alderdi materialari dagokionez, Azpeitiko Udalak urbanizatutako azalerak hartuz. Prozedura hori Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 198. artikuluan xedatutakora egokitu beharko da.

**AZPEITIKO "4.1 SANTUTXO" ETA "1.2 DONE JAKUE 3" AZPIEREMUEN
JARDUKETA INTEGRATUAREN HIRIGINTZAKO JARDUKETA
PROGRAMA.**

(2023ko azaroa)

**"A. MEMORIA JUSTIFIKATZAILEA, EGIKARITZAPENAREN PROGRAMAZIOA
ADIERAZIZ" dokumentua.**

Azpeitian, 2023ko azaroan.

Sin: Josu Aranguren Etxeberria.
Ingeniaria.

Sin: Katia Angoitia Romarate
Arkitektoa

Sin: Jon Orue-Etxebarria Iturri.
Abokatua.

Diligentzia: egiaztatzeko dokumentu hau Azpeitiko HAPO-n 4 Arana Ingurua HE-n dagoen 4.1 Santutxo eta 1 Alde Zaharra HE-aren barruan dagoen 1.2 Done Jakue azpieroak osatutako jarduketa integratuaren URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMARI dagokiola. Herriaren Gobernu Batzordeak 2024/02/06an onartua BEHIN BETIKO izaerarekin.
Udalaren idazkariak.

13



EKS | CSV: **SINAA1c15c30-9279-4ab7-a6ff-3eaac61a55a5**

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>