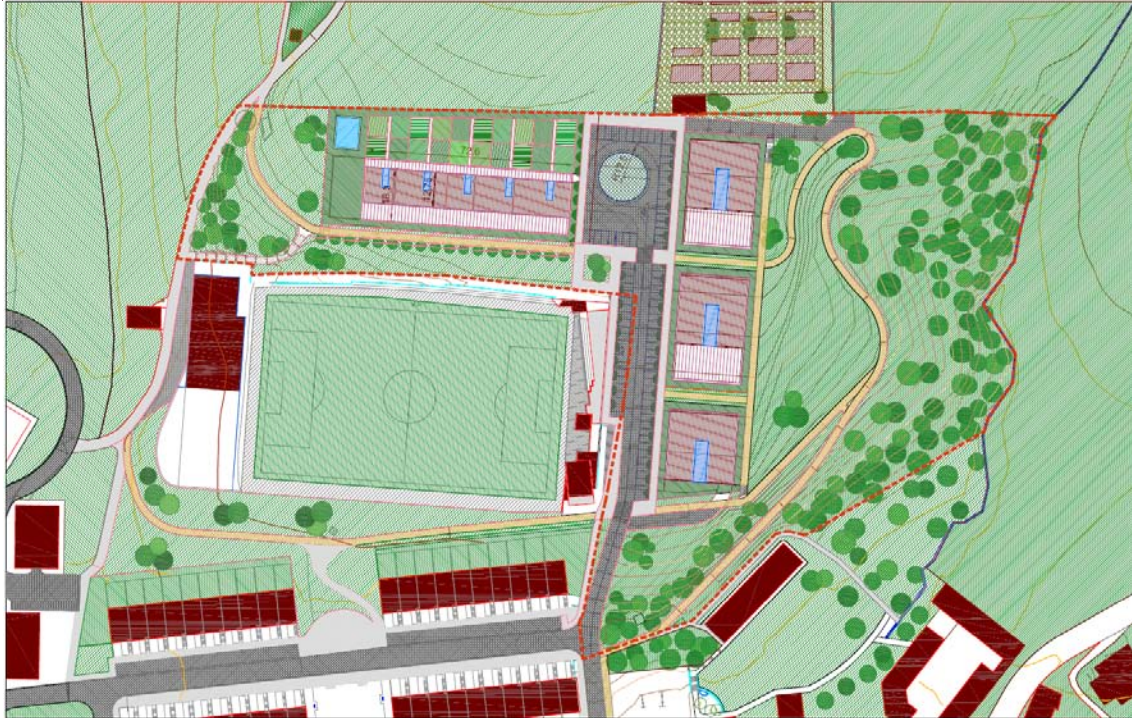


HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015

I. LIBURUA MEMORIA



SUSTATZAILEA: "HARRI 1 SL"
IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPIZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015

I. DOKUMENTUA	MEMORIA (*)
II. DOKUMENTUA	INFORMAZIO-PLANOAK (*)
III. DOKUMENTUA	ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK (*)
IV. DOKUMENTUA: EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIB. AZT. (*)	
V. DOKUMENTUA: PLAN OROKORREKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK (*)	
VI. DOKUMENTUA ... EKO. ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRI. AZTERKETA	
VII. DOKUMENTUA	IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA (**)

(*) EUSKADIKO LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO LEGEAREN 68. ARTIKULUAREN ARABERA (EKAINAREN 30eko 2/2006 LEGEA)

(**) EKAINAREN 20ko 2/2008 ELDaren 15.4 ARTIKULUAREN ARABERA (LURZORUARI BURUZKO LEGEAREN TESTU BATEGINA)

HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015

I. DOKUMENTUA MEMORIA

I. DOKUMENTUA MEMORIA:

AURKIBIDEA:

I.00.- AURREKARIAK ETA PLAN PARTZIALAREN IDAZKUNTZAREN XEDEA	05
I.01.- PLAN PARTZIALAREN ZEHAZTAPENAK ETA DOKUMENTAZIOA.....	07
I.02.- PLAN PARTZIALAREN FORMULAZIOAREN KOMENI. ETA EGOKI.	10
I.03.- HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA	11
• I.03.1.- Lurraldearen berezko ezaugarriak	12
• I.03.2.- Egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegitura	13
• I.03.3.- Lurzoruaren jabetzaren egitura	16
• I.03.4.- Lezoko HAPOaren zehaztapenak HAE 6 (Olatzar) gunerako.....	18
I.04.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK	19
I.05.- ALTERNATIBA GUZTIAK AZTERTZEA	21
I.06.- PLAN PARTZIALAREN ZEHAZTAPENAK.....	24
I.06.01.- HAEaren mugapena.....	26
I.06.02.- Kalifikazio xehatua.....	27
I.06.03.- Espazio libreen sistema.....	30
I.06.04.- Int. pub. eta soz. zerbitzuak.....	32
I-06.05.- Bide-sarea eta aparkalekuak	34
I-06.06.- Zerbitzu-azpiegiturak eta urbanizazio-proiektuak	37
I-06.07.- Eko. eta finantzen aldetik duen bideragarritas. azterketa	37
I-06.08.- Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa	38
I-06.09.- Arau Subsidiarioak garatzeko hirigintza-arauak.....	38
I-06.10.- Ekimen partikularra	39
I.07.- P. PARTZIALA LEZOKO HAPOera EGOKITZEA.....	41
I.08.- PP EUSKADIKO LUR. ETA HIRI. BURUZKO 2/2006 LEGERA EGOKITZEA	48
I.04.- ANTOLAMENDUA HIRI-INGURUNEAN INTEGRATZEA	54
I.10.- ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN KOADROAK	55

ERANSKINAK

I. ERANSKINA	HIRIGINTZA-OZTOPOAK KENTZEKO ETA IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA
II ERANSKINA	LEZOKO HAPOaren (2013ko 1. ALDAKETA) ZEHAZTAPEN ESANGURATSUEN LABURPENA, HAE 6/OLATZAR GUNEARI DAGOKIONEZ

I.00. AURREKARIAK ETA PLAN PARTZIALAREN IDAZKUNTZAREN XEDEA

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2011ko azaroaren 8an egindako bilkuran (242. zenbakiko GAO, 2011.12.23koa) erabaki zuen 2011ko martxoan idatzitako "Lezoko Hiri Antolamenduko Udal Plan Orokorren Testu Bategina" onartzea, 2011ko uztailaren 28ko eta irailaren 29ko udal-erabakietan onartutako egokitzapen eta aldaketekin. Erabakia eranskin batekin batera argitaratu zen, bertan "dokumentu horretan bildutako araudiaren testua" biltzen zelarik. Bi zatitan egituratzen da argitaratutako araudia: "2.1 Dokumentua: Hirigintza Arau Orokorrak" eta "2.2 Dokumentua: Hirigintza Arau Partikularrak". Azken dokumentu horrek Hirigintza Arau Partikular bat biltzen du Plan Partzial honetako HAE 6/Olatzar eremurako. Arau Partikular horrek, besteak beste, ezartzen duenez, *"Eremuaren antolamendu xehatuaren erregimena garatu beharreko Plan Partzialean ezarriko da"*

Ondoren, Lezoko Udalak "HAE/Olatzar sektoreari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 1. aldaketa" (HAE, Hirigintzako Antolamendu Eremua) sustatu zuen. Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa hori behin betiko onartu zen Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluaren erabaki bidez 2013ko martxoaren 26ko bilkuran, eta 2013.04.16ko 71. zenbakiko GAOn argitaratu zen erabaki hori.

HAPOaren lehen aldaketa horrek hedadura mugatua eta izaera puntuala du, garrantzitsua eta positiboa bada ere Olatzar eremua antolatzeari dagokionez: Eremuaren mugapena eta kalifikazioa aldatu gabe, ezta eremuaren arau-parametroen arteko ezein ere, aurreikusitako espazio libreen sistema orokorra birkokatzen da, eta, hori horrela, erabilera publikoko berdegunera bideratzen da eta eraikuntzatik libratzen da Olatzar errekeri lotutako zuhaitz-eremu bat, eta, aldi berean, bizitegi-eraikuntzaren zati bat ezartzea ahalbidetzen da eremuaren gune batean, non eraikuntzak lursail naturalaren altimetrian izango duen inpaktua objektiboki askoz ere txikiagoa izango den.

Olatzar mugapenaren barruko jabetza pribatuko lurzoruak guztizkoaren % 96,75 hartzen du (28.103 m²) eta lurzoru pribatu horren % 79,51 (22.344 m²) Inmobiliaria Provincial de Guipúzcoa SA (Inproguisa) sozietatearena da, orain "Harri 1 SL" sozietatearekin (IFK: B95344719. Helbidea: Diego López de Haro Kale Nagusia 30-32, 48001) fusionatutakoa, eta sozietate horrek sustatzen du Plan Partzial hau, Lezoko indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra garatzeko eta haren aurreikuspenei jarraikiz

2014ko irailaren 17an HARRI 1 SL sozietateak HAE 6 OLATZAR eremuari dagokion Plan Partziala aurkeztu zuen, eremua izapidetzeari ekiteko eskaerarekin batera. Tokiko Gobernu Batzordeak hasierako onarpena eman zion Plan Partzial horri 2015eko ekainaren 20an (2015.05.22ko 95. zenbakiko GAO), eta jendaurrean erakusgai jarri zuen 20 eguneko epean. Epe hori amaitutakoan, ez zen alegaziorik aurkeztu. 2015eko irailaren 20ko udal-erabakiak zazpi baldintza betetzearen mende utzi zuen Plan Partzialaren hasierako onarpena, eta honako hauek dira zehatz-mehatz baldintza horiek:

- 1.-Plan Partzialak aurreikusi behar dituen aparkaleku publikoak 67 dira (0,15 aparkaleku eraikitako 25 m²(s)-ko, eta hauen zenbaketa egiterakoan ezin dira kontuan izan eremutik at geratzen diren futbol zelai parean geratzen direnak. Horregatik eremuaren barnean 55 aparkaleku baino ez daudenez, falta diren 12ak lortu beharko dira antolamenduan behin betiko onarpenerako.
- 2.-Irisgarritasunari dagokionez, onartzen da egun dagoen errepidearen moldaketa ezinezkoa dela, eta futbol zelaitik hilerrira dagoen tarteak ere ezin duela % 6ko aldapa izan Horregatik, sortuko den parketik doazen oinezko ibilbideen bitartez % 6ko igoera bermatu beharko da aurreikusten diren bloke bakoitzera Zentzu honetan, etxebizitzan atariak erdi-sotoan kokatzea onartzen da Rd2.1 eta Rd2.2 lursailetan orubeak duen aldapagatik), baina atariok aldenik alde zeharkatu beharko dute eraikina, parkera ematen duen aldetik ere sarbidea bermatuz, bertatik ibilbide irisgarri batekin errepideak duen aldapa gainditu ahal izateko.
- 3.-Sortzen diren lursail bakoitzaren (Rd2.1, Rd2.2, eta Rd2.3) fitxa partikularrak marraztu beharko dira, baimenduko diren eraikuntzen ezaugarriak jasotzen dituztenak (lerrokatadak, sestrak, eraikigarritasunak, estalkien baldintzak etab.) eta hauetan, Rd2.1 eta Rd2.2 lursailetan erdi-sotoan kokatuko den ataria aldenik alde igarotzeko derrigortzea ezarri beharko da.
- 4.-Suteen aurkako neurriei dagokionean, CTE-SI oinarrizko dokumentuaren 5. atalari erreparatzen badiogu, sarbide bakarra duten gunetarako (fondo de saco) amaieran dagoen biribilguneak 12,5 metroko erradioa ezartzen da. Ondorioz, hilerriko sarreraren aurrean dagoen biribilgunean handitu beharko litzateke derrigorrean. Alabaina, beste aukera Xoxolurrara jaisten den bidea ere aintzakotzat hartzea litzateke. Horretarako 3,5 metroko zabalera eta % 10eko gehienezko aldapa eduki beharko litzuzke, suterik balego suhiltzaileek erabiltzeko modukoa izateko eta ondorioz, sarbide bakarreko gunea ez kontsideratzeko.
- 5.-Azpiegiturei dagokienean, kontuan izan beharko da alboan dagoen Isasti eremutik barrena datozen azpiegiturak ziurrenik ez direla 120 etxebizitza berri hornitzeko nahikoak, eta honenbestez, hiritartze lanek Plan Partzialaren eremuaren mugak gainditu beharko dituztela seguruenik.
- 6.-Lursail eraikigarrien Berezko Ordenantzen 23. artikuluan jasotzen den azken aipamena zuzenduko da, ekipamendu pribatua ordezkatzeko duen zuzkidura publikoa ez baitoa Rd2.3 lursailean, Rd2.2 lursailean baino. Horregatik aipamen hori 22. artikuluan jasoko da, eta zuzkidura publikora bideratuko dien 444 m² (s)ko azalera Udalak nahieran zatitzeko aukera izango du, lursailak jasoko dituen bi blokeetan banatzeko, edo bietako batean soilik gauzatzeko.
- 7.-Egun dagoena ordezkatzeko duen errepide berriak, gutxienez 6 metroko zabalera izan beharko duela, 3 metro norabide bakoitzeko.

Dokumentu horrek, Lezoko HAE 6 / Olatzar Sektorearen Plan Partzialaren Testu Bateginak (2015eko urria) beharrezko egokitzapenak sartzen ditu baldintza horiek guzti-guztiak betetzeko, eta gainera, "iraunkortasun-memoria" biltzen du, nahitaezkoa baita ekainaren 20ko 2/2008 LEDaren 15.4 artikulua zehaztutakoaren arabera.

I.01..... PLAN PARTZIALAREN ZEHAZTAPENAK ETA DOKUMENTAZIOA

Euskadiko lurzoruari buruzko Legearen 68. artikulua (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) aipatzen dituen dokumentuak biltzen ditu eta haien arabera egituratzen da Plan Partzial hau¹, alde batera utzi gabe dokumentu horiek Planeamenduaren Erregelamenduaren 57. artikuluan² ezarritakoekin bat etortzea:

- I. Dokumentua Memoria ³
- II. Dokumentua Informazio-planoak ⁴
- III. Dokumentua Antolamendu xehatuaren planoak ⁵
- IV. Dokumentua Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa ⁶
- V. Dokumentua Plan Orokorra garatzeko Hirigintza Arauak⁷
- VI. Dokumentua Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa ⁸

1

2.2006 LURZORUAREN LEGEA / III. TITULUA HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA ETA PLANGINTZA / II. KAPITULUA HIRIGINTZA ANTOLATZEKO PLANAK ETA GAINERAKO TRESNAK / LAUGARREN ATALA ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANGINTZA. PLAN PARTZIALAK ETA BEREZIAK

67. artikulua– *Plan partzialen eremua eta edukia.*

1.– *Plan partzialen xedea, hain zuzen, plan orokorrak edo dena delako sektorekatze-planak lurzoru urbanizagarri modura zehazturiko sektore jakin bat xehe-xehe antolatzea da.*

2.– *Sektorearen azalera guztiak, oso-osorik, lurzoru urbanizagarri sektorekatu modura sailkatu egon behar du, eta sailkapen horretan ezin du etenik eduki. Sektoreek, bestalde, egikaritze-unitate bat edo gehiago eduki dezakete. Unitate horiek plan partzialean edo urbanizatzeko jarduketako programan egongo dira definiturik.*

68. artikulua– *Plan partzialetako agiriak. Plan partzialen edukia agiri hauetan egongo da jasota:*

a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elementuak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindako alegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta plan orokorrak ezarritako egiturazko eta zuzentarauzko antolamenduari egokitzea. + b) Informazio-planoak. + c) Antolamendu xehatuaren planoak. + d) Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa + e) Plan orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak + f) Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa.

2

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko Dekretuaren sarrerako azalpenen zioan honako hau jasota dago: *“Ildo horretatik, eta Premiazko Neurrien dekretu honen garapen partziala dela aintzat hartuta, gogoratu beharra dago hirigintzaren arloan legezko edo arauzko esanbidezko araudirik ez dagoenean osagarri gisa honako hauetan xedaturikoa aplikatuko dela: Plangintzaren Araudia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuan”*

³ Memoria 68.a artikulua (2/2006 L) eta 57.1 artikulua (PE)

⁴ Informazio-planoak 68.b artikulua (2/2006 L) eta 57.2 artikulua (PE)

⁵ Anto. xeh. planoak 68.c artikulua (2/2006 L) eta 57.3 artikulua (PE) *“Projektu-planoak”* gisa

⁶ E. ant. eta kud. jarraib. azt. 68.d artikulua (2/2006 L) eta 57.5 artikulua (PE) *“Etapa-plana”* gisa

⁷ Plan Orokorreko arauak garatzeko Hirigintza Arauak68.e artikulua (2/2006 L) eta 57. artikulua (PE.) *“Ordenantza Arautzaile”* gisa

⁸ Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa 68.f artikulua (2/2006 L) eta 57.6 artikulua (PE.) *“Azterketa Ekonomia-Finantzario”* gisa

Dokumentu horietako bakoitzak berez dagozkion garapena eta zehaztasun-maila gaineratzen ditu, Plangintza Erregelamenduaren honako artikulua hauek zehazten dituztenak, hurrenez hurren ⁹:

- I. DOKUMENTUA:: MEMORIA 58. art.(PE)
 II. DOKUMENTUA: INFORMAZIO-PLANOAK 59. art.(PE)
 III. DOKUMENTUA: ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK..... 60. art.(PE)
 IV. DOKUMENTUA: EGIKARITZEA . ANT. ETA KUD. JARRAIB. AZTERKETA 62. art. (PE)
 V. DOKUMENTUA: PLAN OROKORRA GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK 61. art (PE)
 VI. DOKUMENTUA: EKO. ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDE. AZTERKETA . 63. art. (PE)

Dokumentu horietan bildutako Plan Partzialaren zehaztapenak Memoria honen I.06 zenbakian azaltzen eta justifikatzen direnak dira, hemendik hura erreferentziatzen hartuz eta hartara bilduz, eta dokumentu horiek ondoren zerrendatzen dira dagokien azpiatalarekin eta betetzen dituzten Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen eta 1978ko Plangintza Erregelamenduaren artikuluekin batera:

Atala	Zehaztapena	2/2006 Legea	PE	Eranskina
I.06.01	HAEaren mugapena		45a	
I.06.02	Kalifikazio zehatua	67.1	45b-48	
I.06.03	Espazio libreen sistemak eta kirol-ekipamendua	67.1	45c-49	4-10
I.06.04	Ekipamendu kulturala eta irakaskuntzakoa	67.1	45d-50	5-9.3-10
I.06.05	Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak	67.1	45f-52	6-10
I.06.06	Bide-sarea eta aparkalekuak	67.1	45f-52	7-10
I.06.07	Zerbitzu-azpiegiturak	67.1	45g-53	
I.06.08	Esku-hartzearen ebaluazio ekonomikoa	68.f	45h-55	
I.06.09	Etapa-plana	68.d	45i-54	
I.06.10	Ordenantza erregulatuak	68.e	61	
I.06.11	Ekimen partikularreko planen zehaztapen propioak		46	

Gainera, estatu osorako lurzoruari buruzko legearen testu bategina onartzen duen ekainaren 20ko 2/2008 LEGEGINTZAKO ERREGE DEKRETUAREN 15.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Partzial honek, "urbanizazio-jarduketara bat antolatze tresna" den aldetik, bere baitan biltzen duenez, "ekonomia-iraunkortasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen Ogasun Publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzoria aski eta egokia den ere". Txosten hori Plan Partzialaren **VII. DOKUMENTU** gisa gauzatzen da.

⁹

Dokumentu horien edukiak oraindik ez du arauzko garapenik izan Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legetik abiatuta, eta, hori horrela, Plangintza Erregelamenduaren dagozkion artikuluetan zehaztutakoa da aplikagarria.

I.02 PLAN PARTZIALA FORMULATZEAREN KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNA

Plangintza Erregelamenduaren 58. artikulua 2.a letrak zehazten duenez, Plan Partzialen Memoriak bere baitan bildu behar du, besteak beste, *“bere formulazioaren jatorriaren justifikazioa garatzen duten Plan Orokorraren Programarekiko edo Hirigintza Jarduketako Programaren Etapa Planarekiko, edo dagokion komenigarritasuna eta egokitasuna Plangintzako Arau Subsidiario batean bildutako zehaztapenak garatzen badituzte”*.

Plan Partzial hau Lezoko indarreko Antolamenduko Plan Orokorra garatzeko formulatzen denez, justifikatu nahi da *Plan Orokor hori “formulatzearen egokitasuna Programarekiko*. Horretarako, Memoria honen II. Eranskina hartu behar da erreferentziatzat hemendik eta hartara bildu, bertan laburbiltzen baitira Sektorearen erreferentzia egiten dute INDARREKO Plan Orokorraren edukiak, eta zehazki HAE 6/Olatzar eremuaren Arau Partikularrean, hor biltzen baitira justifikazio honen oinarriko argumentuak. Eduki horien artean, honako hauek dira nabarmentzekoak puntu horri dagokionez:

HAPOaren 1.1 dokumentua: Antolamendu Memoria / II.- Hirigintza-antolamenduko proposamena / II.6.-Plan Orokorra egikaritzearen programazioa (46. orria) *"Lezoko biztanleriaren artean lehen etxebizitza (izaera babestukoa) eskuratzeko egiaztatutako premiazko beharrak jardueraren bat berehala programatzeko eskatzen du, eskaera hori nolabait ere arintzeko, eta horretarako lehentasunezko jarduketa gisa aurreikusi da **HAE 6 Olatzar** eremuaren garapena, eta, hori horrela, dagozkion dokumentu xehatuak gehienez ere urte 1eko epean izapidetu beharko dira, Plan Orokorra behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita."* Plan Orokorraren garapenean sustatu beharreko plangintza xehatuaren lanketa eta haren programazioa dira ondoren zehaztuko direnak: * Lanketa eta onarpena lehen laurtekoan: **Olatzarreko Plan Partziala** (lehen urtean)

HAPOaren 2. dokumentua. Hirigintza Arauak: 30. artikulua- Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra: *"2.- Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurak izanik, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak bete aurretik dagokion plan partziala formulatu beharko da bere ordenazio xehatua zehazteko helburuarekin"*.

HAPOaren 2 dokumentua. Hirigintza Arauak: 32. artikulua- Lurzoru Urbanizagarri Sektorizatuko plangintza. *"Plan Partzialak: Plan Orokor honek lurzoru urbanizagarri sektorizatutzat jotzen dituen eremuetan eta bere xehakapenaren garapenerako dagokion plangintza partziala egin beharko da"*.

I.03 HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

Atal honek Planeamendu Erregelamenduaren 58.2.b artikulua osatzen du, Plan Partzialek Hirigintzako Informazioko talde espezifiko bat bildu behar dutela zehazten duena. Artikulu horretan adierazten diren hiru kapituluez gain, Plan Partzial honek garatzen duen goragoko mailako plangintzari buruzko laugarren artikulua ere bilduko da, hori Planaren abiapuntu-datuen funtsezko zati bat dela hartzen baita kontuan. Hori horrela, honako azpiatal hauek izango ditu atal honek:

- I.03.1 Lurraldearen berezko ezaugarriak
- I.03.2 Gaur egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegitura
- I.03.3 Lurzoruaren jabetzaren egitura
- I.03.4 Lezoko Plan Orokorraren zehaztapenak HAE/Olatzar gunerako

I.03.1 Lurraldearen berezko ezaugarriak

Plan Partzial honek xehatuta antolatutako lurraldeak forma irregular bat biltzen du, oro har "L" alderantzikatu gisa deskribatu ahalko litzatekeena. 29.047 m²-ko eremu horrek bere baitan biltzen du hilerrira igotzeko bidearen tartea eta tarte horren inguruan egituratzen da; Pysbe auzoan hasten da, hego-ipar norabidean, eta 190 ml-ko luzerarekin gainditzen du 19 m-ko desnibela (sestratik +19, sestraraino +38). "L" alderantzikatu horren bi "besoak" berezitateko lur puskak dira, bide horren ekialdean eta mendebaldean kokatuta daudenak:

Hilerrirako igoeraren ekialdean, 18.200 m² inguruko (sektorearen % 63) trapezio itxurako lursaila biltzen du sektoreak, bidearekin batera iparralderantz igotzen dena hilerriko fatxadaraino (+38), eta ekialderantz jaisten dena Olatzar errekaraino (+14). Bidearen alboko goiko aldea aldapa apaleko (% 15-% 18) zuhaitzik gabeko larreek osatzen dute, hegoalde-ekialdera orientatuta dago, eta bista onak ditu Lezoko udalerrriaren eta haren ingurunearen gain. Ekialdean lurzatia beheraka doa errekarantz aldapa gero eta handiagoekin (% 30-40) eta erriberako zuhaitz-masa biltzen du. Aldapa handiago hori ezta soilik alde horretako zerrendan gertatzen, baita hegoko muturrean ere, Pysbe auzoarekin mugakidea, sarrera-bideak aurrera egiten duen tokitik.

Bide horren mendebaldean, ezkerretarantz gora goazela, hegoko tartean dago Plazetako udal futbol-zelaia: sektoretik kanpo dago ekipamendu hori, baina aipatutako bidetik izango du sarrera, garapen berriaren hiri-ardatza izango denetik. Eta goiko aldean, sektoreak larreen zerrenda errektangularra biltzen du, futbol-zelaiaren iparraldera dagoena eta Xoxolurrarako igoerako landa-bideraino iristen dena (Donibanealde Bailara), "Pasaia Lezo Lizeoa" ikastolaren ondoan. Laukizuzen horrek 8.400 m inguruko azalera du (sektorearen % 29) eta aldapa suabe bat (% 15koa, batez beste, % 7ko aldeekin sektoreko bidearen ondoan eta aldapa handiagoak mendebaldeko mugan). Mendebaldeko laukizuzen hori hegoalderantz orientatzen da eta bista nagusiak dauzka Lezoren hiri-eremuaren eta haren ingurunearen gain.

Ezkerretara eta eskuinetara dituen bi aldeez gain, hilerrirako igoera-bidea eremuaren funtsezko zati da, 2.300 m² inguru hartzen ditu (zati bat oraindik ere titulartasun pribatukoa) eta haren deskribapena honako atal honetan biltzen da, "I.03.2 / Egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegitura". Bestalde, eremuaren mugak memoria honetako "I.06.01/ HAEaren mugapena" atalean deskribatuko da zehazki, hemendik zuzenean hartara bilduz.

"HAE 6/Olatzar" gisa mugatutako lurralde hori alboko esparru bat da eta partzialki integratuta dago Lezoko udalerrriaren hiri-eremuan erreferentziazko bidea, futbol-zelaia eta hilerrira tarteko, baina,aldi berean, landa-itxurako ingurunea da (larreak mendebaldean eta ekialdeko goiko inguruan), izaera naturalekoa (zuhaitz-eremua ekialdeko beheko inguruan, errekararen ondoan). Lur urbanizagarri sektorizatu gisa duen sailkapenak eta Lezoko indarreko Plan Orokorraz geroztik zehaztutako kalifikazioak bizitegirako lurzoru gisa paisaia honen eraldaketa berariazkoa eta kontzientea dakartza, hiri-izaerako paisaia bihurtuko baita. Dena den, horrek ez dio eragotziko bere balio naturalak gordetzea eta lehendik ere inguruneak zituen aldeko baldintzak optimizatzea.

I.03.2 Egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegitura

Deskribatutako lurraldea antolatzekeo garaian, mugapenaren barruan bildutako azpiegiturak zein, kanpokoak izanda, antolamenduak baldintzaten dituenak edo hark baldintzatutakoak hartu behar dira kontuan.

Kanpoko erabilera, eraikuntza eta azpiegituren artean, honako hiru hauek aipatu behar dira:

Alde batetik, udal-hilerria eta Plazeta futbol-zelaia. Aldez aurretiko bi ekipamenduak egungo bidearen bidez ematen diote soluzioa beren irisgarritasunari. Plan Partzial honek bi elementu horien irisgarritasun-baldintzak atxiki eta soluzio bat eman behar die, alde batera utzi gabe beharrezkotzat justifikatzen diren bide horren eraldaketak, eta horren ondorioz zehaztuko dituenak. Aldez aurretiko ekipamendu horiek ez dute afektazio garrantzitsurik erakusten esparruan aurreikusitako bizitegi-erabilerari begira, data jakin batzuetan bata zein besteak dakartzaten aparteko edo aldizkako sarrera puntualez haratago, ildo horretan, eta ikusiko denez, eremuaren Arau Partikularrak zein aplikatzeko den hirigintza-legeriak bide publikoei lotutako aparkalekuen alde aurretiko kopurua atxikitzea ezartzen dute, eta hori baliagarria izango da esparruaren harrera-ahalmena atxikitzekeo aparteko edo aldizkako sarrera horietarako. Kontuan izan behar da, gainera, elkartutako bizitegi eta ekipamendu pribatuetarako erabilera berrien ezarpena aparkaleku pribatu gehigarriko arauzko zuzkiduraren aurreikuspenari lotuta joango dela¹⁰.

Hilerriaren ekialdean eta esparruaren iparraldean aurreikusitako azpiestazio elektrikoaren etorkizuneko ezarpenari dagokionez, elementu horren irisgarritasunari dagozkion baldintzak Plan Partzialetik ebazteaz gain, kontuan izan behar da dagokion sektore-erregelamentazioak eta haren betetzeak izan ditzakeen afektazioak onargarria denaren markoaren barruan atxiki behar dituela, baita, beharrezkoa izanez gero, dagozkion neurri zuzentzaileak hartzea ere.

10

123/2012 Dekretuaren 9.1.b artikulua araberan, titulartasun pribatuko lurzatieta aparkalekuen aurreikuspen gehigarria gutxienez 0,35 aparkaleku izango da 25 m²s-ko, eta hori antolatutako 11.100 m²s-etan aplikatuz gero, gutxienez 156 aparkaleku lortzen dira 120 etxebizitzarako eta horri lotutako ekipamendu pribatuaren 440 m²s-rako.

Eremuaren barruan propio dauden erabilera, eraikuntza eta azpiegiturei dagokienez, honako hauek deskribatzen dira:

Erabilerak: Esparruaren barruan gaur egun gauzatzen diren erabilera bakarrak, alboko hilerrirako eta futbol-zelairako bidez gain, eta ekipamendu horietara data berezi edo aldizkakoetan ekipamendu horiei lotutako aparkalekuaz gain, bidearen ekialdean zein mendebaldean dauden larreen mantentzearekin eta ustiapenarekin lotutakoak dira.

Eraikuntzak: "Eraikuntza" gisa propio bereizi daitekeen elementu bakarra esparruaren hegoko muturrean dagoen dorre bat da (Pysbe auzoarekin mugakide den beheko aldean), egungo azpiegitura elektrikoei lotutakoa: oinplano karratuko eraikuntza da, 3,2 metro inguruko aldearekin eta 10 metro inguruko altuerarekin eta bi isuriko estalkiarekin, eta transformadore gisa errotulatu prestaturako plano takimetrokoan, eta airetiko linea elektrikoaren kableak iristen dira bertara eta irteten dira bertatik. Gainera, bi etxola edo estalpe irregular daude bertan (eta ez dago jasota inolako baimenik dutenik), esparruaren mendebaldeko mugan (ikastolaren iparraldean) zein esparruaren hego-ekialdeko mugan (Lope de Isasti plazaren 5. zenbakiko etxebizitzaren eraikinaren alboan)

Azpiegiturak: lau adierazi behar dira bereziki: esparruaren zati bat zeharkatzen duten airetiko banaketa elektrikoak, bide nagusia, Xoxolurrarako landa-bidearen zatia (Donibanealde Bailara) eta bataren zein bestearen azpian lurperaturako azpiegitura-sareak:

Esparruaren hego-ekialdea energia elektrikoak airetiko hainbat banaketa-lineak zeharkatzen dute. Tentsio ertaineko sarearen zati bat da. Zehazki, bada airetiko linea bat transformadoretik ateratzen dena (transformadorearen eraikinaren erreferentzia egin dugu lerro batzuk gorago), eremuaren ekialdeko zatia zeharkatzen duena hego-ekialde norabidean Pysbe auzotik eta azkenik Algeposaren iparrean dagoen landa-lurzoruraino iristen dena; linea horretatik beste bat ateratzen da, hegoalderantz abiatzen dena, sektoretik atera eta zutoin batera iristen dena, HAE 11/ Isasti eremuaren ondoko Lope de Isasti plaza dagoenera. Transformadorearen eraikuntzaz aparte, 5 zutoinek egiten dituzte euskarri-lanak deskribaturako aireko lineentzat.

Pysbe auzotik abiatuta esparruan iparretik hegora zeharkatu eta hilerrirako atera iristen den bideak zintarrien arteko 5 metroko zabalera duen errodadura-eremua du, eta 4,40 m areken artean, gutxi gorabehera konstantea bere tarteak sektorearen barruan duen 190 metroko luzeran (azken biribilgunea barne). Amaierako bide bat da, azken muturrean biribilgune txiki bat duelarik hilerrirako atearen parean (errodaduraaren 8,5 metroko kanpo-diametroarekin). Hegoko tarteak, 50 m inguruko azalerarekin (gutzizkoaren laurdena), 9,5 metro gainditzen ditu + 19,5 sestraren eta + 28 sestraren artean, % 19ko batez besteko aldaparekin eta % 20 gainditzen duten aldapa lokalizatuekin. Goiko tarteak 140 metro inguruko luzera du (gutxi gorabehera gutzizkoaren hiru laurden) eta 10 metroko desnibela (+28 sestratik + 38 sestraraino), hau da, % 7,1eko batez besteko aldaparekin, tokian toki aldapak % 10etik % 3,5era bitartekoak izan badaitezke ere Bidearen errodadura duen akabera asfaltikoaren egoera onaren eta hala moduzkoaren artean dago.

Bideak espaloi bakarra du mendebaldean eta bere luzera osoan, baita aparkalekukoa ere bi aldeetan goiko zatian soilik. Aparkaleku horrek 57 leku eskaintzen ditu (27 mendebaldean eta 30 ekialdean) eta arrain-bizkarrezur simetrikoaren formarekin amaitzen da, eskuinetara eta ezkerretara aurretik sartzeko maniobra errazteko moduan, baina, aldi berean, desaparkatzea izugarri zailtzen du horrek irteerako norabidean. Espaloi bakarrak zabalera aldakorrak ditu, 2 metrotik (iparreko eta hegoko tarteak) 1,4 metroraino (futbol-zelaiaren sarreraren aurrean), eta baldosa hidraulikoko zoladura dauka; espaloiaren goiko tarteak, futbol-zelaiaren sarreratik hileriraino (guztizko luzeraren erdia baino gehiago), badu berezitasun bat, hau da, errodadura-eremuaren eta aparkalekuaren artean dagoela, eta, hori horrela, hura zeharkatu beharra dago plaza bakoitzetik sartu eta irteteko; tarte horretan, espaloiak ez du buelarik errodadura-planoarekiko. Bada lerrokatutako zuhaitzi mugatu bat, aparkalekuaren ertz koskadunari jarraipena ematen dion zerrenda berdetik ateratzen dena. Amaierako biribilgunearen ingurunean iturri bat dago. Argi publikoen instalazio bat ere badago, bidearen mendebaldetik soilik doana, eta globo-itxurako hamar farola dituena, 3,5/4 metroko altuerakoa bakoitza. Azkenik, bideari lotutako euri-urak jasotzeko linea bat dago, eta 15 hustubide dauzka errodadura-bandaren alboan dauden areketan.

Xoxolurrako bidea (Donibanealde Bailara) eremuaren zati da ekialdeko mugako 60 ml inguruko tarte batean. 3,5 metro zabal eskaseko eta % 20ko aldapako bidea da, ekialdean areka eta hustubidea dituena (eta, horrenbestez, pentsatzekoa da euri-urak jasotzeko sare bat doala), baina ez dauka argirik, ezta ikusteko moduko lotutako beste sarerik ere. Udallerriaren iparraldean dauden baserrietarako eta lurzoru ez-urbanizagarrira iristeko landa-bidea da.

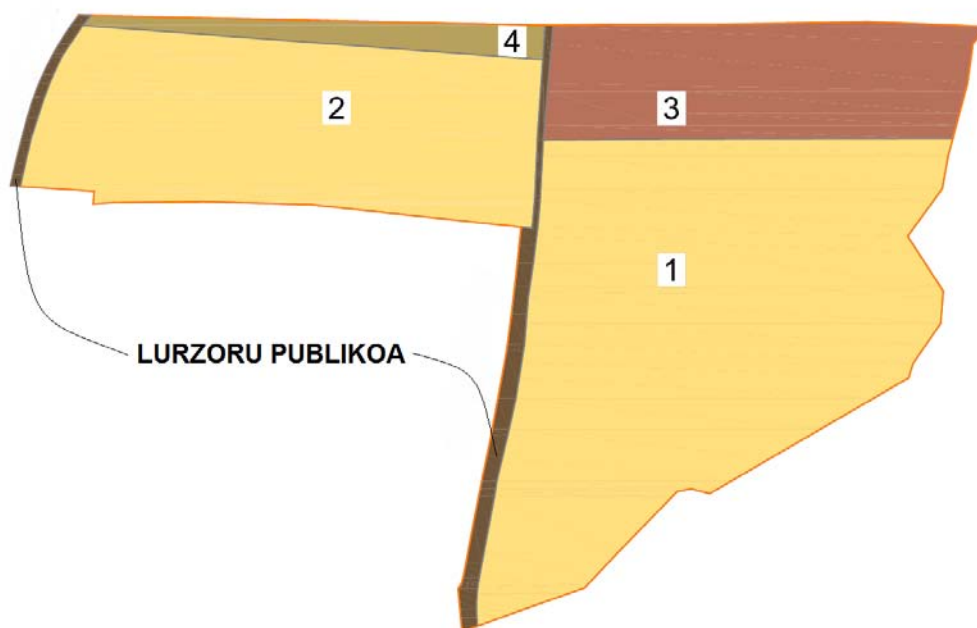
Ur, gas eta behe tentsioko elektrizitatearen hornidura-sarerik eta telefonia-sarerik ez badago ere HAE 6/Olatzar eremuarena berezkoa denik ¹¹, hilerriak zein futbol-zelaiak badute bidetik doazen hornidura horietakoren bat. Hornidura- eta huste-sareak dituzte, halaber, alboko Pysbe auzoak eta ikastolak. Lezoko Plan Orokorrek elektrizitatea eta ura hornitzeko sare eta telefonia-sare berriak egikaritzea biltzen du, baita Olatzar sektoreko ingurunetik euri-urak eta ur beltzak husteko sarea ere.

Aurreko guztia, takimetriaren eta informazio erabilgarriaren arabera, Plan Partzial honetako II.5, II.6 eta II.7 planoetan jasota dago.

11

Udalak jakinarazi du bidearen azpitik doan ur-sareak biribilgunearen eta hilerriaren ondoko iturriaren zerbitzura mugatutako edukiera duela, baina ez dela nahikoa garapen berriei zerbitzu emateko.

I.03.3 Lurzoruaren jabetzaren egitura:



Plan Partzial honen xede den HAE 6/Olatzar eremuan, jabetza pribatuko lau lurzati eta lurzoru publikoko bi zerrenda bereizten dira: bata Xoxolurrako Bidearen barnean hartutako tarteari dagokiona, eta beste bat egungo bidea egikaritu baino lehen lurzati pribatuen artean zihoan hilerrira iristeko bideari dagokiona: Erabilgarri dagoen informazioaren arabera, bideak okupatutako lurzoruak ez dauka oraindik erregistroaren araberako lurzoru publikoko izaera. Sektorea mugatuta dagoen bezala, ez dira barnean hartzen ibai-ibilguei edo bestelakoei dagozkien jabari eta erabilera publikoko lurzoruak. Plan Partzial honen II.2 planoan biltzen diren lurzatiak emandako informazio takimetrokoan oinarrituta prestatu dira. Titulartasunari eta mugei buruzko dagozkien zehaztasunak alde batera utzi gabe, betiere Plan Partzial honen arau-edukia aldatzen ez dutela kontuan izanda, eremuan identifikatutako lurzatiaren zerrenda, haien titulartasuna, katastroaren araberako erreferentzia (halakorik badago) eta azalera (plano digitalizatuaren gaineko neurketaren arabera) adierazita, **II.2 plano** horretan islatutakoa da.

HAPOaren Hirigintza Arauen 34. artikulua eskatu bezala, eraginpeko jabeen zerrenda eta dagozkion katastro-datuak biltzen dira:

Lurz.	Katastro-erreferentzia	Katastroko helbidea	gunea	jabea
1	8997271	Donibanealde Bailara 911	603	Inproguisa
2	8997268	Donibanealde Bailara 908	603	Inproguisa ¹²
3	8997270	Donibanealde Bailara 910	603	Demetrio F. Terradillos González
4	8997269	Donibanealde Bailara 909	603	Joaquín Arrieta Sistiaga

lurzati horien azalerak, plan partzial hau idazteko prestatutako takimetriaren gain egindako neurketa digitalaren arabera, planaren II.2 planoan bilduta daude (Topografikoa, lurzatiak, erabilerak eta egungo eraikuntzak)



HAE 6 eremuari dagozkion katastroko lurzati irudia (www.gipuzkoa.net/Catastro)

12

INPROGUISA: "INMOBILIARIA PROVINCIAL DE GUIPUZCOA SA", "HARRI 1 SL" SOZIETATEAN FUSIONATUA

**I.03.4 Lezoko Hiri Antolamenduko
Plan Orokorren zehaztapenak HAE 6 / Olatzar guneari dagokionez**

Memoria honen Sarreran azaldu denez, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2011ko azaroaren 8ko bilkuran (2011.12.23ko 242. zenbakiko GAO), erabaki zuen onartzea 2011ko martxoan idatzitako "Lezoko Hiri Antolamenduko Udal Plan Orokorren Testu Bategina". Ondoren, Lezoko Udalak "HAE/Olatzar sektoreari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 1. aldaketa" sustatu zuen. Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa hori behin betiko onartu zen Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatu Kontseiluaren erabaki bidez 2013ko martxoaren 26ko bilkuran, eta 2013.04.16ko 71. zenbakiko GAO n argitaratu zen erabaki hori.

Memoria honen **II. Eranskinean**, HAE 6/Olatzar gunearien plan partzialaren idazkuntzari dagokionez garrantzitsuenen iritzitako erreferentziak laburbiltzen dira, hau da, 2013an aldatutako dagokion Arau Partikularra eta hura justifikatzen duten memoria horren laburpenak. Hemendik Eranskin horretara biltzen gara jakitun izan zaitezten, antolamendu-planoetan bildutako baterako gainerako zehaztapenak alde batera utzi gabe, baita Sektoreari eta Plan Partzialari aplikatzekoak zaizkion Hirigintza Arauen artikulua ere.

I.04 PLAN PARTZIALAREN HELBURUAK ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**Plan Partzialaren helburuak**

Plan Partzial honek HAE 6/Olatzar Hirigintzako Antolamenduko eremuaren antolamenduari ekiteko garaian, bilatzen den **lehenengo helburua** eremuaren antolamendu xehatua zehaztea da, betiere Lezoko Plan Orokorrean eta baterako hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, Plana dagokion lurraldearen benetako **hirigintza-garapenerako** behin betiko onartzen den arte. Horrela, eta betiere Lezoko Plan Orokorrearen berezko helburuen arabera, lurralde hori eraikitako hiriari gaineratu nahi zaio eta etxebizitzarako zoru-erreserba garrantzitsu bat gauzatu, batez ere etxebizitza babesturako, beharrezkotzat jotzen baita interes kolektiboari begira, eta, hori horrela, Plan Orokor horrek aurreikusitakoa.

Aurreko paragrafoan adierazitako marko erregulatzaileraren barruan, eta **bigarren helburu** gisa, Plan Orokorrak baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna gauzatu nahi du, baita indarreko Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak ezarritako estandarrak betetzea ere: **Alternatiba bideragarri bat egin** nahi da, merkatuaren lege eta baldintzak kontuan hartuko dituen, zeinean lurzorua, urbanizazioaren, eraikuntzaren eta kudeaketaren gaineko kostuak benetan jasan ahal izango dituen sortutako irabazizko izaerako aprobetxamenduak. Horrela, udalari itzuli ahalko zaizkio dagozkion gainbalioak, eta arauaren arabera eskatutako zuzkidura-maila lortu ahalko da, baita Lezoko Plan Orokorrak eremu horretarako espezifikoki eskatutakoa ere.

Hirugarren helburu gisa, planak **hiri-ingurune bat lortu nahi du, izango duen bizitegi-erabilerak berezko dituen eskakizunei eta lurraldearen hiri-egituraren integraztearen ondoriozko hirigintza-eskakizunei erantzungo** diena, bide-sare eta oinezkoen sareari, espazio publikoei eta lurzoru eraikigarriari beharrezko hirigintza-parametroak emanez dagozkien funtzioak behar bezala egikaritzeko. Espazio libre publikoen sistema orokorrerako lurzoru-hornidura garrantzitsu bat sortzea, eta hilerrira eta Plazeta futbol-zelaira iristeko eta bertan aparkatzeko baldintzak atxikitzea eta hobetzea, hirugarren helburu horren zati dira.

Antolamendu-irizpideak:

Plan Partzial honek gaineratzen dituen antolamendu xehatua ezartzeko jarraitutako irizpideak adierazitako helburuetan oinarrituta formulatzen dira, eta ondoren transkribatuko ditugunak dira:

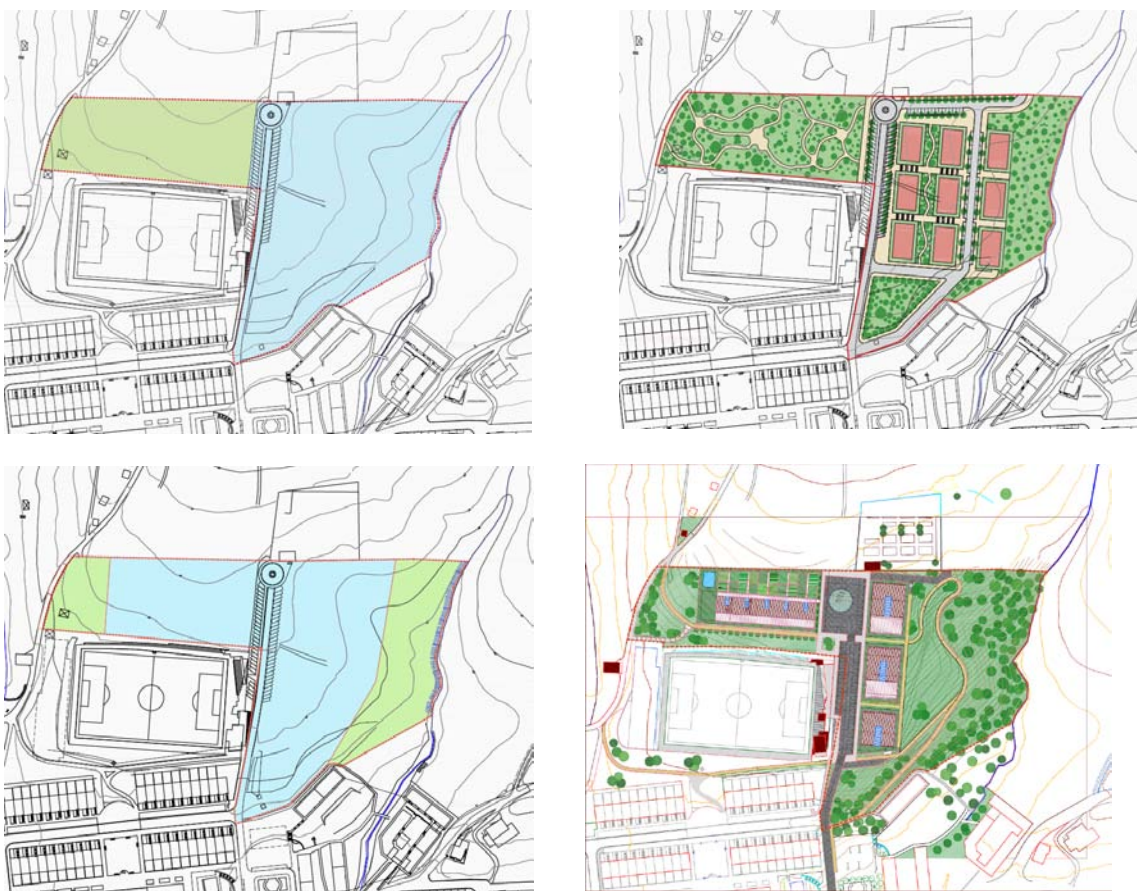
- a) helburuari erantzuteko jarraitutako irizpidea (behin betiko onarpena lortuko duen eta lurraldea hirigintza-arloan garatzea ahalbidetuko duen plan partzial bat garatzea) dauden lege-eskakizunak zorrotz betetzea da, Lezoko Plan Orokorretik datozenak zein indarreko legeria aplikagarritik datozenak, indarreko antolamenduak lurzoru-jabeei aitortutako ahalmenak erabiliz garapen horretan laguntzeari begira (Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 84.1 eta 95.1 artikulua), Plan Partzialaren aurreikuspenak burutzeko borondateak eta nahiak bultzatuta, indarreko Plan Orokorrean aurreikusitakoaren arabera onartutakoan.
- b) Plan bideragarri bat egiteko irizpidea, lehenik, Plan Orokorrek baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna agortzea da, zeinaren gainean urbanizazioaren eta kudeaketaren kostua jasanaraziko den, jasanarazpen hori azkenik jasagarria izateko moduan. Eraginkortasun aitortuko tipologiatan antolatu beharko da eraikigarritasun hori, aurreikusi daitekeen azken erabiltzailearen premia eta lehentasunetatik zein hirigintza-sustapenari eta etxebizitzaren eraikuntzari lotutako jarduera ekonomikoko sektorearen eskakizunetik. Bigarrenik, eraikigarritasun hori malgutasun al bait handienarekin banatzeko irizpideari jarraituko zaio, dagoen lege-eta hirigintza-markoaren barruan. Hirugarrenik, sektorea antolatuko da sektoreak berak ahalegin urbanizatzailea arrazionalizatzeko moduan, ez soilik kostua benetan beharrezkoa dena egokitzeke, baizik eta kostu horien alde aurreko ezinbesteko ebaluazioa lortzeko.
- c) Bizitegi-erabileraren eskakizun funtzionalei eta dauden hirigintza-eskaerei erantzungo dien kalitatezko hiri-paisaia lortzeko jarraituko diren irizpideak, sektorean barne hartutako lurraldearen hiri-ingurune eta ingurune urbanizatuaren sartzeari bere gain irmo hartzeaz gain (gaur egun hiri-arloetik landa-arlokora trantsizio izaerarekin), honako honetan dautza:
- Eremu mugakideekin posible diren konexioen optimizazioa, direla ipar-hego luzetarakoak (Pysbe auzoa), direla ekialde-mendebalde zeharkakoak (Xoxolurra Ikastolako gunea eta Olatzar erreka ingurune berdea –berria eta alde aurrekoa–)
 - Eraikuntza eta urbanizazioa lurraldearen altimetria naturalera egokitzea, lurraldearen aldakuntza puntuala mugatuz eta, aldi berean, arrazionalizatuz, eremuaren esleitutako etxebizitza-erabileraren premia funtzionalek eta sortu beharreko paisaia berriaren egokitasunak beharrezko egiten duten tokietan.
 - Ingurune hurbileko alde aurreko geometria eta errealitate artifizialaren baldintzak kontuan hartzea (bidea, futbol-zelaia, ikastola)
 - Erabilgarri dagoen aparkaleku publikoaren optimizazioa, kokapen estrategikoarekin eta garaje pribatuetarako sarbide kopuruaren minimizazioarekin batera.
 - Lurzoruaren kautelazko erreserba futbol-zelaiaren inguruan egun duen sartzeko ataurrearen hobekuntza ahalbidetzeko eta ekipamenduaren etorkizuneko premiak betetzeko.
 - Baimendutako eraikigarritasunaren kantitate mugatu bat futbol-zelaiaren iparraldean dagoen eremuaren zatian kokatzea, modu naturalean kudeatu ahal izateko landa-paisaia ez-urbanizatu mugakiderako trantsizioa.

Helburuen lorpena eta atal honetan adierazitako irizpideen jarraipena Memoria honetako I.05 eta I.06 zenbakietan justifikatzen eta azaltzen dira.

I.05 ALTERNATIBA GUZTIAK AZTERTZEA

HAE 6/Olatzar gunearen antolamendu-soluzio posibleak, gune hori delarik Plan Partzial honen eremua, nabarmen baldintzatzen dituzte horrela mugatutako lurraldearen formak eta ezaugarriak, eta eraikigarritasunaren edukiak eta bertan gauzatu beharreko erabilerak.

Sektorearen antolamendua ez da Plan Partzial honen markoan hasten, baizik eta askoz ere lehenago, Plan Orokorraren idazkuntzan eta, marko horretan, kontuan hartu beharreko antolamendu-alternatiba posibleetako bat planteatzen eta baztertzen da jada: 2011ko azaroan onartutako Plan Orokorrak eremua garatuz lortu beharreko Espazio Libreen Sistema Orokorra mugatzen zuen, futbol-zelaiaren iparrera dagoen eremuaren zatia okupatuz, eta Olatzar errekaraino jaisten den ekialdeko inguruan bizitegi-eraikuntza berri baten ezarpena ahalbidetuz. Zonakatze global horren ondoriozko antolamendu xehatuaren azterketaren eraginez, udalak 2013ko martxoan behin betiko onartu zuten arte sustatu zuen Plan Orokorraren lehen Aldaketa, hots, zonakatze global hori birmugatzea. Horrela, espazio libreen sistema orokorra eta bizitegi-eremua alde aurretiko bidearen alde bietan banatuta daude orain, lehenengoentzat erreserbatuz paisajistikoki baliotsuena eta, aldi berean, hauskorrena (Olatzar errekararen ingurunea) den gunea, baita Xoxolurrarekin (mendebaldea) lotzeko beharrezkoa den gunea ere, eta eraikuntzaren ezarpena ahalbidetuz aurreikuspenen arabera ezarpen horrek eragin txikiagoa izango duen lurraldearen zatian. Hemendik erreferentziatzen hartzen den Plan Orokorraren adierazitako Aldaketaren memorian daude argi eta garbi bilduta alternatiba hori hartzearen arrazoiak.



HAPOaren BI ALTERNATIBEN ZONAKATZE GLOBALAK ETA ANTOLAMENDU XEHATUAK

Horrela ezarritako zonakatze berriak lurzati eraikigarrien antolamendua dakar alde zuzeneko bidearen inguruan, eta ez du zentzurik jada 2011ko Plan Orokorren antolamendu xehatuak proposatzen zuen Plazeta kalearen ekialderako luzapenak¹³. Alternatibei buruzko eztabaidak edo azterketak, antolamendu xehatua definitzean, bide zentralaren inguruko eraikigarritasuna nola banatu behar den du ardatz orain. Aztertu zen lehenengo alternatibak futbol-zelaiaren iparrean dagoen gunean eraikigarritasun albait handiena antolatzea biltzen zuen, bazter utzi gabe planak helburua duen ekialdemendebalde konexioa gauzatzeko beharrezko zerrenda libratzea: etxebizitza libreei, etxebizitza tasatuei eta nahitaezko izaerako ekipamendu pribatuari dagokion eraikigarritasuna gune horretan kokatzen zen horrela. Babes ofizialeko etxebizitzei esleitutako eraikigarritasuna modu zatituagoan eta harrotuagoan antolatu ahalko litzateke horrela. Dena den, emaitza onargarri bat lortuta ere, soluzio hori beste batekin kontrastatu zen, hau da, futbol-zelaiaren iparraldeko gune horretan etxebizitza libreak soilik jartzea, eta horrek iparraldetik futbol-zelaiarekin mugakide diren espazio libreen lurzati esanguratsu bat definitzea ahalbidetzen du. Funtsezko bi kualitate ditu lurzati horrek; alde batetik, oso egoki kualifikatzen eta kokatzen du oinezkoentzako ekialdemendebalde konexio-ibilbidea Xoxolurrako eta Olatzarreko espazio libreen artean eta, bestetik, hainbat punturi (zentralitatea, lautasuna, eguzkialdia, eta abar) dagokionez baldintza ezin hobekak ditu toki-sistemen sareko elementuak kokatzeko, hala nola haurrentzako jolasguneak¹⁴. Gainera, kautelazko erreserba da hurren-hurren hegoaldean dagoen ekipamenduari dagokionez, hau da, Plazeta futbol-zelaia. Puntu horiengatik aukeratu dugu alternatiba hori bestearen aurretik.



13

Plan Partzial honetan trazatzen den oztoporik gabeko oinezkoen ibilbidearen azterketa baliagarria zaigu nabarmentzeko Plazeta kalearen luzapen-bide hori inoiz ezin izango litzatekeela iritsi arrazoizko oztoporik gabeko trazadurarik gabe eraikuntzaren ezarpen-sestrara eta, ildo horretan, ez da beharrezko gauza, paisaiaren eta luraren altimetria naturalaren aldaketa latza ekartzeaz gain.

14

Lurzati horretan haurrentzako jolasgune bat jartzeak ez die soilik erantzuten antolatzen diren, eta, aurreikusi daitekeenez, hurren biztanleria handia bilduko duten, 102 etxebizitza berrien premiei, eta ikastola alboan izateari ere erantzuten dio, Lezoko hurren biztanleriaren zati handi bat hartzen baitu egunero ikastolak, haur horiek guztiak bertan biltzen direlarik.

Lehenik zonakatze globalaren alternatiba arrazoizkoena ezarrita, eta ondoren komenigarriena zela iritzitako eraikigarritasunaren banaketa kalitatezko zuzkidura-lurzoria lortzeari begira, antolamenduan kontuan hartutako alderdietako bat, eta hainbat alternatiba ere izan dituen, oinezkoen irisgarritasunarena izan da: Memoria honen I.03.1 eta I.03.2 zenbakietan azaltzen denez, guneko goratu batean dago eremua, sarrera bide batetik duelarik, zeinaren hegoko tartea % 20ko batez besteko aldapa duen; ez dago arrazoizko soluziorik bide horren ordeztuz gabeko beste bat jartzeko (gainditu beharreko 18,5 metroko desnibela +19,5 hasierako kotaren eta +38 hilerriaren aturrearen kotaren artean, 308 m luze den garapen bat eskatuko lukete, gehienez 180 m inguruko hondoa duen lurralde batean). Hori argia izanik, eztabaidaren ardatza izango da zer egin +28 eta +38 sesten artean % 7,1eko batez besteko aldapa duen bidearen goiko tartearekin: kontuan izanda sestra atxiki egin behar dela hilerriaren atearen aurrean (+38), % 6ko aldapa duen bide bat lortu nahi izanez gero, honako hau egin beharko litzateke:

- Betetze progresiboa, eta, hori horrela, futbol-zelaiarako sarbidearen aurrean, 1,5 m igoko litzateke sestra, aturre hori gehiago "hondoratuz" eta bizitegi-eraikin berrien ezarpen-kota igoz
- % 20ko aldapa duen bidearen tartea luzatu behar izatea (hegoko tartea) sestra berriarekin aurkitu arte (1,5 m % 20ra, 7,5 m gehigarri inguru)
- Futbol-zelaiaren hegora dagoen pasealekuak bere ekialdearen tartearen aldapa aldatu beharko luke (gehituz) bidearen kota berrira iristeko.

Hori guztia ez da arrazoizkoa beste alternatibarekin alderatuta, hau da, onargarritzat hartzea bidearen goiko tartearen hasierako eta amaierako kotak atxikitzearen ondoriozko % 7,1eko aldapa (hilerriarako sarbidearen aurrean eta futbol-zelaiarako sarbidearen aurrean), eta % 20ko bide-tarteari dagokion oztoporik gabeko irisgarritasunari soluzio bat ematea parke berritik joango den % 6ko ibilbide baten bidez. Ibilbide berri hori, irisgarritasun-baldintzak betetzeaz gain, lurraldearen altimetria naturalera egoki daiteke antolatutako lurraldearen zati horri atxiki nahi zaion hiri-espazio librearen erabileraren eskakizunak betetzeko. Horregatik, Plan Partzial honek baztertu egiten du eremuaren goiko alde betetzeko eta artifizialki goratzeko aukera, eta deskribatutako arrazoizko soluzioaren alde egiten du; soluzio horrek, I. Eranskinean azaldu bezala, udalaren aldeko txosten bat behar du, sektoreko legeriak irisgarritasunari buruz espresuki aurreikusi duen salbuespenean erortzen delako.

Adierazitako hiru gai horiek (zonakatze globala, futbol-zelaiaren iparraldean dagoen guneko eraikigarritasunaren ezarpen-intentsitatea eta irisgarritasun-baldintzen tratamendua), horri buruzko kontuan hartutako eta onartutako alternatibekin batera, plan partzial honek proposatzen duen antolamenduaren funtsezko alderdia definitzen dute, garrantzi gutxiagoko beste gai batzuk alde batera utzi gabe, gai horiei buruz ere zenbait soluzio-alternatiba kontuan hartu direlarik. Plan Partzial honen zehaztapenak azaltzen dituen hurrengo I.06 zenbakian, aipatutako zehaztapenen justifikazioa ere zabaltzen da eta, horrenbestez, posible zirenen artean azkenean hautatutako antolamendu-aukerarena ere bai.

I.06 PLAN PARTZIALAREN ZEHAZTAPENAK

Atal hau Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legearen 67. eta 68. artikuluen eta Plan Partzial osoaren berezko zehaztapenen edukia arautzen duen Plangintza Erregelamenduaren eskakizunei dagokie¹⁵. Aldi berean 45. artikulua (PE) Erregelamendu bereko 48., 49., 50., 51., 52., 53., 54. eta 55. artikuluen bidez eta haren Eranskinaren bidez garatzen da. Era berean, Ordenantza Arautzaileak Plangintza Erregelamenduan Plan Partzialetako berezko zehaztapenetako bat bezala tratatzen ez badira ere, baizik eta plan horietako Dokumentuetako bat bezala, Plan Partzial bakoitzean zehazki formalizatzeko arau-dokumentu artikulatua bertan biltzea ez dagokion eta Memorian bere lekua izan behar duen azalpen bat behar du; hori horrela, dagokion atala biltzen da, eta horrek ahalbidetzen du Planak Ordenantzei ematen dien tratamendua Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen bideragarritasunaren Azterketari eta Etapa Planari ematen dienarekin parekatzea, eta aldi berean, Planeko Dokumentuei zuzenean dagokienez, "zehaztapan" gisa tratatzen ditu Plangintza Erregelamenduaren 45. artikulua. Azkenik, ekimen partikularreko Plan Partzial bat denez, Plangintza Erregelamenduaren 46. artikuluan xedatutakoa ere kontuan hartu behar da, eta dagokion atalean egiten da. Hori guztia atala artikulatzeko erabiliko diren epigrafeetan hartuko da kontuan eta beteko da, eta honako hauek dira epigrafe horiek:

Atala	Zehaztapena	2/2006 Legea	PE	Eranskin a
I.06.01	Sektorearen mugapena		45 ^a	
I.06.02	Kalifikazio xehatua	67.1	45b-48	
I.06.03	Espazio libreen sistemak eta kirol-ekipamendua	67.1	45c-49	4-10
I.06.04	Ekipamendu kulturala eta irakaskuntzakoa	67.1	45d-50	5-9.3-10
I.06.04	Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak	67.1	45f-52	6-10
I.06.05	Bide-sarea eta aparkalekuak	67.1	45f-52	7-10
I.06.06	Zerbitzu-azpiegiturak	67.1	45g-53	
I.06.07	Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa (1)	68.f	45h-55	
I.06.08	Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketaren dokumentua. (2)	68.d	45i-54	
I.06.09	Plan Orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak (3)	68.e	61	
I.06.10	Ekimen partikularreko planen zehaztapan propioak		46	

(1): 2/2006 Legearen 68.f artikulua Plan Partzialaren "Dokumentu" gisa biltzen du "Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa", eta Plangintza Erregelamenduaren 57.6 artikulua 6. Dokumentu gisa biltzen du "Azterketa Ekonomiko-Finantzarria"

(2): 2/2006 Legearen 68.d artikulua Plan Partzialaren "Dokumentu" gisa biltzen du "Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa", eta Plangintza Erregelamenduaren 57.5 artikulua "5. Dokumentu" gisa biltzen du "**Etapa Plana**"

(3): 2/2006 Legearen 68.e artikulua Plan Partzialaren "dokumentu" gisa biltzen ditu "Plan Orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak", eta Plangintza Erregelamenduaren 57.4 artikulua "4. Dokumentu" gisa biltzen ditu "Ordenantza Arautzaileak"

Zehaztapan horiek guztiak Plan Partzialaren beste dokumentu batzuetan dute oinarria, hala nola Planoetan, hirigintza-arauetan eta zenbait dokumentu espezifikoetan, hala nola Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen dokumentuan eta Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketan, Memoria hau nahitaez dokumentu horietara bilduko delarik. Gainera, 2/2008 Errege Dekretuaren 15.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Partzial honek "Iraunkortasun Ekonomikoaren Memoria" (VII. DOK) biltzen du.

¹⁵ Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren zioen azalpenean honako hau esaten da: "Ildo horretatik, eta Premiazko Neurrien dekretu honen garapen partziala dela aintzat hartuta, gogoratu beharra dago hirigintzaren arloan legezko edo arauzko esanbidezko araudirik ez dagoenean osagarri gisa honako hauek xedaturikoa aplikatuko dela: Plangintzaren Araudia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuan"

I.06.01 HAEaren mugapena

Plan Partzial honek lurzoru urbanizagarri sektorizatuko sektore bakarra biltzen du, eta HAE 6 /Olatzar gisa mugatzen du Lezoko Plan Orokorra. Plan Orokorrean grafiaz adierazitako Plan Orokorra gainjarri egin zaio Plan Partzial hau idazteko oinarri gisa baliagarri den plano takimetroari. Plano takimetro horren xehetasun handiagoaren eta biltzen duen informazio partzelarioaren arabera, Plan Orokorren mugapena egokitu da honako tarte hauetan:

Eremuaren ekialdeko muga: Eremuaren muga plano takimetroan definitutako errekaaren ardatzarekin kointzidiaraziko da.

Hego-mendebaldeko muga (futbol-zelaiaren iparraldean): Eremuaren muga jabetzen banalerroarekin kointzidiaraziko da futbol-zelaia eraikitzeko Udalak bere egunean egindako lurzoru-erosketaren arabera (prestatutako takimetroak islatzen duena).

Horrela doitutako mugapenak 29.047 m²-ko azalera biltzen du guztira: Plan Orokorren dokumentua 28.705 m²-ko azalerari buruzkoa da. 342 m²-ko aldea guztizko kopuru horren % 1 pasatxo da, eta horren arrazoia Plan Partziala idazteko erabilitako planimetriaren xehetasun handiagoa da, eta, edozein kasutan ere, garrantzi gutxiko datua da.

II.2 planoan (Topografikoa, lurzatiak, erabilerak eta egungo eraikuntzak) islatzen da mugapen hori, baita plan partzialeko antolamendu-plano guztietan ere.

I.06.02 Kalifikazio xehatua

Atal honek 45b eta 48. artikuluen eskakizunei erantzuten die (PE)¹⁶. Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 15. artikuluen arabera, honako hau hartzen dugu hemen lurzoruaren kalifikazio xehatutzat: plangintzak plan partzialaren eremua banatuta dagoen zonei erabilera xehatuak esleitzea. Plan Partzial honek zehazten duen Kalifikazio Xehatua Plan Partzial honen "Kalifikazio Xehatua" III.1 planoaren zonakatzean eta IV. Dokumentuaren ("Hirigintza Arauak") I. Tituluaren ("Hirigintza Erregimen Orokorra") I.1 Kapituluaren ("Kalifikazio Xehatuaren Erregimena") islatzen da, bertan islatzen baita lurzati bakoitzaren erabilerearen erregimena, eraikuntza eta jabaria, zeinaren definizio geometrikoa III.2 planoan biltzen den. Kalifikazio xehatuari dagokion zonakatzearen emaitza, Memoria honen I.09 zenbakian ere (Ezaugarrien koadroa) islatzen da.

Kalifikazio xehatuaren legezko definizioa soilik erabilerei buruzkoa bada ere, normalean lurzati eraikigarrien tipologiaren zehaztapena ere gaineratu izan da. Horixe gertatzen da Lezoko Plan Orokorrean ezarritako kalifikazio xehatuaren sistematikarekin¹⁷, eta hari egokitzen zaio plan partzial hau. Xehatutako kalifikazio-lurzatiak mugatzen ditu zonakatze xehatuak eta antolamenduaren funtsezko alderdiak gaineratzen ditu memoria honen aurreko I.04 zenbakian adierazitako helburu eta oinarritzko irizpideen arabera: zuzkidurako lurzoruak kokatzen ditu, espazio libreen sistema orokorreko dagozkienak (EL.1 1 eta 2) zein tokiko sistemei dagozkienak (EL.1 3 eta 4), bizitegi-eraikigarritasuna eta ekipamendu publikoarena banatzen ditu (Rd.2 lurzatiak) eta bide publikoen konfigurazioa ezartzen du (C.1.2 lurzatiak). Lurzoru eraikigarri horien (bidekoak eta zuzkidurakoak) mugapenetik eta kokapenetik abiatuta, Plan Partzial honek proposatutako zonakatzea honako oinarritzko jardun hauetan laburbil daiteke:

1. Espazio libreen sistema orokorrerako erreserbak Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera gauzatzen dira (EL1 1 eta 2 lurzatiak).
2. Toki-sistemen sarearen zuzkidura eta ekipamenduetarako lurzoru erreserbak Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79. artikuluen eta 123/2012 Dekretuaren 9. artikuluen eskakizunen arabera gauzatzen dira (EL1 3 eta 4 lurzatiak), espazio libreen sistema orokorrerako erreserbatutako lurzoruarekin erabateko integrazioa ahalbidetuta.
3. Ekipamendu pribatuetarako sabai eraikigarriko gutxieneko zuzkidura Lurzoruari buruzko 2/2006 artikuluen 79. artikuluan eskatutakoaren arabera gauzatzen da, ekipamendu publikoko izaera esleituta 123/2012 Dekretuko 9.1.c artikuluan ahalbidetzen duen bezala, eta hiru bizitegi-lurzatiak batean kokatuta, Plan Orokorra espresuki ahalbidetzen duen bezala¹⁸

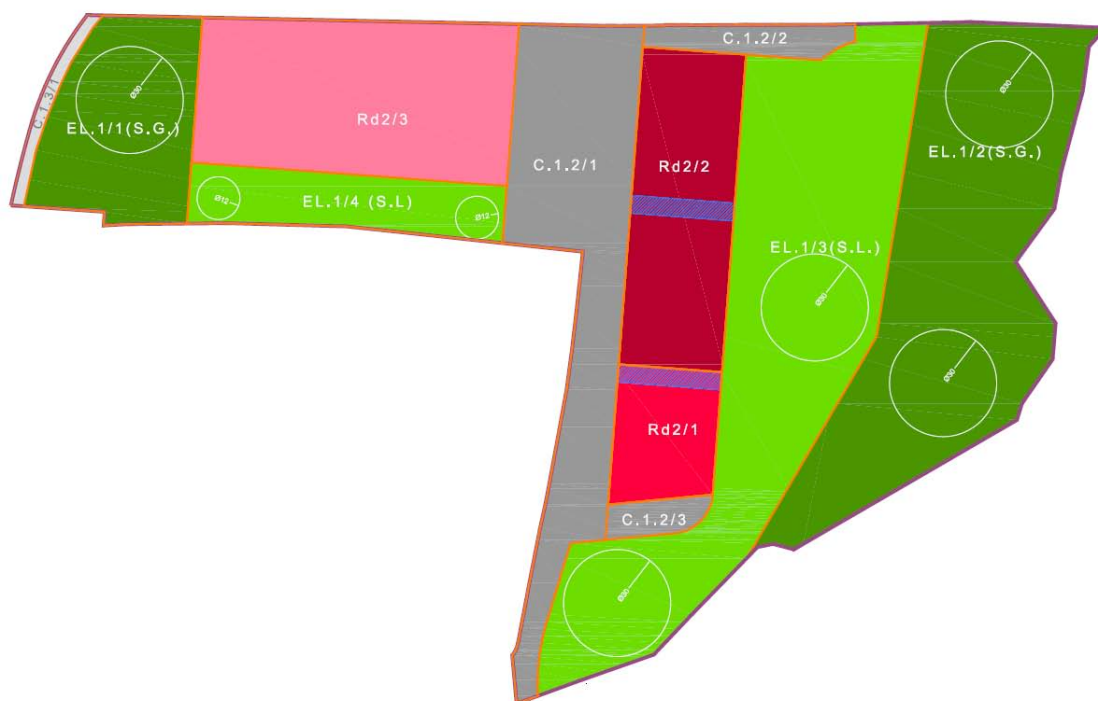
¹⁶ Plangintza Erregelamenduaren 45.b artikuluen arabera, plan partzialek beren zehaztapenen artean bilduko dute "erabilera xehatuaren esleipena eta erabilera horiek direla-eta plangintza egindako lurra zatitzen den zonen mugaketa eta, kasuan kasu, poligonotan edo jarduketa-unitatetan zatitzea"

¹⁷ HIRUGARREN TITULUA: LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA / 1. KAP.-KALIFIKAZIO XEHATUAREN SISTEMATIZAZIOA / 13. artikulua- Erabilera xehatuko azpiguenean sistematizazioa.

¹⁸ HAPO / Hirigintza Arauak / II. TIT. / 1. KAP. / 6.2.2.K art.: "... tokiko sistemen hornikuntzara zuzendutako erreserberen aurrikuspenarekin , bete ahal izango da ... zuzkidura erreserba horri lotutako sabai azalera kontuan harturik ekipamendu horrekin parekarriak diren hirugarren sektoreko erabilereak (merkataritza-erabilera, kulturalak, irakaskuntzakoak, osasunekoak, kirolakoak, laguntzakoak eta abar) ,.... Zuzkidura erreserba hori bateragarriak diren bestelakoetan (bizitegi-lurzailak, hirugarren sektorekoak eta abar) antolatu ahal izango da".

4. Beharrezko erreserba gauzaten da bide-sarea eta oinezkoentzako sarea, aparkalekua eta eremuaren azpiegiturak ezartzeko, egungo ekipamenduen (futbol-zelaia eta hilerria) eta aurreikusitako (azpiestazio elektriko berria hilerriaren ondoan, eta espazio libreen sistema orokor eta toki-sistema berriak) irisgarritasun-baldintzak bermatuz, Planak eskatutako aparkalekuak atxikitzea bermatuz, eta aldi berean ahalbidetuz alde aurretiko urbanizazioa berritzea zein mantentzea eta berrerabiltzea (C12.1, C12.2 eta C12.3 lurzatiak)
5. Beharrezko lurzoru-erreserbak ezartzen dira eremuari Plan Orokorrak esleitutako hirigintza-erakigarritasuna bildu behar duten eraikuntzak ezartzeko, etxebizitza mota bakoitzari (babes ofiziala, tasatuak eta libreak) eta nahitaezko ekipamendu pribatuari dagokiona bereiziz, eta azken horri, 123/2002 Dekretuaren 9.1.c artikuluan ezarritakoaren arabera, ekipamendu publikoko izaera atxikitzen zaio (Rd2 1, 2 eta 3 lurzatiak)

Hurrengo ataletan, eremuko bideei buruzko erabakia justifikatzen da, baita zuzkidurak erreserbatzeko lurzoru-erreserbak nahitaezko estandarrek beteko direla ere, eta bide horiek eta estandar horiek nola geratuko diren bilduta plan partzial honek ezarritako zonakatzean, kalifikazio xehatuaren euskarri gisa. Zonakatzeko xehatu horren emaitza Memoria honen I.09 zenbakian biltzen da (Antolamenduaren ezaugarrien koadroa), eraikigarritasuneko oinarriko parametroekin, profilarrekin eta abarrekin batera. Dagokion adierazpen grafikoa "Kalifikazio Xehatua" III.1 planoan bilduta dago. Plan Partzialaren Ordenantza hauek, haren III.2 eta III.3 (Definizio geografikoa) arau-planoekin batera (Definizio geometrikoa), antolamendu xehatuaren definizioa osatzen duten zehaztapenak biltzen ditu mugatutako xehatutako kalifikazio-lurzati-eremuko bakoitzean (lerroak, sestrak, eraikigarritasuna, erabilera xehatua, aparkaleku-zuzkidura, eta abar.)



I.06.03 Espazio libreen sistema

Plan Partzial honek antolatutako eremua bizitegi-lurzoru gisa kalifikatu du globalki Lezoko Plan Orokorra eta horrelako lurzoruetan "plan partzialetako zuzkiduretako lurzoru-erreserbei" buruz Planeamendu Erregelamenduaren Eranskinen zehaztutakoa bete behar du: Eranskinaren 2.1. artikulua adierazten duenez, "jabariko eta erabilera publikoko espazio libreen sistemak" aurreikusiko dira. Eranskinaren 3. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, espazio libreak "lorategietarako" eta "haurren jolaserako eta aisiarako eremuetarako" gorde behar dira. Erregelamendu horren 4. artikuluan ezarritakoaren arabera, "lorategiek" gutxienez 1.000 m²-ko azalera izan behar dute konputagarriak izateko, azalera horretan 30 metroko diametroa duen zirkunferentzia bat markatzeko moduan, baldintza egokiak behar ditu landare-espezieak landatzeko eta eguzkia bermatuta izan behar du inguruko eraikuntzarekiko. Artikulu beraren arabera, "haurren jolaserako eta aisiarako eremuak" espazio libre gisa konputagarriak izan daitezkeen, gutxienez 2.000 m²-ko azalera izan behar dute, azalera horretan gutxienez 12 metroko diametroa duen zirkunferentzia bat markatzeko moduan. Azkenik, 10. artikuluan ezartzen da espazio libreen sistemarako gorde beharreko gutxienerako azalera etxebizitzako "funtsezko unitateetarako", kasu honetan bezala (250 etxebizitza baino gutxiago) lurzoruaren 18 m² dela etxebizitzako (2.160 m²a Olatzarren eta eremuaren 120 etxebizitzen kasuan): Lurzoruaren 15 m² etxebizitzako lorategietarako (1.800 m²a) eta lurzoruaren 3 m² etxebizitzako haurren jolaserako eta aisiarako eremuetarako (360 m²a). Gainera, Plangintza Erregelamenduan 10. artikuluan horren 3. puntuak ezartzen du erabilera publikoko espazio libreen azalera ez dela ezin kasutan ere antolatutako guztizko azalaren % 10 baino txikiagoa izango, eta Olatzarren kasuari gagozkiola, adierazitako gutxienerako hori 2.160 m²a-tik 2.905 m²a-ra igotzen du.

Bestalde, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak bere 79.2.a artikuluan ezartzen duenez, erabilera nagusia bizitegirako duten sektoreen antolamendu xehatuari dagokionez, zuzkidura publikoek bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 10 metro koadro lurzoru izango da gutxienerako erreserba, eta Olatzarren eta eremuaren eraikigarritasuneko 11.100 m²s-ren kasuan gutxienez 4.440 m²a esan nahi du horrek.. Gainera, berdeguneetarako eta espazio libreetako gordetako erreserbaren azalera ez da ezin kasutan ere sektorearen guztizko azalaren % 15 baino gutxiago izango, eta Olatzarren kasuan bere 29.047 m²-ko azalarekin, 4.357 m²a izango da gutxienez.¹⁹

19

79.2.a artikulua– Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxienerako estandarrak / 2. Erabilera nagusia bizitegirakoa duten sektoreei dagokienez, lurzoru urbanizagarriko sektore horien antolamendu xehatuan lurzoru-erreserba hauek gorde beharko dira, gutxienez / a) Tokian tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako: zuzkidura publikoek bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 10 metro koadro lurzoru. Erreserba horretan, sektorearen azalera guztiaren % 15, gutxienez, berdeguneetarako eta espazio libreetarako erabili beharko da; azalera horretan, gainera, ez dira kontatuko sektorean sartutako sistema orokorrak.

Mugatutako sistema orokorreko izaera duten espazio libreen bi lurzatiak kontuan hartu gabe (EL1 eta EL2), Plan Partzial honek lurzoruaren 8.398 m²a-ko erreserba ezarri du toki-sistemen zuzkidura publikoetarako, 7.022 m²a-ko EL1/3 eta 1.376 m²a-ko EL1/4 lurzatietan. Erreserba horrek sobera betetzen ditu 1978ko Plangintza Erregelamenduan ezarritako gutxieneko tarteak (2.160 m²a) zein Lurzoruari buruzko 2/2006 Legean eta 123/2010 Dekretuan ezarritako zorrotzagoak (4.440 m²a).

Bestalde, Eusko Jaurlaritzaren hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 9.a artikulua, hitzez hitz errepikatzen du aurreko paragrafoan garatutako Lurzoruari buruzko Legearen 79.2.1 artikulua edukia eta honako hau gehitzen du: *Berdegune eta espazio libre horien barnean hainbat erabilera gauza daitezke: hiri-parkeak, lorategiak, plazak, lorategi-eremuak, oinezkoentzako ibilbideak, haur-jolasak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratze kolektiboak, mintegiak eta antzekoak), babestutako berdeguneak (zuhaiztiak eta zuhaixka-erako landareak dauden tokiak), parke linealak eta antolamendu xehatuan ezarritako beste erabilera batzuk*".

Horrela, aukera horiek erabilia, EL1/3 lurzatiak zailtasunik gabe hartuko du 1978ko Plangintza Erregelamendua arabera lorategietarako gutxienez gorde beharreko 1.800 m²a-ko tarteak, eskatutako baldintza guztiak betetzen baititu (gutxienez 1.000 m²-ko azalera izatea, bertan 30 metroko diametroa duen zirkunferentzia markatzeko moduan, landare-espezieak landatzeko baldintzak izatea eta bere eguzkialdia bermatuta izatea inguruko eraikuntzari dagokionez), eta aldi berean EL1/4 lurzatiak baldintza egokiak biltzen dituelarik nahitaezko "haurren jolaserako eta aisiarako eremuaren" 360 m²a-ko tarteak hartzeko (200 m²-tik gorako azalera izateaz gain, bertan gutxienez 12 metroko diametroa duen zirkunferentzia bat markatzeko moduan, bere eguzkialdia bermatuta dauka eta zentraltasun-posizioa du, ez bakarrik antolatutako etxebizitza berriei dagokionez, baita eremuarekin mugakide den alde aurretiko Ikastolari dagokionez ere)

Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79.2.d artikulua eta 123/2012 Dekretuaren 9.2 artikulua jarraikiz, bizitegiarako lurzoruak etxebizitza bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo kontserbatu beharko da, eta horrek, Olatzarren kasuan, 120 zuhaitz landatzeko edo kontserbatzeko eskatzen du. Betebehar hori urbanizazio-proiektura eramango da eta mugatutako espazio libre guztietan bete beharko da, toki-sistemako izaerarekin zein sistema orokorreko izaerarekin mugatutakoetan.

Baina plan partzial honek biltzen duen antolamendu xehatuak ez ditu soilik kuantitatiboki bete justifikatu bezala protagonista izan diren estandarrak, eta, horretaz gain, legez eska daitekeen espazio libreen erreserba optimizatu du, Plan Orokorra ezartzen duen espazio libreen sistema orokorretarako erreserben jarraipen gisa jartzean, eremuko erreserba guztiak egituratzen dituen eta beren artean eta eremutik kanpo daudenekin lotzen dituen oinezkoentzako konexio bat eratuz (Xoxolurrakoa eta Pysbe auzoan dagoena Olatzar erreka-ondoan).

I.06.04 Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak eta irakaskuntza-ekipamendua

Plangintza Erregelamenduaren Eranskinaren 2.1 artikulua ezartzen du bizitegi-lurzoruetan erreserba bat definitu behar dela "interes publiko eta sozialeko" zerbitzuetarako. Eranskinaren 10.1 artikulua erreserba hori zehazten du "etxebizitzako funtsezko unitateetarako" (250 etxebizitza baino gutxiago) 2 m² eraikitan etxebizitza bakoitzeko merkataritza-ekipamendurako edota ekipamendu sozialerako (240 m²s Olatzarren kasuan). Artikulu horrek berak ezartzen du horrelako "funtsezko unitateek" ez dutela erreserba espezifikorik behar kirol-parkeetarako.

Bestalde, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 79.2.c artikulua ezartzen duenez, erabilera nagusia bizitegirakoa duten sektoreei dagokienez, gutxieneko erreserba bat ezarri beharko da tokian tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako, hau da, zuzkidura publikoek bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 1 metro koadro lurzoru, eta horrek Olatzarren eta eremuak dituen eraikigarritasuneko 11.100 m²s-en 444 m²s-ko gutxienekoa esan nahi du.²⁰

Bestalde, Eusko Jaurlaritzaren hirigintza-estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 9.a artikulua, hitzez hitz errepikatzen du aurreko paragrafoan garatutako Lurzoruari buruzko Legearen 79.2.1 artikulua eduki eta honako hau gehitzen du "*Ekipamendu horiek izan daitezke, besteak beste: a) Komertzialak. b) Erlijiosoak. c) Kulturalak. d) Hezkuntzakoak. f) Osasunekoak. g) Garraioetakoak. Ekipamendu pribatu horiei dagokien estandarra bete daiteke, halaber, azalera horiek ekipamendu publikoetarako gordeta*". Ekipamendu posible batzuen zein besteen premia espezifikoak kontuan izanda, Lezoko Udalak zehaztu beharreko ekipamendu publikoaren erabilerari atxikitzen dio dagokion erreserba.

20

79.2.c artikulua– *Hiri-lurzuruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak / 2. Erabilera nagusia bizitegirakoa duten sektoreei dagokienez, lurzoru urbanizagarriko sektore horien antolamendu xehatuan lurzoru-erreserba hauek gorde beharko dira, gutxienez / c) Tokian tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako: zuzkidura publikoek bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 10 metro koadro lurzoru. Erreserba horretan, sektorearen azalera guztiaren % 15, gutxienez, berdeguneetarako eta espazio libreetarako erabili beharko da; azalera horretan, gainera, ez dira kontatuko sektorean sartutako sistema orokorrak.*

Kontuan izanda Plangintza Erregelamenduak (10.1 art.) espresuki ezartzen duenez, *"Plan Partzialak erreserben erabilera jakin bat proposatuko du ikastetxeetarako, eta interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako"* etxebizitzako funtsezko elementuen kasuan, Plan Partzial honek zehazten du interes publiko eta sozialeko zerbitzuetarako gorde beharreko gutxieneko 240m²s guztiak (ekipamendu komertzial edota soziala) *"tokiko sistemen sarearen ekipamendu publikoetarako"* erabiltzea eta erabilera horretarako Plan Partzialak bideratu behar dituen 444 m²s-en zati bezala gauzatzea, betiere aldeaz aurretik adierazitako Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79.2.c artikulua eta 123/2012 Dekretuaren 9.c artikulua arabera

Plan honek *"tokiko sistemen sarearen ekipamendu pribatuetaarako"* nahitaezko gutxieneko erreserbako 444m²s-ak (kasu honetan ekipamendu publikoen erabilerei atxikita dago erreserba) antolatutako **Rd2/2** lurzatian kokatzen ditu; 2.588 m²-ko azalera du, eta zailtasunik gabe eta modu malgutan har dezake azalera eraiki hori horrekin batera eta hartzen duen babes ofizialeko etxebizitzari zuzendutakoarekin batera. Lezoko Udalak zehaztuko ditu gauzatu beharreko ekipamendu publikoak lurzatian eraiki beharreko eraikuntzaren barruan.

Azkenik, Plangintza Erregelamenduaren 2.1 Eranskinak ezartzen du, halaber, bizitegi-lurzoruetan hornidura bat ezarri behar dela "kultura-zentroen eta ikastetxeen" motakoa. Eranskinaren 10.1 artikulua zehazten du hornidura mota horretarako erreserba "etxebizitzako funtsezko unitateen" kasuan lurzoruaren 10 m²-an etxebizitzako (lurzoruaren 1.200 m² Olatzarren kasuan). Interes publiko eta sozialeko zerbitzuekin gertatzen zen bezala, Plangintza Erregelamendu horren 10.2 artikulua horretan ezartzen denez, *"Plan Partzialak ikastetxeetarako erreserben erabilera zehatza proposatuko du"*. Kontuan izanda 1.200 m²-ekin gauzatu daitekeen irakaskuntza-hornidura "oso" bakarra eskolaurreko ikastetxe bat edota haurtzaindegi bat dela (Plangintza Erregelamenduaren 5.2.a artikulua), eta Olatzarren ez dagoela jasota horrelako eraikuntza-aurreikuspenik (alde batera utzita Rd2/2 lurzatian ekipamendu publikorako erreserbatutako 444 m²s-etan hartu ahalko dena, gehitzekotan), Plan Partzial honek zehaztuko du erreserba hori espazio libre bihurtzea eta gauzatu egingo da, haurren jolaserako eta aisiarako nahitaezko eremuarekin batera, Plan Partzialak mugatutakoaren arteko **EL1/4** lurzatian ²¹

21

EL1/4 lurzatiak 1.769 m²-ko azalera du eta, horrenbestez, Plangintza Erregelamenduaren 10.1 artikuluan ezarritako haurren jolaserako eta aisiarako 360 m²-k har ditzake (3ma etxebizitzako), baita sektoreko espazio libreak zabaltzeko Plan Partzial honek bideratzea zehazten duen kultura-zentro eta ikastetxeetarako erreserbari dagozkion 1.200 m²-ak ere.

I-06.05 Bide-sarea eta aparkalekuak

Plangintza Erregelamenduaren 45.f eta 52. artikuluen eta haren eranskinaren 7. eta 10. artikuluetan aurreikusitakoaren arabera, eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 67.1 artikuluari jarraikiz halaber, Plan honek definitu eta soluzio zehatza ematen dio HAE 6 / Olatzar bide-sareari eta bide-sare orokorrarekin duen konexioari.

Memoria honetan kontuan hartutako alternatiba guztiak aipatzerakoan azaldu denez, Lezoko Plan Orokorraren lehenengo Aldaketan gauzatutako zonakatze globalaren aldaketak aukera bat baztertzea eragin zuen, hots, egungo bidearen ekialdera eraikuntza beheranzko hainbat lerrotan antolatzea; hori horrela, arrazoizkoa orain eraikuntzari soluzioa lerro bakarretan ematea da, egungo bide-ardatzaren inguruan (bidearen alde bitan). Hori da Plan Partzial honek proposatzen duena, sektorearen bide-eskema sinplifikatuz eta egungoa atxikiz, hobekuntza egokiek.

Plazeta kalearen luzapena ez da beharrezkoa orain, eta, gainera, ez luke ezoin kasutan ahalbidetuko ibilgailuentzako erreiari lotutako oztoporik gabeko oinezkoen irisgarritasunari soluzioa ematea (garapen izugarriko bide bat egikaritzea izan ezik – joan, bihurtzea eta itzuli- horma eta lur-erazketa handien gainean eraiki beharrezkoa, ekialdean dauden espazio libre gehienak hartuko lituzkeena, arrazoien kontrako eta eginezina da erabat, eta horixe da, hain zuzen ere, saihestu nahi izan dena Plan Orokorra aldatzean).

Horregatik, Plan Partzialak kalifikazio xehatutako C1.2.1 lurzattia definitzen du, dagoen bidearen kontsolidazioa zein bidearen berrikuntza eta hobekuntza ahalbidetzeko mugatuta eta dimentsionatuta dagoena. Bideko lurzati horrek sarbide zuzena du definitutako hiru lurzati eraikigarrietara, baita tokiko sistemaren zuzkidura publikoen sarea gauzatzen duten bietara ere (EL1.3 eta EL1.4): EL1.4 lurzatira zuzenean sartzen da C12.1 lurzatiatik, eta EL1.3 lurzatira, aldiz, Rd2.1 eta Rd2.2 bizitegi-erako lurzatiaren gain prestatutako bideko eta erabilera publikoko zortasunetatik sartzen da gainera. EL1.3 eta EL1.4 lurzatiak zeharkatuz, espazio libreen sistema orokorra osatzen duten beste bi lurzati-erako iristen gara, lurzati haiekin integratzen eta plan partzial hau garatzeko eta egikaritzeko gauzatzen direnak.

Sektoreko bide-sarea C12.1 lurzatiatik abiatzen diren C1.2.2 eta C1.2.3 lurzatiekin osatzen da, hilerriaren ondoan aurreikusitako azpiestazio elektriko berriari sarbidea emateko eta futbol-zelaitik hegoaldera dagoen pasealekua sektorearen ekialdean definitutako espazio libreetan aurreikusitako ibilbide berriekin konektatzeko baliagarriak direnak, hurrenez hurren. Bi lurzati-erako aurreikusitako adarrak baliagarriak izango dira, gainera, soluzioa emateko Rd2.1 eta Rd2.2 bizitegi-lurzatiaren aparkalekurako ibilgailuen sarbideari, aparkalekuari eragin gabe, ezta bide zentralari lotutako espaloiei ere.

Azkenik, Plan Partzialak aldaketarik gabe atxikitzen du, eta karga funtzional berriak esleitu gabe, bere eremuaren barruan bildutako Xoxolurrako landa-bidearen tartea, C1.3.1 kalifikazio xehatutako lurzati gisa

Horrela deskribatutako sektorearen barne-bidearen alde **aurretiko bidearekiko konexioa** aldaketarik gabe mantentzen da Lexo Bertsolaria kalearen luzapen gisa.

Planak eremuko bideari **lotutako aparkalekua** prestatzen du antolatutako bizitegi-erabilerako lurzati berrien barrualdearen aurretik. Lezoko Plan Orokorrak egungo 57 aparkalekuak atxikitzea ezartzen du. Plangintza Erregelamenduaren 10.1 artikulua 111 leku dituen aparkalekuko gutxieneko hornidura bat definitu beharra ezartzen du, baina pribatuen eta publikoen multzoari dagokio hori, eta eskakizun hori askoz ere txikiagoa da Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen ondoriozkoa baino (zehazki, Lurzoruari buruzko Euskal Legeak eskatutako 222 aparkalekuen erdia). Bestalde Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeak bide publikoari lotutako 67 aparkalekuko eskakizuna ezartzen du. Hori izango da Plan Partzial honetan biltzen den eskakizuna (III.2 plana eta ordenantzak). III.9 planoan bildutako antolamenduak guztira 68 aparkaleku definitzen ditu zorrotz sektorearen eremuaren barruan (bazter utzi gabe posible dirudiela zenbait gehiago lortzea), eta aparkaleku horiei beste 13 gehitzen dizkie, mendebaldeko espaloian daudenak futbol-zelaiaren parean (formalki sektoretik kanpokoak), guztira 81 leku eginez. Aparkaleku kopuru hori beste 4tan ere gehitu ahalko litzateke futbol-zelaiaren irteera osagarria antolamendu berrira egokituz gero ²².

Oinezkoentzako ibilbideen sarrera funtsezko alderdia da Plan Partzial honek definitutako antolamenduan: Lortu nahi izan den helburua Plan Orokorrak sektorearen mendebaldean (Xoxolurra) definitutako espazio libreak sektorearen ekialdean (Olatzar) definitu beharrekoekin lotzea izan da. Horretarako, oinezkoentzako ibilbide bat markatu da, Donibanealde Bailerako beheko muturretik aterata, Xoxolurrako ardatza, futbol-zelaiaren iparraldean EL1.1 eta EL1.4 lurzatietan barrena ibili eta lurzati horiek egituratzen dituen, bide nagusia zeharkatzen duena eta oztoporik gabeko ibilbidera iristen dena, EL1.3 eta EL1.2 lurzatietan barrena ibili eta lurzati horiek artikulatzen dituen, Pysbe auzora iritsi arte Plazeta kalearekiko elkargunean. Gainera, futbol-zelaiaren hegoaldean dagoen pasealekua biltzen da eta jarraitutasuna ematen zaio; ikastolako atauretik dator, eremuaren bide nagusia ere zeharkatuko du eta ekialderantz luzatuko da EL1.3 lurzatiatik alde aurretik adierazitako oztoporik gabeko ibilbidearekin lotu arte. Sare hori, esparruari oztoporik gabeko irisgarritasunaren alderdietan soluzioak emateaz gain, eta mugatutako espazioak artikulatzeaz eta urbanizatzeaz gain ere, antolamendu berria alde aurretiko hiri-ingurunean integratzeko oinarrizko elementua da.

Plan Partzial honek izaera **loteslearekin** ezartzen du bidea gauzatzeko aurreikusitako lurzati mugapena, oinarrizko sestra aldaezinak (hilerriaren ataurrea, futbol-zelaiaren ataurrea, Plazeta kalearekiko elkargunea), Plan Orokorrean ezarritako errodaduraren zabalera (6 m, HAPOaren Hirigintza Arauen 8 art.), Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeak eskatutako aparkalekuen gutxieneko hornidura (67 aparkaleku gutxienez sektorearen mugapenaren barruan), bide nagusiko azken errotodaren gutxienez 12,5 m erradioa (suteak itzaltzeko ibilgailuan bira normatiborako eta gainerako ibilgailuen bira funtzionalerako), eta zebra-bideen definizioa aurreikusten diren ekialde-mendebalde oinezkoentzako ibilbideei lehentasunezko jarraitutasuna emateko. Ez dira errepikatzen dagokion hirigintza-araudi eta araudi sektorialean jada araututa dauden urbanizazio-baldintzak (kode tekniko, irisgarritasun-araudia, eta abar) Sektorearen urbanizazio-proiektua zehaztaper horiei guztiei egokituko zaie eta, gainera, beharrezkoak diren gainerakoak bilduko ditu bidearen urbanizazioa konfiguratzeko, Udalaren eta jabetzaren arabera.

22

Urbanizazio-proiektuak irteera hori birdefinitu ahalko du c.1.2/1 lurzatiaren esparruan (futbol-zelaiaren ipar-ekialdeko erpina) aparkalekuari eta tarte horretako espaloari jarraitutasuna emateko, betiere bideragarria eta arrazoizkoa bada, eta Udalarekin eta jabetzarekin adostuta egiten bada.

I-06.6 Zerbitzu-azpiegiturak eta urbanizazio-proiektua

Atal horrek Plangintza Erregelamenduaren 45.g eta 53. artikuluetan eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 67.1 artikuluan eskatutakoa betetzea justifikatzen du

Plan Partzialak eskematikoki definitzen du HAE 6 eremuak izan beharreko azpiegitura-eta hornikuntza-sareen trazadura, eta gunearen konexioa alde zurretiko sareekin. Sare berrien trazadura hori, sareen konexioa alde zurretiko edo aurreikusitako sareekin, harguneak eta beste hornikuntza-puntu batzuk (argiak, hidranteak eta abar), eta eremua zeharkatzen duten airetiko lineak kentzea edo ordeztzea, honako plano hauetan islatzen dira:

- III.5.- Elektrizitate-sarea
- III.6.-Ur-hornikuntzako eta argien sareak
- III.7.-Saneamenduko eta euri-uren sareak
- III.8.- Telefoniako eta gas-hornidurako sareak

Sare berri horien ezaugarriak eta neurketa bilduta daude, gainera, Plan Partzial honetako VI. dokumentuan (Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa). Idatzi eta izapidetuko den urbanizazio-proiektuak aldaketak sartu ahalko ditu sare horien trazaduran eta ezaugarrietan, betiere antolatutako lurzati eta erabilerei zerbitzu-maila nahikoa bermatzen bazaie, eta ez badira urratzen Plan Partzial honetako zehaztutako lotesleak, eta ez badira sartzen lurzati bakoitzari esleitutako erabilera eta aprobetxamendua arrunta ez den moduan mugatzen duten zortasunak. Ura eta gasa hornitzeko sareak, argi publikoak hornitzeko sareak, telefoniako eta elektrizitateko sareak eta ur beltzen saneamenduko eta euri-urak husteko sareak ezarriko dira, eta, edozein kasutan ere, Udalak eta konpainia hornitzaileek emandako jarraibideak hartuko dituzte kontuan, baita horren inguruan Plan Orokorrean eta dagokion sektore-araudian ezarritakoa betetzea ere.

Plan Partzial honek zehaztutakoaren arabera eremuaren garapenak dakartzan obrak egikaritzeko, urbanizazio-proiektu bakarra idatzi eta izapidetuko da, dagokion moduan, eta betiere Planaren Hirigintza Arauen 10. artikuluan (V. Dokumentua) ezarritakoaren arabera. Proiektu horrek Plan Partzial honen garapenean burutu beharreko obra guztiak bilduko ditu, antolatutako etxebizitza berrien zerbitzurako beharrezkoak diren Isasti auzoaren alboan dauden azpiegiturari dagozkien egokitzapen-obrak barne. Obra horien finantzaketa Hirigintza Arau horien 11. artikuluan adierazitakoaren arabera egingo da eta Egikaritze Unitateko lurzati eraikigarrien esleipendunei egokitu zaie onuren eta kargen dagokion hainbanaketa-proiektuak ezartzen duen neurrian, proportzioan eta forman, Lezoko Udalarekin alde zurretik lortutako akordioaren arabera, eta zerbitzuen konpainia hornitzaileekin lortzen direnak bazter utzi gabe.

I-06.7 . "Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa"

2/2006 Legearen 68.f artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren 45.h eta 55. artikuluetan zehaztutakoa betez, Memoria honek betiere erreferentzia bezala hartu eta hartara bildu beharreko VI. Dokumentua ("Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa") barnean hartzen du. Urbanizazio-kostu horien egozpena egiten da Azterketa horretan Plan Partzial honen Hirigintza Arauen 11. artikuluan ezarritakoaren arabera. Biltzen dituen kostuen ebaluazioak izaera orientagarria du, baita dokumentu horien berezko hurbilketa-maila ere, egotzi daitezkeen hirigintza-kargen artean bildu beharreko kontzeptuak aztertzen baditu ere. Dokumentu honen funtsezko alderdia biltzen duen jarduketaren bideragarritasunaren azterketa da.

I-06.8 Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideen Azterketa

2/2006 Legearen 68.f artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren 45.i eta 54. artikuluetan zehaztutakoa betez, Memoria honek betiere erreferentzia bezala hartu eta hartara bildu beharreko V. Dokumentua ("Egikaritzea Antolatzeko eta Kudeatzeko Jarraibideen Azterketa") barnean hartzen du. Artikuluaren zehaztapenen arau-izaera kontuan izanda, honako eduki hauei erantzuten dieten hiru ataletan egituratzen da:

IV-1:..... HAE 6 gunearen Plan Partziala egikaritzeko kudeaketa-baldintza orokorrak

IV-2: HAE 6 gunearen Plan Partziala egikaritzeko epeak

IV-3: Urbanizazioaren egikaritzapen-azpieren eta Planaren garapen-etapak

I.06.9 Plan Orokorreko arauak garatzeko Hirigintza Arauak

2/2006 Legearen 68.e artikuluan eta Plangintza Erregelamenduaren 61. artikuluan zehaztutakoa betez, Memoria honek erreferentzia bezala hartu eta hartara bildu beharreko V. Dokumentua ("Hirigintza Arauak") hartzen du barnean Plan Partzial honek.

Kontuan izanda Estatuko 2/2006 Legeak esleitzen dien funtsezko koherentzia-printzipioa eta "Plan Orokorreko arauak garatzeko" izaera, HAE 6 eremuaren plan partzialaren berezko hirigintza-arauak idaztean, abiapuntutzat ezarri da aplikagarriak diren edo izango diren Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arau guztiak hartzea, garapen-plangintzaren onarpenaren, urbanizazio-proiektuaren eta kudeaketa-tresnen arabera, eta adierazitako urbanizazioa egikaritutakoan, lurzatiek orubearen kondizioa berenganatzen dutenean eta eremua izatezko hiri-lurzorutzat hartu ahal denean²³, dagozkion zehaztapenen partikularizazioa sartuz antolamendu xehatuko mailarekin, beharrezkoa izango dena HAE 6 eremuaren antolamendu xehatu espezifikoiari jarraikiz, plan partzial honek, bere eginkizun propioaren arabera ezartzen duena. Jada araututa dagoena ez errepikatzea eta kontraesanean ez erortzea da helburua, beharrezkoa den gutxienekora murriztuz araudi gehigarria sartu beharra: eskuarki onartutako printzipio bat, orain 2/2006 Legeak bildu eta esplizitu egiten duena, plan partzialetako hirigintza-arauak "plan orokorreko arauak garatzekoak" bezala kontuan hartzen baititu.

²³ **Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 11. artikulua. Hiri-lurzoru gisa sailkatzea /2.** Lurzoru urbanizagarriak lursailak hiri-lurzoru bihurtzen dira, hartarako hirigintzaren antolamendu egokiaren bidez zilegitutako jarduketa integratua gauzatzuz urbanizatu ondoren, administrazioari eskuratzen zaizkionean. Eskuratze horren aurretik, ordea, administrazioak jaso egin behar ditu urbanizazio-obra, eta, bestalde, kontuan izan beharko da lege honetan kontserbazio-batzarrentzat aurreikusitakoa.

Hori gorabehera, kontuan hartu behar da Lezoko Plan Orokorren Hirigintza Arauek (Plan Orokor osoarenak praktikan) antolamendu estrukturalaren alderdiak zein antolamendu xehatuaren alderdiak arautzen dituztela (Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikulua eta 56. artikulua, hurrenez hurren²⁴). Plan partzialek ezin ditzakete aldatu maila estrukturalako zehaztapenak, baina bai, ordea, Plan Orokor batean bildutako antolamendu xehatuko maila duten zehaztapenak²⁵. Horregatik, Plan Partzial honen Hirigintza Arauen 18. artikuluan biltzen da, halaber, antolamendu xehatua duten Plan Orokorren zehaztapen horien arteko batzuen partikularizazio-erregimena, HAE 6 gunerako betiere. Partikularizazio horrek hainbat artikulua hartzen ditu eraginpean eta sektoreko ezaugarri propio eta bereziak kontuan hartzeari, proposatutako antolamendu xehatu zehatzari eta ezarpena kokatzen deneko ingurune espezifikoari erantzuten dio: Horrela, sistematika errespetatzeaz gain, Plan Orokorrek ezarritako "arau-marko orokorra" ere errespetatu da, arau-errepikapena eta -sakabanaketa saihestuz eta ekonomia administratiboko oinarrizko printzipioak kontuan izanda. Eraitza aplikazio orokorreko 20 artikulutara murriztutako Ordenantza batzuk dira, gehi antolatutako lurzati eraikigarri bakoitzari buruzko ordenantza partikular bat, non alderdi guztiak hirigintza-tresna honen berezko mailarekin geratzen diren araututa.

I.06.10 Ekimen Partikularra

Atal hau jaso da Plangintza Erregelamenduaren 46. artikuluan ezarritakoa betetzeko, ekimen partikularreko Plan Partziala denez aplikatzekoa delako. Plan Partzialetan oro har jasotakoei datu osagarriak sartu beharra eskatzen da artikulua horretan. Datu horietako batzuk dokumentu honetan jaso dira (titularren izena, lurzatiaren katastro-erreferentziak, oinarrizko epeak, proposatutako jarduketaren sistema), baina indarreko hirigintza-erregulazioak zehazten du elementu horietako gehienak (urbanizazio-obra egikaritzeko modua, konpromisoak, epeak, urbanizazioaren kontserbazioa, bermeak, baliabide ekonomikoak eta abar) Urbanizazio Jarduketako Programan adierazi behar direla bere garaian, baita azkenean erabakiko den jarduketaren sistemaren garapenean ere.

I.06.11 Iraunkortasun Ekonomikoaren Memoria

Lurzoruari buruzko estatuko 2/2008 Legearen 15.4 artikuluan zehaztutakoaren arabera, Plan Partzial honen barruan "Iraunkortasun Ekonomikoaren Memoria" izeneko VII. Dokumentua bildu da.

²⁴ Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 56. artikulua: Hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztapen hauek ezarri behar ditu: a) Tokiak tokiko sistemen definizioa, b) Jarduketa integratuen mugaketa, c) Hiri-lurzoruari kategorizazioa, d) Orubeen zehaztapena hiri-lurzoruan, e) Eraikigarritasun fisiko xehatuaren ezarpena, f) Ponderazio-koefizienteen ezarpena, g) Alturen, solairu kopuruaren, hegalkinen, aparkalekuen eta antzeko beste batzuen zehaztapena, h) Lerrokaduren eta sesten zehaztapena, i) Antolamendutik kanpoko elementuen identifikazioa, j) Xehetasun-azterketak idazteko irizpideak, k) Partzela-banaketatik baldintzak eta gutxienezko partzelaren ezarpena eta l) Beharrezkotzat jotzen diren beste batzuk.

²⁵ **Premiazko neurriei buruzko Eusko Jaurlaritzaren 105/2008 Dekretua / 30. artikulua**– Antolamendu xehatuaren aldaketa. Plangintza orokorrean txertatutako antolamendu xehatua Plan Nagusiaren aldaketaren irudia, edota Plan Bereziaren edo Plan Partzialaren irudia (dagokionaren arabera) erabilita aldatu ahal izango da. Izapideak egiteko prozedura 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututakoa izango da

I.07 PLAN PARTZIALA LEZOKO PLAN OROKORRERA EGOKITZEA

Bere eremu propioaren antolamendu estrukturalari dagokionez Lezoko Plan Orokorrean jasota dagoenetik dagokion guztira egokitzen da Plan Partzial hau, eta hori guztia betetzen du eta betetzeko aukera ematen du (Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikulua):

- Plan partziala, berez, estrategia-tresna bat da, Plan Orokorra berekin dakarren hiri-bilakaerari eta lurzoruaren okupaziori atxikia (53.1.a artikulua).
- Lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatua ezartzeko Lurzoruari buruzko 2/2006 Legean zehaztutako plangintza-tresna da Plan Partziala (53.1.b artikulua).
- Plan Orokorrean ezarritako eremuko lurzoruaren kalifikazio globala errespetatzen du Plan Partzialak, eta kalifikazio horretara egokitzen da: Eraikuntza irekiko R.2 bizitegi-zona eta hiri-espazio librean sistema orokorreko ELSO.1 zona (53.1.c artikulua).
- Plan Partzial honen aurkezpenarekin, Plan Orokorra garapen-plangintza egiteko ezarritako epea bete nahi da: Plan Orokorren 1. Aldaketaren onarpena 2013. urteko apirilean argitaratu zen, eta urtebeteko epea ezarri da plangintza xehatua aurkezteko (53.1.d artikulua).
- Atal honetan bertan jasota dagoen HAE 6/Olatzar gunearen Arau Partikularrean jasotakoa betetzearen justifikaziotik ondorioztatzen denez, Plan Partzialak ingurumena babesteko, natura zaintzeko eta paisaia defenditzeko Olatzar gunerako ezarritako jarraibideak errespetatzen eta betetzen ditu (53.1.e artikulua), eremu horren barruan aurreikusitako sistema orokorra gauzatzen ditu (53.1.f artikulua), Plan Orokorra ezarritako babes-erregimen bati atxikitako gutxieneko kopuruak betetzen ditu (53.1.g artikulua), eta sektorearen mugapena xehatzen du antolamendu estrukturala aldatu gabe (53.1.h artikulua) eta lurzoru urbanizagarriaren perimetroan eragin gabe (53.2.a artikulua).

- Plan orokorrak zehaztu du plan partziala egitea HAE 6/Olatzar eremua garatzeko, eta plan partzial honek horri erantzuten dio zehazki (53.2.b artikulua).
- Atal honetan bertan jasotako HAE 6/Olatzar eremuko Arau Partikularrean jasotakoa betetzearen justifikaziotik ondorioztatzen denez, Plan Partzialak ez ditu eremuari atxikitako hirigintza-eraikigarritasunaren 11.100 m²s-ak gainditzen, eta ezarritako bizitegi-erabilera berezia betetzen du (53.2.c artikulua), baita zehaztutako tokiko sistemen oinarritzko ezaugarriak eta urbanizazioaren gutxieneko baldintzak ere: bidearen 6m-ko zabalera, lehendik dauden 57 aparkalekuak atxikitzea eta hilerriaren ondoan eraikiko den transformazio-zentroaren irisgarritasuna (53.2.d artikulua).

Gainera, Plan Partzial hau, oro har, Plan Orokorrak HAE 6/Olatzar gunearen antolamendu xehaturako ezarritako zehaztapen orokor edo espezifikoetara egokitzen da, eta hori ezertan eragotzi gabe Plan Partzial honek ezarritako antolamendu xehatuaren alderdi jakin batzuen partikularizazioa, hirigintza-legeriak horrelako planei horretarako ematen dien arau-ahalmenari esker²⁶. Gainera, eta beheko solairuaren eta goiko hiru solairuen gehieneko profila oro har errespetatzen bada ere, zenbait lurzati eraikigarritako aurrealdean arteko aldea dela-eta, erdisotoko solairua azaleratu behar da partzialki, bortxazko soluzioak edo ezkutatzeko kosmetikoak alde batera utzita, eta planak aukera ematen du lurzati horietan, trasteleku eta/edo garajeak ez ezik etxebizitzetan sartzeko atariak ere kokatzeko (baina ez etxebizitzak, inondik inora), eta hori soluzio logikoa eta naturala litzateke Olatzar eremuak daukan altimetriari dagokionez antolamendua baino lehen eta ondoren, lurraldean emaitza onak izan dituzten beste zenbait eredurekin gertatu den bezala.

Jarraian, betetze horren justifikazioa xehatuko da Plan Orokorrean bilduta egonik arau espezifikoagotzat jo ditzakegun dokumentuei dagokienez, hau da, Hirigintza Arau Orokorrei eta HAE 6 Eremuko Arau Partikularrari dagokienez.

26

- Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 56. artikulua arabera, antolamendu xehatuaren zehaztapenak dira, besteak beste, erabileren artean ponderazio-koefizienteak jartzea, eta eraikuntzaren altuerak, solairu kopurua eta hegalkinak, Lezoko Plan Orokorrak Olatzar HAE eremurako zehaztapen horiek bildu dituelarik, bai Arau Partikularrean bai Hirigintza Arau Orokorretan.
- Bestetik, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 67. artikulua honako hau ezartzen du: "*Plan partzialen xedea, hain zuzen, plan orokorrak edo dena delako sektorekatze-planak lurzoru urbanizagarri modura zehazturiko sektore jakin bat xehe-xehe antolatzea da.*"
- Premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 30. artikulua ezartzen duenez: "*Plangintza orokorrean txertatutako antolamendu xehatua Plan Nagusiaren aldaketaren irudia, edota Plan Bereziaren edo Plan Partzialaren irudia (dagokionaren arabera) erabili aldatu ahal izango da. Izapideak egiteko prozedura 2/2006 Legearen 95., 96. eta 97. artikuluetan araututakoa izango da.*"
- Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 104. artikulua honako hau ezartzen du: "*Hirigintza-planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da. Arau horretatik kanpo geratuko dira honako hauek: a) Plan partzialek eta bereziek plan orokorrean jasotako antolamendu xehatuan eragin ditzaketan hobekuntzak eta aldaketak.*"
-

I.07.1 Plan Partziala Lezoko Hirigintza Arau Orokorretara egokitzea

LEHEN TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK: Ez da bidezkoa bildutako zehaztapenen berezko izaeraren arabera zehaztapen horiek betetzen diren edo ez justifikatzea.

BIGARREN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMEN ESTRUKTURALA: Plan partziala Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirigintza-erabileren sistematizaziora egokitzen da (5. artikulua), baita horrek dakartzan hirigintza-erabileren edukietara ere: 5.1 bizitegi-erabilera, 5.2.2 hirugarren erabilerak (ekipamendu pribatu gisa), 5.4 komunikazioetarako erabilerak, eta 5.5. espazio libretarako erabilerak (6. artikulua); kalifikazio orokorreko sistematizazioa errespetatzen du: eraikuntza irekiko R2 bizitegi-zonak eta ELSO1 hiri-espazio libreen sistema orokorra (7. artikulua); eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorrera egokitzen da, bai R2 erabilera orokorreko zonari bai ELSO1 zonari dagokienez (8. artikulua); 9. artikuluan aipatutako zonifikazio orokorreko berregokitzapenak ez dira gauzatu; plan partzial honek lurzati eraikigarrien eraikigarritasuna arautzen du zuzenean, 10. artikuluari jarraikiz; eta atari-erabilera partikularizatu eta argitzen du etxebizitza-erabileraren osagarri gisa, dagokion sestra gaineko edo sestrapeko eraikigarritasuna kalkulatzeko. Plan partzial honek ez ditu aldatzen 11. artikuluan eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko jasotako irizpideak, baina fatxadara irekitako nahitaezko esekilekuak zenbatzeko modua partikularizatzen edo argitzen du (% 50ean), baita esekilekuen aldeetako hiru itxita badaude ere.

HIRUGARREN TITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA: Plan partziala bat dator, halaber, 12. eta 13. artikuluetan jaso eta zehazten diren Rd.2 (eraikuntza irekiko bizitegia), C.1.2 (hiri-bidea), C.1.3. (landa-bideak) eta EL1 (hiri-espazio libreak) lurzatiarako kalifikazio xehatuaren erregimenarekin eta erabilera xehatuaren azpizonek sistematizazioarekin. 14. artikuluan erabilera xehatuaren azpizona horietarako jasotako eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimena errespetatzen eta betetzen da (ildo horretan, esaterako, lurzati berean bi eraikuntza zehazteko aukera -Rd2/2 eta Rd2/3-, Rd2 lurzatiaren eraikuntzaren modua partikularizatzeko aukera, edo 12 m-ko diametroko zirkulua sar daitekeen lurzatiak hiri-espazio libre gisa karakterizatzea 14) artikulua horretan espresuki jaso dira). Bestetik, plan partzial honetan jasotako zehaztapen jakin batzuek Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ezarritako antolamendu xehatua eralda dezaketela uste bada, zehaztapen horiek babestuta egongo dira bai indarreko hirigintza-antolamenduan, bai Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 15. artikuluan edukian. Plan partzial honek HAE 6/Olatzar guneko antolamendu xehatua zehazten du, eta horrenbestez Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 16.3 eta 17.2 artikuluetan jasotakoa betetzen du.

LAUGARREN TITULUA: PLANGINTZAREN ERREGIMEN JURIDIKOA, GARAPENA ETA EGIKARITZEA: Plan partzial honek errespetatzen du, aldatu gabe, plan orokorrak ezarritako lurzoru-sailkapena (**18. artikulua**), baita lurzoru urbanizagarriaren jabearen eskubide eta betebeharren erregimena ere (**25. artikulua**), eta horri dagokionez Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauak indarreko antolamenduari lotzen zaizkio **26. artikuluan** ezarritako irizpideei jarraikiz, plan partzial honek ponderazio-koefizienteen definizioa geroratzen du hirigintza-antolamendua egikaritzeko prozesuaren testuingurura. Plan partzial hau **30.2 eta 32. artikuluetan** aurreikusitakoaren arabera formulatu da, eta, azken artikulua horrek exijitzen duenez, plan partzial honen hirigintza-arauetan espresuki jasotzen dira Plan Orokorraren egonik antolamendu estrukturalaren zati diren xedapenak (ezin dira aldatu) eta antolamendu xehatuaren zati direnak (plan partzial honek alda ditzake); nolana ere, ez dago zertan azterketa xehaturik erantsi erabilera xehatuaren ponderazio erlatiboa justifikatzeko, ponderazio hori, Plan Orokorraren irizpideari jarraikiz, antolamendua egikaritzeko

unera geroratzen delako. Gainera, 32. artikuluko 6. puntuan ezarritakoa betetzen du plan partzialak, Isasti eremu mugakidean Lexo Bertsolaria biderako aurreikusitako sekzioa hartzen duelako kontuan, Olatzar eremuaren barruan haren luzapenak finkatzen duelarik plan partzial honek proposatutako antolamendu xehatua. **34. artikulua ezartzen duenez**, Plan partzial honen IV. dokumentuan (egikaritzea antolatu eta kudeatzeko jarraibideen azterketa), lagatzeko, berdinbanakatzeko, urbanizatzeko, lizentziak eskatzeko, eta, kasu honetan, egikaritze-unitate bakar bat mugatzeko betebeharrak betetzeko epeak ezarri dira. Gainera, urbanizatzaillearen eta Udalaren artean, eta urbanizatzaillearen eta orube-jabe izango direnen artean ezarri beharreko konpromisoak jaso dira dokumentu horretan, besteak beste dagokion urbanizazioaren kontserbazioa espresuki aipatu delarik. Bestetik, eraginpeko jabeen zerrenda eta katastro-datuak memoria honen I.03.3 zenbakian jaso dira. Eremitik hustu eta birkokatu beharreko egoiliarrik ez dago kasu honetan. **35. artikuluan** edukiaren arabera, eremuaren ingurumen-baldintzak hartu ditu kontuan plan partzial honek, eta, antolamendu xehatuaren bitartez, neurri zuzentzaile egokiak hartu ditu (errekaren inguruak eta zuhaitzak babestuz, baita Xoxolurra Bidearen aldameneko zuhaitzak ere, antolatu beharreko eraikuntza futbol-zelaiaren iparraldera mugatuz, eta abar). **38. artikuluan** zehaztutakoa betez, jarduketa-eremu integratu bat mugatzen du plan partzial honek, Plan Orokorrek aurreikusia zuen bezala. **40. artikuluan** ezarritakoa betez, plan partzial honek urbanizazio-proiektu bakar baten formulazioa erabakitzen du, eta plan hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan araututakoaren artean dago.

BOSGARREN TITULUA: LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEN DUTEN ORDENANTZAK Plan partzial honetan **83. artikuluan** zehaztutako termino eta kontzeptuak erabili dira: hala, lurzati eraikigarrien profil xehatua S+SS+ES+3PAa da Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 2S+PB+3PA orokorraren orde (izan ere, 83. artikuluko horren arabera, beheko solairua soto gainean dagoena da, eta behegaina, berriz, erdisotoaren gainean dagoena). **84. artikulua** betez, behegaina eta goiko solairuak sestra gaineko solairutzat jotzen dira, eta sotoak eta erdisotoak, aldiz, sestra azpiko solairutzat. Gainera, profil hori berariaz eta zehaztasunez identifikatu da, zenbakizko parametro eta grafikoen bitartez (III.3 planoan). **85. artikuluan** ezarritakoa betez, eraikuntzaren altuera eta horren goiko eta beheko erreferentzia-mailak, sestra gaineko lehen solairuaren ezarpen-kota barne, III.3 planoan ezarri dira modu grafikoan. **86. artikuluan** adostutakoa betetzen da, S+SS baimendutako profilak Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako 2S orokorrarekin bat egiten duelako. Gainera, zehaztapena Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek ezartzen du, plangintza xehatuak xedatzen duena ezertan galarazi gabe, eta horixe bera gertatzen da sestra gaineko goiko lehen solairuan amaitutako zoruaren mailaren sestra zehazteari dagokionez, izan ere, horri dagokionez egin daitezkeen interpretazioak gorabehera, Olatzar gunerako partikularizatu edo argitu da plan partzial honetan nola ahalbidetzen den, indarreko antolamendutik ez ezik, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Arauen artikuluko horretatik beretik. Ez da bidezkoa **87. eta 88. artikuluen** erreferentzia egitea, eraikuntza- eta urbanizazio-garapen finkatuak dituzten lurzatiek osatutako zonei eta Rd1 Hirigune Historikoko bizitegi-lurzatiei dagozkielako, hurrenez hurren (Olatzar beste kasu bat da). Plan Partzial honek **89. artikulua** betetzen du, lerrokadura eta partzelazio-baldintzak zehazteaz gain teilatu-hegalen irtengunearen erregulazioa ez duelako aldatzen; aldi berean, antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak direnez, eta guztiz beharrezkoa ez dela interpreta daitezkeen arren, plan partzial honek eraikinaren gehieneko altuera eta profila partikularizatzen eta argitzen ditu (2S+PB+3PA orokorraren orde S+SS+ES+3PA espezifikoa jarritz), baita hegal-irteera eta atzeraeramanguneen baldintzak (ehuneko muga orokorraren orde, hegalak zer fatxadatan eta fatxaden zer aldetan jar daitezkeen ezarritik, plan partzial honek darabilen antolamendu-estrategia jakinari jarraikiz) eta

estalkien baldintzak ere (isurki bakarrek estalkiak ere ahalbidetuz, baina gailurraren altuera, betiere, gehieneko garaiaren gainetik bi metrora tasatuz). Orobat, **91. artikuluan** ezarritakoa betetzen da, etxebizitza-erabilera sestra gaineko solairuetan soilik baimentzen delako, eta lurzati bakoitzeko ibilgailuentzako sarbide bakarra xedatzen delako; hori gorabehera, egokitzat jo da haren edukia partikularizatu edo argitzea, zehaztuz etxebizitza-erabilera beheko solairuan zein solairuarte baimen daitekeela, eta, horretarako, espazio publikoaren eta fatxadaren artean egon behar duen 1,5 m-ko lorategia izan daitekeela, bai aurrez aurre daukan etxebizitzak soilik erabiltzeko, bai lurzatiaren elementu komun bat, mantentze-xedeetarako sarbide murriztuarekin. Plan partzial honek ez dakar egokitzapenik edo zuzenketarik **94. artikuluan** araututako bizitegitarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak betetzeari dagokionez, baina haren 1.C baldintza argitu beharra ikusi dugu, eremuan batez beste 70 m²-ko azalera baliagarria eskatzeak bi arazo dakartzalako berekin: batetik, baldintza hori betetzen dela egiaztatzeko,aldi berean eraiki daitezkeen lurzati guztien oinarritzko proiektu guztiak hartu beharko dira kontuan, ezinbestean; bestetik, kontuan hartuta etxebizitza bakoitzerako erabilgarri dagoen batez besteko eraikigarritasuna 88,8 m² dela (10.656:120), % 78,83ko (70:88,8) errendimendua (baliagarria/eraikia) sortuko luketen proiektuak idatzi beharko lirarteke, eta hori nekez gerta liteke esperientziak ongi erakusten digunez. Horregatik, baldintza hori argitu egingo da, eta 70 m²-ko batezbestekoaren orde, 88 m² eraikiko batezbestekoa erabiliko da. Plan hau **95.-112. artikuluen** edukira ere egokitzen da (bizitegi-lurzatiaren barruan, beste erabilera baimendu batzuetarako lokaletan eta garajetarako lokaletan aplikatu beharreko baldintzak, bizitegi-erakinen eraikuntza-kalitateko, segurtasuneko eta kanpo-tratamenduko baldintzak), inolako egokitzapenik edo partikularizaziorik sartu gabe honako bi hauetan izan ezik: batetik, 105. artikuluan, estalki atal inklinatuaren teila zeramikoz eta hormigoizko teilaz bestelako tratamenduak ahalbidetzeko; bestetik, 107. artikuluan, esekilekuak fatxadan jartzea betiere baimenduko dela argitzeko, artikuluan horretarako ezarritako baldintzak bete. Ez da bidezkoa **113.-118. artikulua** hizpide hartzea, plan partzial honetan zehaztu gabe dauden bizitegi-erabilerarik gabeko lurzati eraikigarriei dagozkielako. **119.-149. artikulua** aipatzea ere ez da bidezkoa, lurzoru ez-urbanizagarriari aplikatzekoak diren ordenantza erregulatzailerekin dutelako zerikusia. **150. eta 151. artikulua** zenbateraino betetzen diren aipatzea ere ez da bidezkoa, lurzoru kutsatuak eta baldintza gainjarriak ez direlako kontuan hartu behar kasu honetan. Plan partzialak **152. artikuluan** ezarritakoa betetzen du arkitektura-oztopoak ezabatzeari dagokionez, Memoriaren I. Eranskinean jaso denez. Ez da bidezkoa **153.-162. artikulua** hizpide hartzea, urbanizazioaren diseinuari, eraikuntza-kalitateari eta zerbitzu-mailari buruzkoak direlako; urbanizazio-proiektuaren zati batek horiek guztiak kontuan hartu eta bete beharko ditu, eta plan partzial honetan ezerk ere ez du galarazten horiek betetzea. **163.-187. artikuluei** dagokienez gauza bera esan dezakegu, ingurumen-babesari buruzkoak izaki eremuko urbanizazio-proiektuak zein eraikuntza-proiektuek eta eremu horretan ezarri behar diren jarduerak bete behar dituztelako. Eta berdin-berdin **188.-202. artikuluei** dagokienez. Hiri-ondare berdea erabiltzeko eta hartan esku hartzeko arauak ezartzen dituzte, eta zona horietako erabiltzaileei eta bertan eragin behar duten eragileei (jarduerak, obrak etab.) dagokie horiek betetzea, plan partzial honetan ezarritako ezer ere haiek betetzeko oztopoztat edo trabatztat jo daitekeelarik.

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN 3. DOKUMENTUA. KATALOGOA:

Plan partzial honen garapenaren edo antolamendu xehatuaren eraginpean egon litekeen elementu katalogaturik edo zona arkeologikorik ez dago, ez Olatzar eremuan, ez zona mugakideetan.

I.07.2 Plan Partziala HAE 6/Olatzar gunearen Arau Partikularrera egokitzea

Olatzar eremurako erreferentziatzeko Arau Partikularra Lezoko Plan Orokorren 1. aldaketan jaso da, eta 2013ko martxoan onartu zen behin betiko. Arau Partikular horretan ezarritakoa betetzen du Plan Partzial honek, eta hori bete-betean egiaztatzen da zehaztaperen guzti-guztietan dagokienez:

I. Mugapena eta azalera: I.06.1 zenbakian azalduenez, Plan Partzial honek kontuan hartutako eremu-mugapena bat dator Plan Orokorrean jasotakoarekin, erabilitako planimetriaren xehetasun handiagoaren egokitzapenak gorabehera. Mugapen xehatu horrek 29.047 m²-ko azalera dakar berekin, hau da, % 1 gehiago bakarrik Arau Partikularrean kontuan hartutako 28.705 m²-ko azaleraren aldean.

II. Helburu orokorrak eta oinarritzko antolamendu-irizpideak: planteatutako antolamenduak egungo bilbearen jarraitutasuna optimizatzen du Lexo Bertsolaria Kalearen luzapena mantenduz, futbol-zelaiaren hegoaldeko eta iparraldeko zeharkako oinezkoen ibilbideak sortuz edo indartuz, eta futbol-zelaiaren eta ikastola berriaren geometriarekin bat datozen lerrokadurak eginez. Planak espazio libreen/sistema orokorraren bi lurzati mugatzen ditu: batetik, Plan Orokorrean ezarritako erabilera orokorreko zona, eta, bestetik, 8.491 m²-ko baterako azalera : lurzoru hori funtzionalki eta espazialki bikoizten da aldameneko espazio libreen lurzatiekin; toki-sistemakoak izaki, Plan Partzialak mugatzen ditu lurzati horiek, eta sistema orokorraren lurzatiekin integratzen dira bete-betean.

III. Hirigintza-erregimen estrukturala /1. Kalifikazio orokorra: Plan partzial honek ezarritako kalifikazio zehatua guztiz bat dator Plan Orokorren zonifikazio globalarekin. Zehaztutako bizitegi- eta bide-lurzatiak kokatzen dira, bete-betean, R2 (eraikuntza irekiko bizitegia) erabilera orokorreko zonaren barruan. Bizitegi-lurzatiei esleitutako eraikigarritasuna 11.100 m²s da guztira, eta ezarritako profil-baldintzak (PB+3PA+2PS) errespetatzen dira, bere arau-ahalmenari esker Plan Partzial honek arautzen duen zehaztaperen partikularizazio zehatza ezertan galarazi gabe²⁷. Gainera, erabilera-baldintzak oso-osorik errespetatzen dira, eta antolatu beharreko hiru etxebizitza motetarako (Babes Ofizialeko Etxebizitzak, Prezio Tasatuko Etxebizitzak eta Etxebizitza Libreak) kalifikazio xehatuan zehaztutako hiru lurzatieetan etxebizitza babestuetarako adierazitako kopuru eta estandarrak bete dira. Erabilera orokorreko ELSO.1 zonari dagokionez, alde aurretik adierazi dugun bezala, EL1 (SG) kalifikazio xehatuko bi lurzati bitartez gauzatu da; eskatutako azalera dute lurzati horiek, eta Plan Orokorren zehaztutako tokian kokatu dira.

III. Hirigintza-erregimen estrukturala /2. Hirigintza-sailkapena: Plan partzial honek ez du eragiten (ezin lezake eragin) eremuan bildutako lurzoruaren sailkapenean, eta orotan bat dator lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sailkapenarekin Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera (lurzoru urbanizagarriaren antolamendu xehatua ezartzeko figura propioa da plan partziala, eta plan partzial honek Plan Orokorren mugatutako sektorearekin du zerikusia)

27

Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 56. artikulua ezartzen duenez, eraikinen altuera eta solairu kopurua zehaztea antolamendu xehatuaren (eta ez antolamendu estrukturalaren) alorreko zehaztapena da, baina nolahi ere, Plan Partzial honek proposatzen duen partikularizazioak zerikusia du, soil-soilik, bizitegi-eraikinen zati bat azalertzeko aukerarekin, antolamenduaren aldapen eta haien ondoriozko sesten arabera, eta atariak (eta ez bizitzak, inola ere ez) solairu horretan ezartzeko baimenarekin. Alderdi hori partikularizatu baino gehiago, plan partzialak nabarmendu egin du nolabait Plan Orokorren araudiari jarraikiz jada baimenduta zegoen zerbait.

III. Hirigintza-erregimen estrukturala /3. Antolamendu xehatua zehaztea: Hain zuzen ere, plan partzial honek Olatzar guneko Arau Partikularrean jasotako Plan Orokorrearen agindua betetzen du, plangintza-figura horrek eremuko antolamendu xehatuaren erregimena ezartzeari buruzkoa.

III. Hirigintza-erregimen estrukturala / 4. Egikaritzeko eta programatzeko erregimen orokorra: Planaren edukia ez da oztopo plan orokorrak bere eremurako aurreikuspenak programatu eta egikaritzeko jarduketaren eremu integratu independente baten esparruan, eta, hori gutxi balitz, asmo hori aurrera eramateko lagungarri ere bada.

III. Hirigintza-erregimen estrukturala / 5. Toki-sistemen eta urbanizazioaren sarearen baldintzak: plan partzial honek espresuki hartzen du kontuan bide publikoari lotutako aparkaleku-zuzkidura bat atxikitzea, gutxienez gaur egun dagoenaren parekoa, eta, halaber, azpiestazio elektriko berrirako aurreikusitako lurzaturako sarbide bat formalizatzen du, sektoreko bide publikoetatik abiatuta.

III. Hirigintza-erregimen estrukturala / 6. Ingurumena eta kultura babesteko neurriak:

- Plan partzial honek ez du inolako afektaziorik eragiten Olatzar erreka ondoko ibarrean egun dagoen landare-orian, eta bertan ez da hiriko parke edo lorategietarako erabili ohi den tratamendurik ezarriko, ez soropila edo zuhaitz apaingarriak landatzeko tratamendurik ez antzekorik: eremu horretarako ezartzen duen gutxieneko urbanizazio-baldintza ibilbide bat ezartzea da, indarreko irisgarritasun-neurriak bete beharko dituen, eta baldintza horren bestelako ezaugarriak urbanizazio-proiektuan zehaztuko dira, Udalak horretarako ezarriko dituen irizpide zehatzei jarraituz.
- Bere eremu propioan, plan partzialak gaitasun mugatua dauka antolamenduaren eraginpeko nekazaritza-ustiatzearen iraunkortasunerako konpentsazio-neurriak ezartzeko, baina nolana ere, kontuan hartuta ustiatze horiek egun larreetara mugatzen direla, kontuan hartuta larre horiek, neurri handi batean, plana egikaritzearekin batera jabari publikoari igaroko direla, eta kontuan hartuta haiek eraldatzeko lorategi-tratamenduak saihesten direla, etorkizunean ere larre horiek ustiatzeko aukera izango da jabari publikoaren eskutik, bidezkoak diren emakida edo erabakien bitartez.
- Plan partzialak tokiaren orografia errespetatzen du, antolatutako bidea lehendik zegoenera mugatuz baina aldi berean bide hori behar bezala hobetuz, eta oinezkoentzat trazarik gabeko ibilbide berriak zehaztuz. Ibilbide horien trazatuak naturaltasunez egokituko dira lehendik zegoen erliebera, urbanizazio-proiektuak ekar ditzakeen egokitzapenak gorabehera.
- Lurraldearen ezaugarriak ezaugarri, ez dago kontuan hartzeko moduko kalte akustiko berezirik, erliebearen, orientazioaren eta beste faktore batzuen ezaugarriak dagokienez antolamendu globala nabarmen baldintzatzeko modurik ez behintzat. Hori bai, eraikuntza-proiektuek babes akustikoaren alorrean indarrean dagoen araudia bete beharko dute, horretarako neurri arruntak abian jarritik.

IV. Hirigintza-antolamendu xehatuaren erregimena: Plan partzial honen antolamendu xehatua bat dator Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin: 120 etxebizitzako gehieneko kopurua errespetatzen da, Zoruari buruzko indarreko Legean ezarritako estandarrak betetzen dira, bide publikoari atxikitako egungo aparkaleku-zuzkidurari eusten zaio gutxienez, eta hiri-parke berriaren gutxieneko urbanizazio-baldintzak ezartzen dira. Azken horri dagokionez aipatzekoa da plan honek, Arau Partikularrean ingurumena babesteko ezarritako irizpideei jarraituz, oinezkoentzako ibilbide irisgarri bat baino ez duela ezarriko, hirigintza-oztoporik gabe.

I.08 PLAN PARTZIALA EUSKADIKO LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO 2/2006 LEGEA EGOKITZEA

Memoria honen aurrekariei buruzko atalean azaldu denez, Plan Partzial honek Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritakoa bete beharko du, oso-osorik. Lezoko Udalak berak egingo duen izapidetzea (95. eta 96. artikulua) eta Plan Partzial honen IV. Dokumentuan (*“Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko irizpideen azterketa”*) aipatzen diren eta bere garaian formulatuko diren kudeaketa-mekanismoak alde batera utzita, Plan Partzial honek bete behar dituen eta betetze horri dagokionez hemen justifika daitezkeen alderdiak nagusiki bizitegi-erabilera duten (aztergai dugun kasuan bezala) lurzoru urbanizagarriari espezifikoki lotutakoak dira. Alderdi horiek 77. artikuluan (Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak), 79. artikuluan (Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian toki-sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak) eta 80. artikuluan (Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako dagokienez) araututa daude.

Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikuluan eta 123/2012 Dekretuaren 3. artikuluan hirigintza-eraikigarritasunerako ezarritako mugei dagokienez²⁸, Plan Partzial honek alde batetik Plan Orokorrean haren eremurako (11.100 m²) ezarritako hirigintza-eraikigarritasuna betetzen duen, eta bestetik eraikigarritasun hori gaintzen duen heinean, eta indarrean dagoen Plan Orokorra onartzean muga horiek nahitaezkoak ziren heinean, Plan Orokorra baldintza hori betetzen duela ulertu behar da, eta ez da bidezkoa orain justifikatzea.

28

III. TITULUA. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA ETA PLANGINTZA / III. KAPITULUA. KOPURUAK ETA ESTANDARRAK / **77. artikulua.– Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.**

3. Erabilera nagusia bizitegitarako izango duten lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, lurzoru-metro koadro bakoitzeko 1,30 metro koadroko sabai-indizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzoruaren zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gainera gehieneko eraikigarritasun fisikoa zuzkidura publikoek bestelako erabilerearako. Indize hori 1,10 izango da, baldin eta 7.000 biztanle edo gutxiago dituzten udalerriak badira eta, horrez gainera, Bilbo, Donostia eta Gasteizko udalerriak barruan dituzten area funtzionalak sartuta ez badaude –Lurralde Antolamendurako Norabideetan daude definituta area funtzionalak–.

4. Era berean, jarduketa integratuen bidez egikaritzen den hiri-lurzoru finkatugabeko area bakoitzean eta batez ere bizitegitarako erabili behar den lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bakoitzean, **lurzoru-metro koadro bakoitzeko 0,40 metro koadroko** sabai-indizea aplikatu sektorearen azaleran –sistema orokorretarako lurzoruaren zenbatu gabe–, eta horren emaitza izango da sestra gainera **gutxieneko eraikigarritasun fisikoa** zuzkidura publikoek bestelako erabilerearako. Alabaina, hirigintza-garapena egin beharreko lurzoruek % 15eko edo gehiagoko malda badute, lurzoru-metro koadro bakoitzeko 0,30 metro koadroko sabai-indizea erabiliko da. Lege honen arabera etxebizitza babestuetarako lurzoruaren gorde beharrik ez duten udalerrietan, lurzoru-metro koadro bakoitzeko 0,25 metro koadroko sabai-indizea aplikatu, eta horren emaitza izango da gutxieneko eraikigarritasun fisikoa.

II. KAPITULUA / HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN MUGAK / **3. artikulua.– Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun-estandarrak betetzea:**

1.– 2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritako gehieneko eta gutxieneko bizitegitarako eraikigarritasun-estandarrak betetzeko, antolamenduak gaitutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren eta areako edo sektoreko azaleraren artean xedatutako erlazioa kalkulatu da. Azalera hori kalkulatzeko, sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lurzoruaren azalera kenduko zaio, eta hirigintza-planeamenduak edo eraikuntza-ordenantzek ezarri ahal izango dute zer azalera ez diren zenbatuko edota zer azalera zenbatuko diren proportzio txikiagoan, erabilera urriagoa dutela aintzat hartuta (esate baterako, eskailera-begiak eta igogailuak, fatxadako hegala irekiak, eta eraikineko erabilera komuneko azalera, irisgarritasuna bermatzeko beharrezkoak).

2.– Nagusiki industria-erabilera, hirugarren sektorerako erabilera edo jarduera ekonomikotarako erabilera duten area edo sektoreen kasuan, lursail pribatiboek duten azaleraren baturaren eta arearen edo sektorearen guztizko azaleraren arteko erlazioaren bidez egiaztatuta ahal izango da 77.5 artikuluan ezarritako estandarra betetzen dela.

3.– Artikulu honetako lehenengo eta bigarren paragrafoetan zehaztutako kasuetan, azalera kalkulatzeko ken daitezke area edo sektorean egon arren sektoreko arautegiaren ondorioz eraikigarriak ez diren lurzoru-azalera.

Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko toki-sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako lurren gutxieneko erreserba-estandarrak Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79. artikuluan eta 123/2012 Dekretuaren 9. artikuluan ezarritakoak dira²⁹.

29

LURZORUARI BURUZKO 2/2006 LEGEA / III. TITULUA. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA ETA PLANGINTZA / III. KAPITULUA. KOPURUAK ETA ESTANDARRAK / 79. artikulua.– Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak.

2. Erabilera nagusia bizitegirakoa duten sektoreei dagokienez, lurzoru urbanizagarriko sektore horien antolamendu xehatua lurzoru-erreserba hauek gorde beharko dira, gutxienez:

- a) Tokian tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako: zuzkidura publikoek bestelako erabilereetarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 10 metro koadro lurzoru. Erreserba horretan, sektorearen azalera guztiaren % 15, gutxienez, berdeguneetarako eta espazio libreetarako erabili beharko da; azalera horretan, gainera, ez dira kontatuko sektorean sartutako sistema orokorrak.
- b) Ibilgailuen aparkalekuetarako: titularitate pribatuko partzeletan, zuzkidura publikoek bestelako erabilereetarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 0,35 aparkaleku; eta zuzkidura publikoko erabilereetarako, berriz, konputatze berdina eginda, sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 0,15 aparkaleku. Zuzkidura publikoetako aparkalekuen ezaugarriak erregelamendu bidez zehaztuko dira.
- c) Tokian tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako: zuzkidura publikoek bestelako erabilereetarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 1 metro koadro lurzoru.
- d) Landareetarako: bizitegiarako lurzoruan, etxebizitza bakoitzeko, zuhaitz bat landatu beharko da; eta orobat industrietarako edo hirugarren sektorerako lurzoruan ere, hirigintza-erakigarratasuna gehitzen den eremuaren barruan, eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzeko. Hiri-lurzorurako ere berdin-berdin balio du landareetarako estandar horrek.

4.– Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako eta ekipamendu pribatuetarako gorde beharreko erreserbei dagokienez –aurreko bi paragrafoetan aipatu dira–, erregelamendu bidez zehaztuko da erabilera zehatzetarako nola banatuko diren.

5.– Artikulu honetan zehaztutako estandarrei dagokienez, debekatuta dago salbuespenik, gutxitzerik edo beste sektore edo esparru batera transferentziarik egiterik.

123/2012 DEKRETUA / III. KAPITULUA / ZUZKIDURA-ESTANDARRAK / 9. artikulua.– Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian.

1.– Nagusiki bizitegiarako diren sektoreetako lurzoru urbanizagarrian, antolamendu xehatuak lursail-erreserba hauek ezarri beharko ditu, gutxienez:

- a) Tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetarako: 10 metro karratu lurzoru, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalera, zuzkidura publikoetarako ez diren azalera kontuan hartuta. Berdeguneetarako eta espazio libretarako gordetako azalera ez da inolaz ere izango sektorearen gutzizko azalaren % 15 baino txikiagoa, azalera horretan zenbatu gabe sektorean sartuta dauden sistema orokorrak. Berdegune eta espazio libre horien barnean hainbat erabilera gauza daitezke: hiri-parkeak, lorategiak, plazak, lorategi-eremuak, oinezkoentzako ibilbideak, haur-jolasak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratze kolektiboak, mintegiak eta antzekoak), babestutako berdeguneak (zuhaitziak eta zihaiak-erako landareak dauden tokiak), parke linealak eta antolamendu xehatua ezarritako beste erabilera batzuk.
- b) Ibilgailuen aparkalekuetarako: 0,36 aparkaleku-plaza, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalera, jabetza pribatuko lursailetan zuzkidura publikoetarako ez diren azalera kontuan hartuta; eta 0,15 aparkaleku-plaza, 25 metro karratuko sabai-azalera, berdin zenbatuta, zuzkidura publikoetarako lursailetan, eta, ondorioz, sarbide publiko eta librea dutenak.
- c) Tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako, metro karratu bat sabai-azalera, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalera, zuzkidura publikoetarako ez diren azalera kontuan hartuta. Ekipamendu horiek izan daitezke, besteak beste: a) Komertzialak. b) Erlijiosoak. c) Kulturalak. d) Hezkuntzakoak. e) Kiroletakoak. f) Osasunekoak. g) Garraioetakoak. Ekipamendu pribatu horiei dagokien estandarra bete daiteke, halaber, azalera horiek ekipamendu publikoetarako gordeta.

2.– Landareetarako: zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da bizitegiarako lurzoruko etxebizitza berri bakoitzeko.

4.– Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, 79.5 artikuluan xedatutakoaren arabera, debekatuta dago artikulu honetan zehaztutako estandarretatik salbuestea, estandar horiek gutxitzea edota beste sektore edo jarduketaren eremu batera transferitzea.

5.– Antolamendu xehatuak erabilera zehatzetarako banatuko ditu artikulu honetan adierazitako zuzkidura publikoetarako eta ekipamendu pribatuetarako erreserbak, horretarako arrazoiak azalduta, eta alderdi hauek aintzat hartuta: a) Lehendik dauden zuzkidura eta ekipamenduak, eta indarrean dagoen plangintzan aurreikusita daudenak. b) Zuzkidura eta/edo ekipamendu batzuei buruz zenbatetsitako premiak. c) Sektore-administrazioen plangintza, haien eskumeneko zuzkidurak ezartzeari buruzkoa.

Plan Partzial honek adierazitako estandarrak betetzen ditu, eta ez da inolako gutxitzerik, salbuespenik eta beste eremu edo sektore baterako transferentziarik kontuan hartzen. Izan ere:

1.- 8.626 m²-ko (7.022 m² EL1.3 lurzatian, eta 1.604 m² EL1.4 lurzatian) azalera bat bideratzen du globalki toki-sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetara, eta, beraz, ia bikoiztu egin da eskatu beharreko azalera, hau da, sestra gaineko 25 m²s-rako 10 m²-ko ratioa aplikatzearen emaitzazkoa ($11.100 \times 10 / 25 = 4.440$ m²).

2.- Zehaztutako erreserba hori guztia (8.626 m²) berdeguneetara eta espazio libreetara bideratzen du, eta, beraz, ia bikoiztu egin da sektoreko guztizko azalerari % 15eko ratioa aplikatzearen emaitzazko azalera ($29,047 \text{ren } \% 15 = 4.357$ m²).

3.- Zehaztutako hiru bizitegi-lurzati eraikigarrietan gutxienez 156 aparkaleku egiteko betebeharra ezartzen du (24 Rd2.1 lurzatian, 66 Rd2.2 lurzatian, eta 66 Rd2.3 lurzatian). Era horretan, titulartasun pribatuko lurzatietan sestra gaineko 25 m²s-ko 0,35 aparkaleku ezartzeko eskakizuna betetzen du ($0,35 \times 11.100 : 25 = 155,4$). Adierazitako lurzati eraikigarrien eraikuntzari buruzko alde aurreko azterketek berretsi egin dute aparkaleku kopuru hori sortzeko aukera, baita lurzati bakoitzean garaje-solairu bakarra eraikita ere.

4.- Bide publikoko C12.1 lurzatian gutxienez 67 aparkaleku egiteko betebeharra ezartzen du. Era horretan, titulartasun publikoko lurzatietan sestra gaineko 25 m²s-ko 0,15 aparkaleku ezartzeko eskakizuna betetzen du ($0,15 \times 11.100 : 25 = 66,6$). Aldez aurretik egin diren eta Plan Partzial honen II.9 planoan (Antolamenduaren irudia) islatuta dauden azterketek agerian utzi dutenez, bide publikoari lotutako aparkaleku kopuru hori lor daiteke sektorearen beraren mugen barruan.

5.- 444 m²s toki-sistemen sareko ekipamendu publikoetara bideratzen ditu (123/2012 Errege Dekretuaren 9.1.c artikuluan espresuki finkatutako aukerari jarraikiz). Era horretan, hirigintza-eraikigarritasunaren 25 m²s-ko metro koadro bateko sabai-azaleraren eskakizuna betetzen du ($11.000 : 25 = 444$).

6.- Gutxienez 120 zuhaitz landatzeko edo kontserbatzeko betebeharra ezartzen du, eta, beraz, etxebizitza bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo kontserbatzeko eskakizuna betetzen du. Eskakizun hori urbanizazio-proiektuak gauzatu beharko du.

7.- 123/2012 Dekretuaren 9.5 artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz, Plan Partzial honek berdegune eta espazio libreetara bideratzen du toki-sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako gordetako lurzoru osoa (8.626 m²), betiere eremu zehatz horretan bete daitezkeen beste zuzkidura batzuen premiarik eza eta lurzoru horiek eremuaren barruan eta kanpoan aurreikusi diren eta/edo dauden espazio libreen sistema orokorretan integrazteko komenigarritasuna kontuan hartuta.

8.- 123/2012 Dekretuaren 9.1.a) artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz, Plan Partzial honek hiri-parkeetara eta haien barruko oinezkoentzako ibilbideetara bideratzen du berdegune eta espazio libreen zatirik handiena (sistema orokorren zabalkuntza), eta azalera txikiago batzuk erreserbatzen ditu lorategietarako eta haurrak jolasteko guneetarako, era horretan oraindik indarrean dagoen 1978ko Plangintza Erregelamenduaren ondoriozko betebeharrak betetzeko.

9.- 123/2012 Dekretuaren 9.1.c) artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz, toki-sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako erreserbatutako 444 m²s-ko azalera onartutako edozein erabileratara (merkataritzakoak, erlijiosoak, kulturalak, hezkuntzakoak, kiroltakoak, osasunekoak edo garraioetakoak) bideratzea ahalbidetzen du Plan honek

Azkenik, babes publikoko erregimenen bati atxikita dauden eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikulua eta 123/2012 Dekretuaren 10. artikulua arautzen dituzten etxebizitzaren gutxieneko estandar eta kopuruei dagokienez³⁰, adierazi beharra dago estandar horiek bat datozela Lezoko Plan Orokorrean bildutako estandarrekin. Plan Partzial honek honela betetzen ditu estandar horiek:

1.- Eremuan antolatutako bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza 11.100 m²s-ra iritsi da. Izan ere, gehieneko hirigintza-eraikigarritasun gisa finkatutako 11.100 m²s-ko azalerari ez zaio kendu behar toki-sistemen sareko ekipamendu pribatuetara gutxienez bideratu beharreko 444 m²s-ko azalera, sistema horiek ekipamendu publikora bideratzen baitira, eta, gainera, ez dute konputatzen (123/2012 Dekretuaren 9.1.c artikulua).

2.- 11.100 m²s horietatik, 8.325 m²s bideratuko dira etxebizitza babestuetara, hau da, guztizkoaren % 75: 6.105 m²s Babes Ofizialeko Etxebizitzetara bideratuko dira Rd2.2 lurzatian (guztizkoaren % 55), eta gainerako 2.220 m²s-ak, berriz, Precio Tasatuko Etxebizitzetara.

30

LURZORUARI BURUZKO 2/2006 LEGEA / III. TITULUA. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA ETA PLANGINTZA / III. KAPITULUA. KOPURUAK ETA ESTANDARRAK / **80. artikulua. *Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei dagokienez.***

1. Udalaren hirigintza-plangintzak erabakiko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba horrek, gutxienez, ondorengo paragrafoetan zehazturik datozen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

3. Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat etxebizitzak babes ofizialeko araubideren bati atxikita eraikitzeko kalifikatu beharko du. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatze bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna udal-etxebizitza tasatuarekin ordezkatu ahal izango da, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoari jarraituz.

123/2012 DEKRETUA / IV. KAPITULUA / BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZEN ESTANDARRAK / **10. artikulua.– *Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzei dagokienez.***

1.– Udalaren hirigintza-plangintzak erabakiko du babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak egiteko kalifikatutako lursailen erreserba. Erreserba horrek, gutxienez, ondorengo paragrafoetan zehazturik datozen estandarrak eta zenbatekoak jasoko ditu.

3.– Lehentasunezko erabilera bizitegitarako duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizatze-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du, babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzak eraikitzeko. Sektore bakoitzean, lehendik gauzatutakoaren aldean, bizitegitarako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatze bezainbestekoak izango dira lursail horiek, gutxienez. Bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasun horretatik, % 55, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko. Araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzetarako onartutako hirigintza-eraikigarritasuna ordezkatu ahal izango da udal-etxebizitza tasatuen bidez, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoak, zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritakoaren arabera.

I.09 ANTOLAMENDUA HIRI-INGURUNEAN INTEGRATZEA

Plan Partzial honetan HAE 6/Olatzar eremurako ezartzen den antolamenduak indarrean dagoen Plan Orokorrean finkatutako guztia betetzen duenez gero (ikus aurreko atala), hiri-ingurunean behar bezala integratzeko beharrezkoak diren oinarritzko irizpideei jarraitzen die, nagusiki mendebaldean Xoxolurrako espazio librearekin eta ekialdean Olatzar erreka ingurunearekin eta Pysbeko espazio libreekin muga egiten duten eta sistema orokorraren izaera duten sistema libreetarako lurzoru-erreserbak ezartzeari dagokionez, batzuk eta besteak integratzea ahalbidetzeko. Halaber, Plan Orokorrean aurreikusitakoa betez, hilerriaren ondoan egin beharreko azpiestazio elektrikorako sarbide bat zehaztu da. Gainera, ezarritako antolamendu xehatuak zehaztu den antolamendu xehatu berria hiri-ingurunearekin integratzeko aukeretan sakondu du, eta honela optimizatu ditu aukera horiek:

- Ikastolaren inguruetik –mendebaldean– Olatzar erreka ingurunearen ondoan dauden Pysbeko espazio libreen inguruneraino –ekialdean– eremu mugakideekin egin daitezkeen zeharkako konexioak (ekialdea-mendebaldea) sustatu dira. Horretarako, Xoxolurrako bidea erreka ingurunearen ondoan sortutako parke berriarekin lotuko duen oinezkoentzako ibilbide berri bat egingo da, eta, parke horren barruan, jarraitutasuna emango zaio ikastolatik datorren eta futbol-zelaiko hegoaldeko oinezkoentzako ibilbideari. Zeharkako ibilbide horiek osatzeko, ikastola iparraldeko ibilbidearekin eta Pysbeko espazio libreak hegoaldeko ibilbidearekin zuzenean eta bidezidor gisa lotuko dituzten eskailera batzuk egingo dira.
- Iparraldetik hegoalderako luzetarako konexioa sustatu da, Pysbetik hilerri-raino, eta lehendik zegoen bidea hiri-ingurune berriaren ardatz bihurtuko da. Ildo horretan, eskatutako 6 metroko zabalera eta jarraitutasuna emango zaio galtzadari, oztoporik gabeko oinezkoentzako ibilbide alternatibo batez hornituko da aldaparik handieneko tartea, eta hegoaldeko tartean, futbol-zelaiko sarreraren aurrean sekzioa espaloiarekin eta aparkalekuarekin zabaltzea ahalbidetuko da, gaur egun ez baitago halako elementurik bertan.
- Eraikuntza eta urbanizazioa lurraldeko altimetria naturalera egokitu da, eta aldaketa puntualak mugatu eta, aldi berean, arrazionalizatu egin dira eremuari esleitutako etxebizitza-erabilaren premia funtzionalak eta sortu beharreko hiri-paisaia berriaren ontasuna direla-eta beharrezkoa den lekuetan, betiere eremutik kanpo lehendik zegoen hiri-ingurunea kaltetu gabe.
- Hurbileko ingurunean lehendik zegoen errealitate eraikiaren geometria eta gainerako baldintzak hartu dira kontuan, eta futbol-zelaiko, bideko, ikastolako eta, praktikan, hilerriaren aurrealdeko lerrokadura-sistema aukeratu da.
- Eskuragarri dagoen aparkaleku publikoa optimizatu da, garaje pribatuetarako sarbide berriek kaltetu ez dezaten eta lehendik zeuden futbol-zelaiari eta hilerriari ahalik eta neurririk handienean zerbitzu ematen jarraitu ahal izan dezan.
- Kautelazko lurzoru-erreserbak egin dira futbol-zelaiaren inguruan, sarbidea ematen duen egungo ataurrea hobetzea (hego-ekialdean) zein etorkizuneko ekipamendu-premiei erantzutea (iparraldean) ahalbidetzeko.
- Baimendutako eraikigarritasunaren kantitate mugatu bat futbol-zelaiko iparraldean dagoen eremuaren zatian kokatu da, urbanizatu gabeko landa-paisaia mugakiderako trantsizioa era naturalean kudeatzeko eta amaierako biribilgunea zabaltzeko (25 metroko errodadura-diametrora iritsi arte).

I.10 ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN KOADROAK**KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERA ERAIKIGARRITASUNAREN KOADROA**

Lurzatia		Honako erabilera honetarako sestra gaineko sabai eraikigarria (m2s)		Etxebizitzaren kopurua eta mota	Sestra gaineko profil- eta altuera-baldintzak		Oinplano-okupazioa	Aparkalekua
IDENT.	Azalera (m2l)	bizitegia (gehienez)	Ekipamendu publikoa (gutxienez)(*)		Gehieneko profila	Inguratzailea	Sestra gainean eta sestrapean	Gutxieneko zuzkidura (kop.)*
Rd2.1	1.071	2.220	0	24 PTE	S+ES+B +3GS	III.3 planoa	III.2 planoa	24
Rd2.2	2.588	6.105	444 (*)	66 BOE	S+ES+B +3GS	III.3 planoa	III.2 planoa	66
Rd2.3	3.816	2.775	0	30 EL	S+ES+B +3GS	III.3 planoa	III.2 planoa	66
C1.2.1	3.737	0	0	0	-	-	0	67
C1.2.2	464	0	0	0	-	-	0	0
C1.2.3	267	0	0	0	-	-	0	0
C1.3.1	208	0	0	0	-	-	0	0
EL1.1	2.244	0	0	0	-	-	0	0
EL1.2	6.254	0	0	0	-	-	0	0
EL1.3	7.022	0	0	0	-	-	0	0
EL1.4	1.376	0	0	0	-	-	0	0
HAE 6, guztira	29.047	11.100	444 (*)	120				223
		11.100 + 444 (*)						

(*) EKIPAMENDU PUBLIKOA DENEZ GERO, ERAIKIGARRITASUN FISIKO EZ-KONPUTAGARRIA DA

TOKI-SISTEMEN SAREKO ZUZKIDUREN KOADROA

Zuzkidura		Nahitaezko gutxieneko erreserba	Erreserba arautzen duen artikulua	Plan Partzialeko erreserba	Erreserbaren lurzatiak
Toki-sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako erreserba		4.440 m2a	Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79.2a) artikulua	8.398 m2a (1)	EL1.3 eta EL1.4
Espazio libreen toki-sistema		4.357 m2a (2)	Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79.2a) artikulua	8.398 m2a (1)	EL1.3 eta EL1.4
Irakaskuntza-ekipamendua		1.200 m2a	Plangintza Erregelamenduaren 10. Artikulua	1.200 m2a (3)	EL1.4
Aparkalekuak	Publikoak	67 aparkaleku (4)	Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79.2b) artikulua	67 aparkaleku	C1.2.1
	Pribatuak	156 aparkaleku (4)	Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79.2b) artikulua	156 aparkaleku	Rd2.1, 2 eta 3
Toki-sistemetako ekipamendu publikoak		444 m2s (5)	Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 79.2c) artikulua 123/2012 Dekretuaren 9.1.c artikulua	444 m2s (2)	Rd2.2

- Plangintza Erregelamenduan eskatutako irakaskuntza-ekipamenduetarako erreserba (1.200 m2) espazio libreetara bideratuko da, eta lorategiak (1.500 m2) eta haurrentzako jolas eta aisialdirako eremuak (360 m2) bezala, EL1.3 eta EL1.4 lurzatiaren kokatuko da (lurzati horiek 3.958 m2-an gainditzen dute Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen eskakizunik handiena
- Eremuko azaleraren % 15a (29.047 m2) Plangintza Erregelamenduaren Eranskineko 10. artikuluan eskatutako % 10a baino handiagoa da
- Plan Partzialak espazio libreetara bideratzen du erreserba hori, ez baitago irakaskuntza-ekipamenduko premiarik
- 0,15 aparkaleku 25 m2s-ko (0,15x11.100:25 = 67) + 0,35 aparkaleku 25 m2s-ko (0,35x11.100:25 = 156); hortaz, 223 aparkaleku dira guztira, eta horrek gainditu egiten du Plangintza Erregelamenduaren 10. artikuluko eskakizuna (100 m2-ko aparkaleku 1, hots, 111 aparkaleku)
- Plangintza Erregelamenduaren Eranskineko 10. artikuluan merkataritza-ekipamendurako eta/edo ekipamendu sozialerako eskatutakoa (240 m2) baino handiagoa

Donostia, 2015eko urria; arkitekto idazlea, Blas Urbizu Zabaleta

**LEZOKO (GIPUZKOA) HAE6 (OLATZAR) SEKTOREAREN
ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA URRIA, 2015**

**I. ERANSKINA HIRIGINTZA-OZTOPOAK KENTZEKO ETA
IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA**

(20/97 LEGEA ETA EUSKO JAURLARITZAREN 68/2000 DEKRETUA)

I. ERANSKINA HIRIGINTZA-OZTOPOAK KENTZEKO ETA IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

20/97 Legea, irisgarritasuna sustatzekoa.

Atal honek irisgarritasuna sustatzeko 20/97 Legearen 3.2 artikuluan aurreikusitakoa betetzen du, Plan Partzial honi dagokionez eta Plan Partzial honen zehaztapenen xehetasun-mailaren eta norainokoaren arabera. Planak antolatutako erabilera publikoko espazioen (bide, espazio libre eta abarren) irisgarritasunak Lege honek ezartzen dituen eta 68/2000 Dekretuan (zeinaren betetzea ondoren justifikatuko den) garatzen diren baldintzei jarraitzen die. Nolanahi ere, bide eta espazio publikoen urbanizazio-proiektuek eta lurzati eraikigarrien eraikuntza eta urbanizazio osagarriko proiektuek eraman ahal izango dute betetze hori beren zehaztapenen xehetasun-mailara. Lege honen 7.2 artikuluan aurreikusitakoari dagokionez, urbanizazio-proiektuak erabiltzaile minusbaliatuentzat egokitutako bi aparkaleku publiko zehaztu beharko ditu gutxienez (bide publikoari lotuta aurreikusita dauden 67 plazetatik³¹); hori, nolanahi ere, Plan Partzial honen Hirigintza Arauetan ezarrita dago, arau-izaeraz (10. artikulua).

(Eusko Jaurlaritzaren 68/2000 Dekretua, martxoaren 23koa)

68/2000 Dekretua, *“hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena”*, lau eranskinetan egituratuta dago:

1. I. Eranskina arau teknikoak idazteko kontuan hartu diren eta aplikatu eta interpretatzean kontuan hartu behar diren (haien betetzea atal honetan justifikatzerik ez badago ere) parametro antropometrikoei (definizio eta kontzeptuei) buruzkoa da.
2. II. Eranskinak *“Hiri-inguruneen irisgarritasun-baldintza teknikoak”* biltzen ditu; haien betetzea ondoren justifikatuko da atal honetan, Plan Partzial baten berezko zehaztasun-mailari eta zehaztapenei dagokienez, eta urbanizazio-proiektuari lotzen zaio haren berezko zehaztasun-mailarekin eta zehaztapenekin zerikusia duten arauen betetzea justifikatzeko.
3. III. Eranskinak *“Eraikinetako irisgarritasun-baldintza teknikoak”* biltzen ditu, eta, beraz, haien betetzea, izatekotan, Planaren esparruan eta haren zehaztapenei jarraikiz eraikitzen diren eraikinen kasuan justifikatu beharko da, baina ez atal honetan.
4. IV. Eranskina *“Komunikaziorako irisgarritasunari”* buruzkoa da, eta Plan Partzial honen xede ez diren seinaleztapen-elementuak, argiztapen-elementuak eta abar arautzen ditu. Hortaz, urbanizazio-proiektuek justifikatu beharko dute haien betetzea.

31

2/2006 Legearen 79.2.b artikuluari (*Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxienezko estandarrak*) eta 123/2012 Dekretuaren 9.1.b artikuluari (*Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian*) jarraikiz, bide publikoari lotutako 67 aparkaleku-plaza zehaztu behar dira arauz: (11.100 m² x 0,15/25)

PLAN PARTZIAL HONEK APIRILAREN 11ko 68/2000 DEKRETUAREN II. ERANSKINAREN (HIRI-INGURUNEN IRISGARRITASUN-BALDINTZA TEKNIKOAK) EDUKIA BETETZEN DUELA EGIAZTATZEN DUEN JUSTIFIKAZIOA

1. artikulua: Plan Partzial honek *“hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen”* 68/2000 Dekretuaren II. Eranskinaren xede diren bide eta espazio publikoak antolatzen ditu.

2. artikulua: Plan Partzial hau Lezoko Plan Orokorrean definituta eta 68/2000 Dekretuaren II. Eranskinaren aplikazio-esparruaren barruan dagoen HAE 6/OLATZAR esparruari buruzkoa da.

3. artikulua: Ez da bidezkoa 3.1 zenbakiaren (**Definizioa**) justifikazioa aipatzea, urbanizazio-elementuak definitzera mugatzen baita. 3.2 zenbakiaren (**Oinezkoentzako ibilbideak**) kasuan, eta Plan honen berezko zehaztapenei dagokienez, aurreikusi diren oinezkoentzako ibilbide guztiek 2 m-ko zabalera eduki ahal izango dute beti, eta atari zabalekoak izango dira; beraz, ezarritako 2,2 m-ko gutxienerako altueraren eskakizuna bete ahal izango da beti. Oinezkoentzako ibilbideetako aldapei dagokienez, honako alderdi hauek hartu behar dira kontuan:

- Sektorea Pysbe auzoko goialde batean kokatuta dago; bertarako sarbidea ematen duen bideak % 19ko aldapa dauka, batez beste, hegoaldeko tartean³², eta ez dago saihesterik, altimetria eta esparruko eraikuntza- eta hirigintza-errealitatea kontuan hartuta. Plan Partzial honetan aurreikusitako antolamendua dela-eta, tarte horretatik ez dago zehaztutako ezein lurzati eraikigarri edo zuzkidura-lurzatitara joaterik; bidea ibilgailuak esparrura eta lurzati berrietara joateko baino ezin da erabili. Mendebaldean, bidearen aldapa bera duen espaloia bat dago, eta, beraz, ez da oztoporik gabeko ibilbide bat. Hala ere, aldapa handiko espaloia esparruko alderik garaienera eta lauenera doan oztoporik gabeko ibilbide batez ordeztu da ekialdean (% 6ko aldapa eta 2 m-ko zabalera duena).
- Sektorearen goialdean, lurzati eraikigarriak daude, eta, bertatik, lehendik zeuden zuzkiduretara (hilerrira eta futbol-zelaira) zein esparruaren behealderaino (Olatzar errearen eta ikastolaren ondoko Xoxolurra bidearen ondoan) iristen diren espazio libre berrietara joan daiteke. Lurzati horiek guztiak bide nagusi baten inguruan antolatuta daude. Bide hori, aparkaleku eta espaloiekin, egungoaren leku berean kokatuta dago, eta % 7,1eko aldapa dauka batez beste³³.

32

Memoria honen I.03.2 zenbakia (Egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegiturak): "Hegoko tartean, 50 ml inguruko azalerarekin (gutzizkoaren laurdena) 9,5 metro gaintzen ditu + 19,5 sestraren eta + 28 sestraren artean, % 19ko batez besteko maldarekin eta % 20 gaintzen duten malda lokalizatuekin".

33

Memoria honen I.03.2 zenbakia (Egungo erabilerak, eraikuntzak eta azpiegiturak): "Goiko tartean 140 metro inguruko luzera du (gutxi gorabehera gutzizkoaren hiru laurden) eta 10 metroko desnibela (+28 sestratik + 38 sestraraino), hau da, % 7,1eko batez bestekoarekin, tokian tokiko maldak % 10etik % 3,5era bitartekoak izan badaitezke ere".

- Hilerriko atearen ondoko egungo sestrari (+38) ezinbestez eutsi behar zaiola kontuan hartuta, lehendik zegoen bidearen goialdea % 6ko aldapa izango lukeen tarte bihurtzeko 1,5 m-an goratu beharko litzateke bidea futbol-zelaiko sarreraren aurrean (eta, beraz, are neurri handiagoan "hondoratuko litzateke futbol-zelairako sarbidea), % 20ko aldapako tarte iparralderantz luzatu beharko litzateke beste 7,5 ml-tan, eta futbol-zelaiaren hegoaldeko pasealekuaren tarte handi bati aldapa handia eman beharko litzaioke, esparruko bidearen sestra berriarekin lotzeko (bidea % 6ko aldapara iristeko goratuko balitz): hori guztia neurritz kanpoko eta pentsaezina da. Askoz ere zentzuzkoagoa da % 7,1eko batez besteko aldapa egitea eta bideak hilerraren eta futbol-zelaiko sarreraren aldean gaur egun duen sestrari eustea, irisgarritasunari buruzko araudian ezarritako % 6a gainditzen bada ere, aldapa irisgarria eta onargarria baita, arestian adierazitako zirkunstantziak kontuan hartuta. Hain zuzen ere, 3.2.3 puntuan aipatutako salbuespena da ("*lurraren topografia dela-eta gauzatzeko zailak diren oinezkoentzako ibilbideak*"). Beraz, Plan Partzial honetan zein dagokion urbanizazio-proiektuan planteatutako soluzioak udal-zerbitzuen aldeko txostena jaso beharko du, eta espedientea Irisgarritasuna Sustatzeko Euskal Kontseiluari helarazi beharko zaio, jakinaren gainean egon dadin.
- Esparruaren barruan (ekialdean eta hegoaldean) zehaztutako espazio libreei dagokienez, espazio horiek egituratzen dituzten eta elkarrekin eta beste esparru mugakide batzuekin oztoporik gabe lotzea ahalbidetzen duten oinezkoentzako ibilbide irisgarriak proiektatzen ditu Plan Partzialak, ibilbide horiek Xoxolurra bidetik (mendebaldean) Pysbe auzoraino (hego-mendebaldean) zabaltzen baitira.

3.3 (Zoladurak), 3.4 (Ibilgailuentzako ibiak), 3.5 (Oinezkoentzako pasaguneak), 3.6 (Parkeak, lorategiak, plazak eta espazio libre publikoak), 3.7 (Eskailerak), 3.8 (Arrapalak), 3.9 (Eskailera mekanikoak, tapiz pirikariak eta igogailuak) 3.10 (Eskubandak), 3.11 (Aparkalekuak) eta 3.12 (Komun publikoak) zenbakietan jasota dauden zehaztapenak, dagokien kasuetan³⁴, urbanizazio-proiektuen berezko arloak dira, eta kasu horiei lotutako betetzearen justifikazioa jaso beharko da proiektu horietan. Bestalde, Plan Partzial honek, arau-izaerarik gabe, araudi espezifiko bat betzea ahalbidetzen duten eta, nolana ere, egiten den urbanizazio-proiektuan berriz zehaztu daitezkeen hainbat ibi, oinezkoentzako pasagune, aparkaleku eta abar iradoki ditu. Erabiltzaile minusbaliatuentzako aparkalekuen nahitaezko erreserba espresuki jasota dago Ordenantzen 10. artikuluan.

4. artikulua: artikulua horretan bilduta dauden zehaztapenak hiri-altzariei buruzkoak dira, eta urbanizazio-proiektuen berezko arloak dira; edonola ere, betetzearen justifikazioa jaso beharko da proiektu horietan. Plan Partzial honen hirigintza-arauen **10. artikuluan** ezartzen denez, Plan Partzial hau garatuz egiten diren urbanizazio-proiektuek adierazitako Dekretuaren eta haren eranskinen zehaztapen aplikagarri guztiak bete beharko dituzte nahitaez. Arestian adierazitakotik ondoriozta daitekeenez, Plan Partzial honek arkitektura-oztopoak kentzeari buruzko araudia betetzen du dagozkion alderdietan eta dagokion xehetasun-mailarekin.

34

Proiektatutako espazio libre eta lorategien konfigurazioarekin, ez dago aurreikusita eskailera mekanikoak, tapiz pirikariak eta igogailuak instalatzea. Plan Partzial honetan ez da aurreikusi eremuan komun publikoak sortzea.

**LEZOKO (GIPUZKOA) HAE6 (OLATZAR) SEKTOREAREN
ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALAURRIA, 2015**

**II. ERANSKINA..... LEZOKO HAPOaren (2011/2013) ZEHAZTAPEN
ESANGURATSUEN LABURPENA, HAE 6/OLATZAR GUNEARI DAGOKIONEZ**

II. ERANSKINA... LEZOKO HAPOaren (2013ko 1. ALDAKETA) ZEHAZTAPEN ESANGURATSUEN LABURPENA, HAE 6/OLATZAR GUNEARI DAGOKIONEZ

AII.1: 2013ko HAPOaren MEMORIA (1. ALDAKETA):

I. KAPITULUA. INFORMAZIOA ETA JUSTIFIKAZIOA / 2. ESPEDIENTEAREN IZAERA, XEDEA ETA HELBURUA (11. orrialdea): *"Horiek horrela, Espazio Libreen Sistema Orokorretara bideratutako gunearen (ELSO1) eta R.2 Eraikuntza irekiko bizitegi-gunearen kalifikazio orokorra aldatu da HAE 6 OLATZAR eremuan daude biak ala biak. / Alabaina, gune horietan ez dira kalifikatutako lurraren metro koadroak aldatu, baizik eta haien banaketa, II.2 Zonabanatze orokorra: Hiri Eremua planoan (aldatuan) ikus daitekeen moduan. Hau da, HAE 6 OLATZAR eremua osatzen duten guneen metro koadroei eusten zaie, baina sektoreko Hirigintza Arau Partikularrean adierazitako helburu orokorretara hobeto egokitzen den banaketa bat eginez. / Hartara, bizitegi-gunea mendebalderantz mugitu da, egun ELSOra bideratutako gunean 6.193,35 m² sartuz. Horren orde, egun eremuaren ekialdeko muturrean dauden bizitegi-gunera bideratutako beste 6.193,35 m² ELSO gisa kalifikatuta egotera pasatuko lirатеke. Modu horretan, mendebaldean bere horretan uzten diren ELSOra bideratutako gunearen 2.234,65 m²-ak eta ekialdean sortzen diren 6.193,35 m²-ak batuz gero, ez da aldatzen Plan Orokorrean aurreikusitako ELSOra bideratutako 8.428,00 m²-ko azalera".*

I. KAPITULUA. INFORMAZIOA ETA JUSTIFIKAZIOA / 3. LEZOKO HAPOaren 1. ALDAKETAREN BEHARRAREN JUSTIFIKAZIOA (12-13. orrialdeak). *Aldatzen den HAPOari dagokionez, honako hau adierazten da: "araudi horretan aurreikusten den bizitegi-programak arazo handiak dituela erabilera horretarako kalifikatutako gunera egokitzeko, besteak beste, eremuaren ekialdea espazio libreetara bideratu behar delako arazo handiak daude, batez ere bizitegi-garapen berria lurraren orografiara egokitzeko orduan ... hasierako igoera oso aldapatsua denez, eremuaren mugatik abiatuta, bizitegi-garapena lekurik altuenean kokatu behar da. Ondorioz, bizitegi-eraikinak ekialderantz barneratu behar dira, eta bertan, lurra beherantz egiten du harik eta eremuaren mugan ibar bat osatu arte ... izugarrizko betelana egin beharko litzateke ... inpaktu bisualaz gain, sekulako ingurumen-eragina sortzen dute. Neurri eta baldintza horiek mendebaldean soilik bete ezin direnez, gure ustez, ekialdea erabili beharko litzateke bizitegi-garapenerako. Bertan, malda oso txikia da, eta hilerrira doan egungo bidea oinarritzat hartuz, bi aldeetan egingo lirатеke etxebizitzak...".*

II. KAPITULUA. EGITURAZKO ANTOLAMENDUA. *Aldatu den egiturazko antolamenduaren zehaztapen bakarra Lezoko HAPOaren II.1.2 Planoa da (Zonabanatze Orokorra). Plano horretan, lurzoru urbanizagarri sektorizatuko sektoreari, hau da, HAE 6 OLATZAR eremuari dagokion zonabanatze orokor berria dago. Beraz, ez da aldatu eremuaren Hirigintzako Arau Partikularrean testua; egungo gune orokorren (R2 eta ELSO.1) banaketa aldatu bada ere, ez baitira aldatu gune horietara bideratutako metro koadroak.*

AII.2: HAE 6 OLATZAR EREMUKO ARAU PARTIKULARRA (2013ko HAPOaren 1. ALDAKETA)

I. MUGAKETA ETA AZALERA: Eremu hau Pysbe auzoaren, hilerriaren eta Plazeta futbol-zelaiaren iparraldean dauden lursailen artean dago, Jaizkibelen hegoaldeko magalean. 28.705 m²-ko azalera du, eta mugak II.1.4 planoan (Lurzoruaren sailkapena. Eremuen Plan Orokorreko Mugaketa) ageri dira.

II. HELBURU OROKORRAK ETA OINARRIZKO ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK: Egungo hiri-bilbearen ondoan egongo den eremua berrantolatu, ingurumenari ahalik eta kalte txikiena eginez bizitoki eta zuzkidurak egin ahal izateko. / Futbol-zelaiarekin eta "Xoxolurrarekin" eta hiri-espazio libre berriarekin muga egiten duen 8.428 m²-ko eremu orokorra hiri-espazio librearen sistema orokorrerako erabiltzea, horren azalera, orientazioa eta ingurumen-baldintzengatik eta nahiz herritik hurbil egoteagatik aisiarako udalerriko hirigune handiena izan baitaiteke.

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.- Kalifikazio orokorra: Eremuaren zonabanatze orokorra II.1.2 planoan (Zonabanatze Orokorra: Hiri Eremua) zehaztutakora egokituko da.

1.1. R.2 eremua. Eraikuntza irekiko bizitegia. Azalera: 20.277 m²

A.- Eraikuntza-baldintza bereziak: A.1. Hirigintza-eraikigarritasuna. Sestra gainekoa: 11.100 m²(s) + Sestra azpikoa: Antolamenduaren ondoriozko partzela berrietan sestra azpian gehienez ere bi solairu batzearen ondoriozko eraikigarritasuna, egin beharreko Plan Partzialak zehaztutako baldintzetan. / A.2. Gehieneko solairu kopurua: Sestra gainean: BS+3GS + Sestra azpian: 2SS

B.- Erabilera-baldintzak: B.1. Orokorrak: R2 eremu orokorrari dagozkionak, Plan honen Arau Orokorretan zehaztutakoak. / B.2. Partikularrak: Beheko solairuen erabilera: saltoki eta/edo etxebizitzatarako + goiko solairuen erabilera: etxebizitzatarako + sestra azpikoaren erabilera: aparkalekutarako eta etxebizitzaren zerbitzu osagarri gisa / B.3. Etxebizitza babestuen estandarrak: Erregimen orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen bizitegi-eraikigarritasuna (% 55) + Babes Ofizialeko Etxebizitza tasatuen bizitokitarako eraikigarritasuna (% 20) + Promozio libreko etxebizitzen bizitokitarako eraikigarritasuna (% 25).

1.2. ELSO.1 eremua. Hiriko espazio librearen sistema orokorra. Azalera: 8.428 m²: Eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan zehaztutakoak izango dira.

2.- Hirigintza-sailkapena: eremu honetako lurak lurzoru urbanizagarri sektorizatuak dira

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena: eremu honen antolamendu xehatua zehazteko erregimena garatu beharreko Plan Partzialean zehaztuko da.

4.- Programatze- eta egikaritze-erregimen orokorra: Eremu mugatu honek jardueraren eremu integratu independentea (JEI.7) osatzen du eta Plan Orokor honek mugatzen ditu horren programatze eta egikaritzea. Gehienez ere urtebeteko epea egongo da plangintza xehatua aurkezteko, Plan Orokor hau indarrean jartzen denetik kontatzen hasita.

5.- Tokiko sistema-sarearen baldintzak eta urbanizazioa: kirol-zerbitzuetarako eta hilerriko dauden aparkalekuak mantendu beharko dira, gutxienez. Azpiestazio elektriko berria egin ahal izateko –JEI.2 geroago eginez gero–, erabilera-zortasun bat egingo da hilerriera joateko dagoen bidearen eta eremu berriaren artean.

6.- Ingurumena eta kultura babesteko neurriak: Plan Partzialak kontuan hartu beharko ditu Hirigintza Arau Orokorren Seigarren eta Zazpigarren tituluetan bildutako ingurumen-arloko irizpideak. Olatzar erreko ibarreko egungo landaredia libre geratuko da edozein afekziotatik. Zerrenda hori espazio libreetarako erabiliko da (hirigintzako arau partikularretan adierazten den bezala), baina saihestu egin behar dira, betiere, hiri-parke edo lorategi moduko (soropil eta zuhaitz apaingarriak) garapenereduak, eta baso natural bati dagokion egitura eta konposizioa zaindu edo leheneratuko da. / Era berean, Plan Partzialak neurri konpentsatzaileak zehaztuko ditu, eremu honetan aurreikusita dauden jarduketan ondorioz produkzio-gaitasuna murriztuta ikus dezaketean nekazaritza-ustiapenen jarraipena bermatzeko. Kontuan hartuko da eremuaren hauskortasun bisuala, eta paisaian integratzeko neurriak hartu beharko dira, eraikin eta bide berriak bertako orografiara egokituta. / Garapen-plangintzarekin batera, zaratari buruzko azterlan xehatua egin beharko da, etxebizitza berrietan kalitate akustikoaren helburuak betetzeko beharrezko neurriak proposatuko dituen, bai etxebizitzaren eta urbanizazioen diseinu egokiaren bidez, nahiz zarata sortzen duten guneetan eragiteko jarduketan bidez. / Eremu honetan ez dago baldintzatzaile gainjarririk, ezta eraikin katalogaturik ere.

IV. HIRI-ANTOLAMENDU XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua: 1.a. Antolamenduaren ezaugarriak. Egin beharreko Plan Partzialak zehaztuko ditu. / 1.b. Erabilera-baldintzak. Gehieneko etxebizitza kopurua: 120 etxebizitza.

2.- Lurzoruaren kategorizazioa: Eremu honetako lurak lurzoru urbanizagarri sektoretatuak dira.

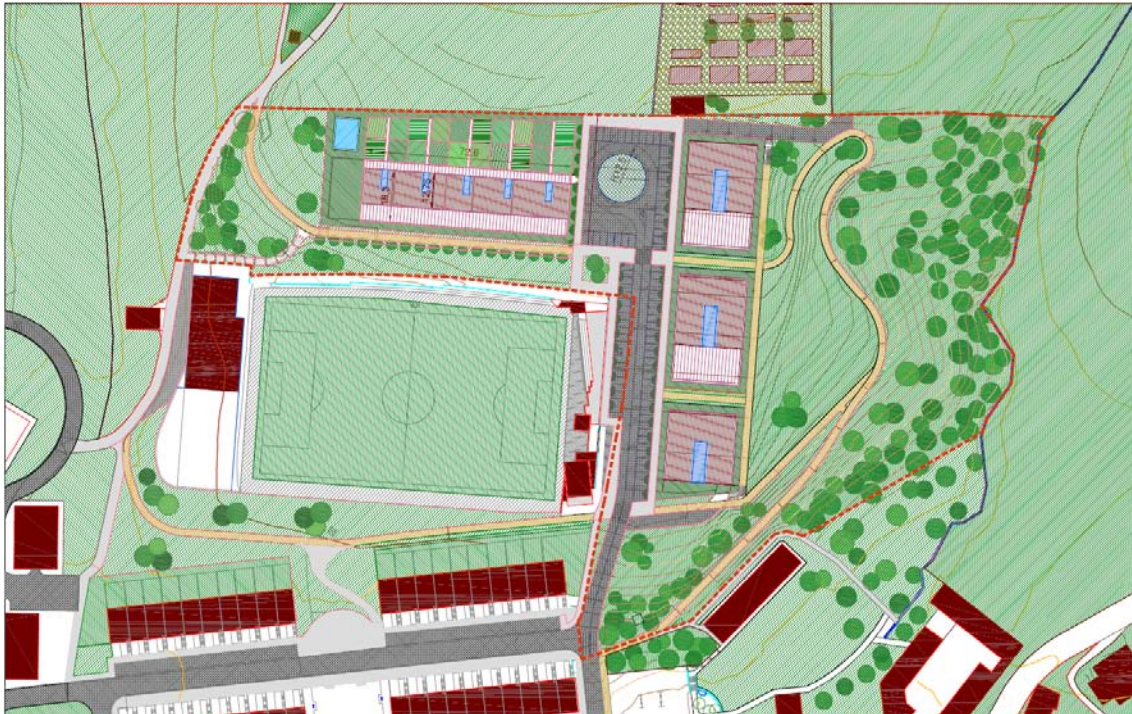
3.- Egikaritze-erregimena: 3.a. Egikaritze-baldintzak: HAE 6 Olatzar eremuko lurrek jardun-eremu integratu independentea (JEI.4) osatzen dute. Jarduera integratu horretan, tokiko zuzkiduretara bideratutako lurren erreserbak justifikatzeko, kontuan hartuko da 2/2006 Legearen 79.2 eta 3 artikuluetan eta 105/2008 Dekretuaren 17. artikuluan aurreikusitakoa. Egikaritze-baldintzak egingo den Urbanizazio Programan zehazten direnak izango dira. / 3.b. Partzelazio-baldintzak: Plangintza xehatuak zehaztuko ditu. / 3.c. Urbanizazio-baldintzak: Egin beharreko urbanizazio-proiektuak gaur egungo aparkalekuak kontuan hartu beharko ditu, gutxienez, kirol-zerbitzuetarako eta hilerriko erabiltzeko. Hiri-parke berria eta horren mugakide diren zuzkidura-ekipamenduak nahiz Xoxolurra parkea izango dena ere urbanizatuko dira. Hirigintza Arau Orokorren Seigarren tituluan aurreikusitakoa beteko da.

V.- DOKUMENTAZIO GRAFIKOA: Zonabanatze orokorra / Gutxi gorabeherako antolamendua



HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA /BATEGINA URRIA, 2015

II. LIBURUA PLANOAK



SUSTATZAILEA: HARRI 1 SL
IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015

- I. DOKUMENTUA MEMORIA (*)
- II. DOKUMENTUA INFORMAZIO-PLANOAK (*)
- III. DOKUMENTUA ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK (*)
- IV. DOK. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTER. (*)
- V. DOKUMENTUA PLAN OROKORREKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK (*)
- VI. DOKUMENTUA EKONOMIAREN
ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA (*)
- VII. DOKUMENTUA IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA (**)

(*) EUSKADIKO LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO LEGEAREN 68. ARTIKULUAREN ARABERA (EKAINAREN 30eko 2/2006 LEGEA)

(**) EKAINAREN 20ko 2/2008 LEGEGINTZAKO ERREGE DEKRETUAREN 154. ARTIKULUAREN ARABERA (LURZORUAREN LEGEAREN TESTU BATEGINA)

II. DOKUMENTUA INFORMAZIO-PLANOAK

II.1.- Egoera eta kokalekua	1/5.000 eta 1/10.000
II.2.- Topografikoa, lurzati-planoa, mugapena, dauden erabil. eta eraik.	1/1.000 eta 1/2.000
II.3.- Egungo egoeraren sekzioak	1/500
II.4.- Dauden instalazioak. Elektrizitatea	1/1.000
II.5.- Dauden instalazioak. Ura eta argiteria	1/1.000
II.6.- Dauden instalazioak. Gasa eta telefonia	1/1000
II.7.- Dauden saneamendu-instalazioak	1/1.000

III. DOKUMENTUA ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK

III.1.- Kalifikazio xehatua	1/1.000
III.2.- Urbanizazioaren definizio geometrikoa eta gutxieneko baldintzak (oinplanoa)	1/1.000
III.3.- Definizio geometrikoa (sekzioak)	1/500
II.4.- Proiektatutako instalazioak. Elektrizitatea	1/1.000
II.5.- Proiektatutako instalazioak. Ura eta argiteria	1/1.000
II.6.- Proiektatutako instalazioak. Gasa eta telefonia	1/1000
II.7.- Proiektatutako instalazioak. Saneamendua	1/1.000
III.8.- Plan Partziala kudeatzeko baldintzak	1/1.000
III.9.- Hiri-irudi orientagarria	1/1.000

HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015

III. LIBURUA IV. DOKUMENTUA (EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA), V. DOKUMENTUA (PLAN OROKORREKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK) ETA VI. DOKUMENTUA (EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA)



SUSTATZAILEA: "HARRI 1 SL"
IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015

I. DOKUMENTUA	MEMORIA (*)
II. DOKUMENTUA	INFORMAZIO-PLANOAK (*)
III. DOKUMENTUA	ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK (*)
IV. DOK. ... EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTER. (*)	
V. DOKUMENTUA PLAN OROKORREKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK (*)	
VI. DOK. EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRI. AZTER. (*)	
VII. DOKUMENTUA	IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA (**)

(*) EAEko LURZORUARI ETA HIRIGINTZARI BURUZKO LEGEAREN (EKAINAREN 30eko 2/2006 LEGEA) 68. ARTIKULUAREN ARABERA

(**) EKAINAREN 20ko 2/2008 LEGEGINTZAKO ERREGE DEKRETUAREN (LURZORUAREN LEGEAREN TESTU BATEGINA) 154. ARTIKULUAREN ARABERA

HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015

**IV. DOKUMENTUA EGIKARITZEA
ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA**

IV. DOKUMENTUA EGIKARITZEA
ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA

Dokumentu honek 2/2006 Legearen 68.d artikuluan (*“Plan partzialetako agiriak”*) eta 1978ko Plangintza Erregelamenduaren 57.5 eta 62. artikuluetan bildutako eskakizunari erantzuten dio, eta Lezoko HAE 6 (Olatzar) lurzoru urbanizagarri sektorizatuko esparruaren hirigintza-garapena arautu behar duten kudeaketa- eta egikaritze-baldintzak ezartzen ditu, Plan Partzial honetan ezarritako jarduketa integratuari jarraikiz eta dagokion Hirigintza Jarduketako Programan horretarako ezarritakoa galarazi gabe. Honako hiru baldintza mota hauek ezartzen dira:

**IV-1 HAE 6
(Olatzar) eremuko Plan Partziala egikaritzeko kudeaketa-baldintza orokorrak**

Plan Partzial honetan HAE 6 (Olatzar) hirigintza-antolamenduko eremurako proposatutako zehaztapenak honako baldintza hauei jarraikiz egikaritzeko dira:

1. Lezoko Plan Orokorrean, Plan horretako Hirigintza Arauen 38. artikuluan eta HAE 6 eremuari buruzko Arau Partikularrean aurreikusitakoari jarraikiz, Plan Partzial hau Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 135. artikuluan ezarritako **jarduketa integratu**etako baten bidez egikaritzeko da.
2. Plan Partzial hau adierazitako jarduketa integratuaren bidez kudeatu eta egikaritzeko, eta araututako prozeduraren arabera aldatzeko aukera galarazi gabe, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 143. artikuluan definituta dauden **egikaritze-unitate**etako bakar bat ezartzen da. Unitate horren mugapena bat dator HAE 6 hirigintza-antolamenduko eremukoarekin, eta Plan Partzial honen III.8 planoan (Plan Partziala kudeatzeko baldintzak) eta Plan Partzial honen barruan azalerari, lurzatiei eta abarri buruzko datuak biltzen dituzten gainerako antolamendu-plano guztietan islatuta dago.
3. HAE 6 hirigintza-antolamenduko eremuaren hirigintza-garapena Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 160. artikuluan eta hurrengoetan araututa dagoen eta Plan Partzial honen III.8 planoan (Plan Partziala kudeatzeko baldintzak) mugatutako Egikaritze Unitateari dagokion **Hitzarmen Sistemaren** bidez kudeatuko da, egikaritze pribatuaren arabera, Plan Partzial honen Hirigintza Arauen 8. artikuluan ezarritakoari jarraikiz.
4. **Urbanizazio Jarduketako Programa** bat egin beharko da lurzoru urbanizagarri sektorizatuan, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152., 153. eta 154. artikuluetan ezarritakoari jarraikiz. Adierazitako artikuluetan ezarritakoaren arabera, Urbanizazio Jarduketako Programak proiektatzen den jarduketa integratua berretsi edo berriz zehaztuko du, eta, beraz, Plan Partzial honetan zehaztutako egikaritze-unitatea berretsi edo berriz mugatuko du. Era berean, aurreikusitako egikaritze pribatuko erregimena berretsiko du, eta, hala badagokio eta zentzuz, egikaritze publikoko erregimen batekin ordeztu ahal izango du. Halaber, egin beharreko obra guztiak eta Plan Partzial honetan aurreikusitakoaren garapenaren ondoriozko urbanizazio-karga guztiak ezarriko ditu, Hirigintza Arauen 11. artikuluan eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan ezarritakoari jarraikiz. Urbanizazio Jarduketako Programak, halaber, urbanizazio eta eraikuntzaren banaketa eta egikaritzea egiteko denbora-programa ezarriko du, eta Udalari doan laga beharreko lurren kokapena proposatuko du.
5. Plan Partzial honen garapenak dakartzan urbanizazio-obrak egikaritzeko, Plan Partzial honen III.8 planoan (Plan Partziala kudeatzeko baldintzak) mugatutako hiru azpiesparruei buruzko **Urbanizazio Proiektu** orokorra idatzi eta izapidetuko da, Hirigintza Arauen 10. artikuluari jarraikiz. Eta, hori guztia, Hirigintza Jarduketako Programan horretarako ezartzen denari jarraikiz.

IV-2: “HIE 9.2” eremuaren Plan Partziala egikaritzeko epeak

Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 34. artikuluan epeak ezartzeari dagokionez eskatutakoa betetzeko, eta epe horiek Urbanizazio Jarduketako Programan formalki ezarri behar direla eta Legeak horretarako gutxieneko eperik ezartzen ez duela kontuan hartuta (Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 156.2 artikulua), Plan Partzial honek urtebeteko epea ezartzen du, behin betiko onartzen denetik aurrera zenbatzen hasita, partikularrek adierazitako programa Udalean aurkezteko (Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 157.3 artikulua). Epe hori igaro ondoren partikularrek beren ekimen-eskumena erabili ez badute, Udalak edo Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak bere eskumena baliatu ahal izango du noiznahi, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 157.a, b eta c artikuluan ezarritakoari jarraikiz.

IV-3: Urbanizazioaren egikaritze-esparruak eta Plana garatzeko etapak.

1. Eremuaren urbanizazio orokorrak egikaritzeko, hiru azpiesparru zehaztu dira, eta haien mugapena III.8 planoan (Plan Partziala kudeatzeko baldintzak) islatuta dago. Adierazten denez, lurzati eraikigarrietan baimendutako eraikuntza aldi desberdinetan egikaritu ahal izango da. Hona hemen hiru azpiesparru horiek: 1. urbanizazio-azpiesparrua (bidea), 2. urbanizazio-azpiesparrua (ekialdeko espazio libreak) eta 3. urbanizazio-azpiesparrua (mendebaldeko espazio libreak)
2. Plan osoa fase bakarrean egikaritzeko aukera galarazi gabe, egikaritzea honako etapa hauetan antolatzeko aukera ezartzen da:
 - Ekialdeko etapa: 1. eta 2. urbanizazio-azpiesparruen egikaritzeari lotuta egongo da, eta Rd2.1 eta Rd2.2 bizitegi-lurzatiaren eraikuntza gauzatzea ahalbidetuko du.
 - Mendebaldeko etapa: 1. eta 3. urbanizazio-azpiesparruen egikaritzeari lotuta egongo da, eta Rd2.3 bizitegi-lurzatiaren eraikuntza gauzatzea ahalbidetuko du.
3. Plan Partzialaren Hirigintza Arauen 10. artikuluan adierazitako eremuko Urbanizazio Orokorreko Proiektuak, nolana ere, kontuan hartutako etapa guztietarako aurreikuspenak gauzatzeko beharrezkoak diren zehaztapenak bilduko ditu. Eta, hori guztia, obren kontratazioari, haien egikaritze materialari eta jasotzeko baldintzei, azpiegituren hornidura eta zuzkidurari zein etapa bakoitzari lotutako lurzati eraikigarrietarako sarbideari dagokienez.
4. Lurzati eraikigarri bakoitzean baimenduta dauden eraikinak erabiltzeko moduan uzteko eta lehen okupazioko lizentzia emateko, dagokion lurzati eraikigarriarekin lotuta geratu diren azpiesparruei dagokien urbanizazioak amaituta egon beharko du.

**HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN
ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA / BATEGINA URRIA 2015**

**V DOKUMENTUA. PLAN OROKORREKO
ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK**

V. DOKUMENTUA. PLAN OROKORREKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUA

Atariko Titulua Plan Partziala aplikatzeko xedapen orokorrak

- 01. artikulua Aplikazio-esparrua
- 02. artikulua Indarrean jartzea eta indarraldiko baldintzak
- 03. artikulua Plan Partzialaren arau-markoa
- 04. artikulua Plan Partziala osatzen duten dokumentuak eta haien arau-hedadura

Lehen Titulua Hirigintza Erregimen Orokorra

1.1 Kapitulua Kalifikazio Xehatuaren Erregimena:

- 05. artikulua: HAE 6 eremuko kalifikazio xehatuaren erregimena

1.2 kapitulua Plan Partziala garatu eta egikaritzeko erregimen orokorra:

- 06. artikulua Plan Partziala garatu eta egikaritzeko erregimen orokorra
- 07. artikulua Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak
- 08. artikulua Plan Partziala egikaritzeko erregimena
- 09. artikulua Eraikinak, instalazioak eta "antolamenduz kanpoko" erabilerak
- 10. artikulua Urbanizazioa egikaritzeko proiektuen formulazioa
- 11. artikulua Urbanizazioaren finantzaketa eta zuzkiduren eraikuntza
- 12. artikulua Lurzatiak jabari eta/edo erabilera publikoko erregimenari atxikitzea
- 13. artikulua Partzelazio-baldintzak
- 14. artikulua Eraikitze ahalmena baliatzea
- 15. artikulua "Lehen erabilerako" lizentzia emateko baldintzak
- 16. artikulua Urbanizazioaren mantentzea

Bigarren Titulua Eraikuntzari buruzko ordenantza orokorrak

- 17. artikulua Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimena
- 18. artikulua Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimenaren partikularizazioa
- 19. artikulua Eraikuntza-unitatea
- 20. artikulua Hirigintza-eraikigarritasunaren erregulazioa

Hirugarren Titulua Lurzati eraikigarrien Ordenantza Partikularrak

- 21. artikulua **Rd2.1** lurzatiaren Ordenantza Partikularra
- 22. artikulua **Rd2.2** lurzatiaren Ordenantza Partikularra
- 23. artikulua **Rd2.3** lurzatiaren Ordenantza Partikularra

Atariko Titulua Plan Partziala aplikatzeko xedapen orokorrak

01. artikulua Aplikazio-esparrua

Plan Partzial hau, indarrean jartzen denetik, Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatutako HAE 6/Olatzar eremuan aplikatuko da.

02. artikulua Indarrean jartzea eta indarraldiko baldintzak

Plan Partzial hau behin betiko onartu ondoren eta onarpen hori argitaratzeko eskakizunak (indarrean dagoen legerian ezarrita daudenak) bete ondoren jarriko da indarrean, formalki indargabetzen den arte.

Plan Partzial honen zehaztapenetako baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, haietako bat erlazio- edo mendetasun-zirkunstantziak direla-eta aplikatu ezin denean izan ezik.

03. artikulua Plan Partzialaren arau-markoa

Estatuko eta Autonomia Erkidegoko legerian bilduta eta indarrean dauden xedapenek ez ezik, Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ere osatzen du Plan Partzial honen arau-marko propio eta berehalakoa, bai ezartzen duen erregimen orokorrari dagokionez, bai dagokion Arau Partikularraren bitartez HAE 6/Olatzar eremurako espezifikoki finkatzen duen erregimenari dagokionez.

Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 32. artikuluan jasotako eskakizuna betetzeko eta Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 53. eta 56. artikuluei jarraikiz, honako hau zehazten da:

1.- Lezoko Plan Orokorrean HAE 6 Olatzar eremurako ezarritako zehaztapenak dira, egiturazko antolamenduaren mailarekin, honako hauek:

- a) Hiri-bilakaeraren eta lurzoruaren okupazioaren estrategian betetzen duen zeregina.
- b) Urbanizagarri sektorizatu gisa txertatutako lurzoruaren sailkapena.
- c) Esparruaren kalifikazio globala eta lurzoruaren banaketa R2 eta ELSO1 guneeetan.
- d) Plan Partziala aurkezteko epea.
- e) Ingurumena eta kultura babesteko jarraibideak.
- f) HAE 6 eremuko sistema orokorren (ELSO.1) zehaztapena.
- g) Babes publikoari atxikitako etxebizitzaren gutxieneko estandarrak eta kopuruak.
- h) HAE 6 eremuaren mugapen xehaturako irizpideak.

2.- Lezoko Plan Orokorrean HAE 6 Olatzar eremurako ezarritako zehaztapenak dira, antolamendu xehatuaren mailarekin, honako hauek:

- a) Toki-sistemen definizioa.
- b) HAE 6 eremuarekin bat datorren jarduketa integratuko esparruaren mugapena.
- e) Eraikigarritasun fisiko xehatua (erabilera bateragarrien ehunekoa).
- f) Erabileren arteko haztapen-koefizienteak.
- g) Altuerak, solairu kopurua, hegala, aparkalekuak eta abar.
- h) Lerrokaduren eta sestren finkapena.
- i) Antolamenduz kanpoko egoeran dauden elementuen identifikazioa.
- j) Xehetasun-azterketak idazteko irizpideak.
- k) Partzelazioa, hura aldatzeko baldintzak, gutxieneko lurzatia eta abar.
- l) Antolamenduaren marko orokorra osatzeko ezarritako beste edozein.

04. artikulua Plan Partziala osatzen duten dokumentuak eta haien arau-hedadura.

Honako dokumentu hauek osatzen dute Plan Partzial hau³⁵:

I. DOKUMENTUA	.....	MEMORIA
II. DOKUMENTUA	.....	INFORMAZIO-PLANOAK
III. DOKUMENTUA	.....	ANTOLAMENDU XEHATUAREN PLANOAK
IV. DOKUMENTUA	.....	EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA
V. DOKUMENTUA	.....	PLAN OROKORREKO ARAUAK GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK
VI. DOKUMENTUA	.....	EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA
VII. DOKUMENTUA		IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

Arau-izaera eta hirigintza-jarduera arautzeko izaera espezifikoa dute “V.” dokumentuak (Plan Orokorreko arauak garatzeko hirigintza-arauak), “IV.” dokumentuak (Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa), antolamendu xehatuko III.1 planoak (Kalifikazio xehatua), III.2 planoak (Urbanizazioaren definizio geometrikoa eta gutxieneko baldintzak – oinplanoa), III.3 planoak (Definizio geometrikoa – sekzioak) eta III.8 planoak (Plan Partziala kudeatzeko baldintzak). Gainerako dokumentuek azalpen- eta justifikazio-izaera dute funtsean, eta arau-dokumentuen zehaztapenen interpretazio-iturri ziurrak dira. Nolanahi ere, kontraesanen kasuan, dokumentu horiek nagusituko dira.

Hainbat eskalatan egindako arau-izaerako planoen artean hirigintza-zehaztapen bati dagokionez desadostasunen bat izanez gero, xehetasunik handieneko eskalan egindako planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna planoen edukian agertutako akats material nabarmenaren ondorioa denean izan ezik.

35

(*) Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen (ekainaren 30eko 2/2006 Legea) 68. artikuluari eta Estatuko Lurzoruari buruzko Legearen (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua) 15.4 artikuluari jarraikiz, VII. Dokumentuari dagokionez.

Lehen Titulua Hirigintza Erregimen Orokorra**1.1 Kapituluak.- Kalifikazio Xehatuaren Erregimena****05. artikulua HAE 6 eremuko kalifikazio xehatuaren erregimena**

HAE 6/Olatzar hirigintza-antolamenduko eremua Plan Partzial honetan ezarrita eta III.1 planoan (“*Kalifikazio xehatua*”) grafiatuta dauden zonakatzeko-zehaztapenen emaitzak “kalifikazio xehatuaren” erregimenari atxikita dago. Kalifikazio hori Lezoko Plan Orokorrean eta, zehazki, Hirugarren Tituluaren (Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimena) 1. Kapituluak (“*Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa*”) **12. artikuluan** (*Kalifikazio Xehatuaren erregimena*) eta **13. artikuluan** (“*Erabilera xehatuko azpiguneen sistematizazioa*”) ezarritako sistematizaziora egokituta dago. Horri jarraikiz, honako “erabilera xehatuko gune” mota hauek bereiz daitezke HAE 6/Olatzar eremuaren barruan:

Rd.2 Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia
C.1.2. Hiri-bideak
C.1.3. Landa-bideak
EL.1 Hiriko espazio libreak

Plan Partzial honetan ezarritako kalifikazio xehatuaren emaitza ondorengo koadroan islatutakoa da:

Lurzatia		Honako erabilera honetarako sestra gaineko sabai eraikigarria (m2s)		Etxebizitzen kopurua eta mota	Sestra gaineko profil- eta altuera-baldintzak		Oinplano-okupazioa	Aparkalekua
IDENT.	Azalera (m2l)	bizitegia (gehienez)	Ekipamendu publikoa (gutxienez) (*)		Gehieneko profila	Ingurutzaila	Sestra gainean eta sestrapean	Gutxienezko zuzkidura (kop. (**))
Rd2.1	1.071	2.220	0	24 PTE	S+ES+ B +3GS	III.3 planoak	III.2 planoak	24
Rd2.2	2.588	6.105	444 (*)	66 BOE	S+ES+ B +3GS	III.3 planoak	III.2 planoak	66
Rd2.3	3.816	2.775	0	30 EL	S+ES+ B +3GS	III.3 planoak	III.2 planoak	66
C1.2.1	3.737	0	0	0	-	-	0	67
C1.2.2	464	0	0	0	-	-	0	0
C1.2.3	267	0	0	0	-	-	0	0
C1.3.1	208	0	0	0	-	-	0	0
EL1.1	2.244	0	0	0	-	-	0	0
EL1.2	6.254	0	0	0	-	-	0	0
EL1.3	7.022	0	0	0	-	-	0	0
EL1.4	1.376	0	0	0	-	-	0	0
HAE 6, guztira	29.047	11.100	444 (*)	120				223
		11.100 + 444 (*)						

(*) EKIPAMENDU PUBLIKOA DENEZ GERO, ERAIKIGARRITASUN FISIKO EZ-KONPUTAGARRIA DA

Mugatutako erabilera xehatuko lurzatiei dagokien “*eraikuntza, erabilera eta jabariaren*” erregimena Lezoko Plan Orokorrean Hirigintza Arauen Hirugarren Tituluak (“Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimena”) **14. artikuluan** (“*Erabilera xehatuko azpiguneen eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra*”) ezarritakoa da alde batetik, eta Plan Partzial honen Hirigintza Arauen Bigarren Tituluak (“Eraikuntzari buruzko ordenantza orokorrak”) eta Hirugarren Tituluak (“Lurzati eraikigarrien ordenantza partikularrak”) ezarritakoa, bestetik.

1.2 kapitulua.- Plan Partziala garatu eta egikaritzeko erregimen juridikoa

06. artikulua Plan Partziala garatu eta egikaritzeko erregimen orokorra

Plan Partzial honen garapenak eta egikaritzeak, 2/2006 Legearen III. Tituluko IV. Kapituluaren ezarritakoari jarraikiz onartu ondoren, bere zehaztapen propioei jarraituko diete alde batetik, eta indarrean dagoen Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen V. Tituluan (“Hirigintzako antolamendua egikaritzea”) xedatutakoari, bestetik.

Gainera, Plan Partzial honetan araututako urbanizazioa eta eraikuntza egikaritzeko, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen Laugarren Tituluan (“Plangintza garatzeko eta betearazteko araubide juridikoa”) bildutako xedapenak beteko dira, 18. artikuluan xedapenak partikularizatzeko zehaztuta dagoen erregimenari jarraikiz, hala badagokio.

07. artikulua Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko baldintzak

Plan Partzial honetan HAE 6 hirigintza-antolamenduko eremurako antolatutako hirigintza-eraikigarritasuna, nolana ere, mugapenari dagokionez sektoreko berezkoarekin bat datorren eta Plan Partzial honetan antolatutakoaren eraikigarritasun gordin global berdina dagokion banaketa-eremuaren esparruan esleitu eta banatuko da, Hirigintza Arau hauen hurrengo artikuluan ezarrita dagoen jarduketa-sistemaren bitartez; edonola ere, indarrean dagoen hirigintza-legeriak sistema hori aldatzeko aukera hartzen du kontuan.

Antolatutako C1.2, C1.3 eta EL.1 izeneko kalifikazio xehatuko lurzatiek bide-erabilera eta zuzkidura-erabilera publikoak dituzte, eta, Plan Partzial honetan ezarritakoaren arabera, ez dute eraikigarritasun fisikorik. Indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutakoari jarraikiz, lurzati horiek administrazio eskudunari atxikita egongo dira, bertan Plan Partzial honek ematen dizkien erabilerak ezartzeko.

Ezartzen den jarduketa-sistemaren markoan, ondare bihur daitekeen irabazi-asmoko hirigintza-eraikigarritasunaren banaketa adierazitako banaketa-eremuaren barruan dauden ondare-izaerako lurzoruko lurzatiaren azaleraren proportzioan egingo da.

08. artikulua Plan Partziala egikaritzeko erregimena

Plan Partzial hau III.8 planoan (“Plan Partziala kudeatzeko baldintzak”) definituta eta mugatuta dagoen egikaritze-unitate bakar baten markoan egikaritzeko da. Unitate horren mugapena bat dator Plan Orokorrean definitutako eta Plan Partzial honetan zehaztutako hirigintza-antolamenduko eremukoarekin. Egikaritze horren garapena definitzen diren bi azpiesparruei dagozkien bi etapetan modulatu ahal izango da. Unitate bakar horretan, Plan Partziala Hitzarmen Sistemaren bidez garatuko da, sistema hori Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen V. Tituluko (“Hirigintzako antolamendua egikaritzea”) zortzigarren atalean araututa dagoen moduan. Eta, hori guztia, arauz ezarritako beste sistema batzuk erabiltzeko aukera eta adierazitako Legearen 159. artikuluko 4. puntuan aurreikusitakoa galarazi gabe.

09. artikulua Eraikinak, instalazioak eta "antolamenduz kanpoko" erabilerak

Antolamenduz kanpokotzat hartzen dira Plan Partzial honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-erregimenarekin bat ez datozen eta III.8 planoan ("Plan Partziala kudeatzeko baldintzak") grafiatuta dauden eraikin, instalazio eta erabilerak. Eraikin, instalazio eta erabilera horiek Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen III. Tituluko IV. Kapitulua bosgarren atalean ("*Plangintzarekin bat ez datozen etxeak eta eraikinak*") ezarritako erregimenari atxikita geratuko dira. Atal horren 101. artikuluan ezarritakoari dagokionez, adierazitako elementuak "*antolamendu berriarekin guztiz bateraezinak dira*" eta "*antolamenduz kanpokotzat*" hartzen dira adierazitako artikulua 3.a puntuan. Eraikin eta instalazio horiek eraisteko epeak Plan Partzial honen IV. Dokumentuan ("Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa") ezarritakoen ondoriozkoak dira. Dokumentu hori, aldi berean, egiten den Urbanizazio Jarduketako Programari lotzen zaio.

10. artikulua Urbanizazioa egikaritzeko proiektuen formulazioa

Plan Partzial honen garapenerako egin beharreko urbanizazio-obra egikaritzeko, Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 194. artikuluan tipifikatutako urbanizazio-proiektu orokorretako bat egingo da. Horren ekimena, nolahi ere, HAE 6 hirigintza-antolamenduko eremuari lotutako Egikaritze Unitatean txertatuta dagoen eta III.8 planoan (Plana kudeatzeko baldintzak) zehaztutako urbanizazio-esparru osoari dagokion lurzorua titularrei dagokie.

Urbanizazio-proiektu horretan, dagoen urbanizazioa berritzea zein urbanizazio hori zati batean edo osorik mantentzea proposatu ahal izango da; azken kasu horretan, nolahi ere, bidezkoak diren eta proiektuak berak finkatzen dituen hobekuntzak, doikuntzak eta osaketak egin ahal izango dira.

Memoria honen I. Eranskinean antolatutako lurraldeari dagokionez adierazitako berezitasunak kontuan hartzeko aukera eta horren ondoriozko tolerantziak galarazi gabe, urbanizazio-proiektuak hirigintza-oztopoak kentzeari dagokionez 20/97 Legean eta 68/2000 Dekretuan ezarritakoa beteko du, eta erabiltzaile minusbaliatuentzako eska daitekeen aparkaleku publikoen gutxieneko kopurua zehaztuko du.

Urbanizazio-proiektuak "urbanizazioaren gutxieneko baldintzak" beteko ditu, eta Plan Partzial honen III.2 planoan (Definizio geometrikoa. Oinplanoa) ezarrita dauden bidearen trazadurara eta sestetara egokituko da, baina, Plan honen arau-izaerako zehaztapanetan ezarritako mugen barruan, bide-sarearen konfigurazioa, trazadura eta, bereziki, sestrak eta antolamendu xehatuko planoetan (III-4-III.7) islatutako zerbitzu-azpiegituren eskemak berregokitu ahal izango ditu.

Urbanizazio-proiektuan, Plan Partzial honen IV. Dokumentuan ("Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideen azterketa") ezartzen diren azpiesparruak hartuko dira kontuan, eta, beraz, azpiesparru horiek bereiz egikaritu, likidatu eta jaso ahal izango dira. Halaber, urbanizazio-obra eta eraikuntza-obra aldi berean egikaritu ahal izateko beharrezkoak diren zehaztapanak bildu beharko ditu proiektuak.

Urbanizazio-proiektuak Plan Orokorrean berez dagokion edukiari dagokionez ezarritakoa beteko du (Hirigintza Arauen Seigarren Tituluan bildutako xedapenak bereziki), eta aldez aurreko obrak, esparruaren ertzeko elementuak eta honako hauek zehaztuko ditu:

- Antolamenduz kanpokotzat hartutako eraikin eta instalazioen eraispena.
- Lurren mugimenduak eta finkapena, biderako eta espazio libreen sistemarako lurzatieta aurreikusitako sestrak lortu arte.
- Sektorearen barruko bidea, eta ondoko Isasti eremuko bidearekiko lotura.
- Bide-lurzatieta eta espazio libreen lurzatieta zein bizitegi-lurzatieta zortasun-errenkadetan aurreikusitako oinezkoentzako espaloi eta ibilbideen egikaritzea, esparruaren barruko urbanizazioa Plazeta futbol-zelairako sarbidearen ingurune hurbilarekin behar bezala koordinatzeko beharrezkoa den hedadurarekin.
- Espazio libreen lurzatieta gaikuntza integratua, lehendik zegoen paisaia naturalaren aldaketa minimizatuta.
- Barne-sareen eta lehendik zeuden sareekiko harguneen egikaritzea, baita sare horien berrikuntza eta hobekuntza ere, sareak hornitzeko eta antolatutako erabilera berrietarako hargunak egiteko beharrezkoa izanez gero. Halaber, administrazio eskudunek aurreikusitako hondakin-uren etorkizuneko hustuketa-sareekin lotzeko aurreikuspenak eta mekanismoak hartuko dira kontuan.

Horretarako, urbanizazio-proiektuak HAE 6 eremuko muga zorrotzak gainditu eta Plan Partzial honen III.8 planoan islatuta dagoen urbanizazio-eremua hartu ahal izango du, hurbileko jabari publikoko guneen sestra- edo trazadura-baldintzak egokituz. Hala ere, aurreikuspenek ezin izango dute eragotzi plangintzan eraginpeko kanpoko guneetarako aurreikusitako erabilera normala, ezta multzoaren behar bezalako integrazioa ere. Horri dagokionez, eta betiere eraginpean hartutako alderdi guztien arteko bidezko adostasuna lortzen bada, urbanizazio-proiektuak Plazeta futbol-zelairako irteera osagarri bat jaso ahal izango du iparraldean, EL1.4 lurzatiaren barruan, gaur egun ekialdeko fatxadan dagoena ordeztuz, bide-sekzioa erregularizatzeko eta aparkaleku publikoen zuzkidura handiagotzeko. Proiektuak, halaber, dagoen irteera osagarria finkatu eta integratu ahal izango du.

11. artikulua Urbanizazioaren finantzaketa

Urbanizazio-obrak eta sektorearen garapenaren ondoriozko gainerako gastuak (proiektuak, obra-zuzendaritzak, hitzarmenaren kudeaketa eta administrazioa, publizitatea eta abar) Euskadiko lurzuari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 147. artikuluan eta artikulua honetan bertan ezarritakoaren arabera finantzatuko dituzte hirigintza-eraikigarritasuneko emaitzazko lurzatieta titularrek, esparruaren hirigintza-garapena kudeatzeko hitzarmen-sistemak finkatzen dituen baldintzetan. Sistema orokorretan egindako esku-hartzei dagozkien edota Plan honen xede den HAEkoak ez diren eta eremua garatzen den egikaritze-unitatean txertatuta ez dauden alde aurreko edo aurreikusitako eraikin edo erabilerei lotutako hornidura- edo hargunepremien ondoriozkoak direlako titular horiei jasanarazi ezin zaizkien kostuak (edo haien zati bat) salbuetsi egingo dira. Jasanarazi ezin diren zenbatekoak hitzarmen-sistemaren markoan zehaztuko dira, zenbateko horiek ebaluatu eta onartutako urbanizazio-proiektuan ezarri ondoren, eta kanpoko ekarpenak beharrezkoak diren epeetan egingo direla bermatzeko Lezoko Udalarekin akordio bat lortu ondoren.

12. artikulua Lurzatiak jabari eta/edo erabilera publikoko erregimenari atxikitzea

Plan Partzial honetan titulartasun- eta erabilera-erregimen horri atxikitako lurzatietako lurzoru osoa jabari eta erabilera publikora zuzenduko da. Lurzati horiek 21.572 m²-ko azalera dute guztira, eta honako hauek dira:

C.1.2/1 lurzatia. Hiri-bideak	3.737 m2
C.1.2/2 lurzatia. Hiri-bideak	464 m2
C.1.2/3 lurzatia. Hiri-bideak	267 m2
C.1.3/1 lurzatia. Landa-bidea	208 m2
EL.1/1 lurzatia. Hiri-espazio librea (SO)	2.244 m2
EL.1/2 lurzatia. Hiri-espazio librea (SO)	6.254 m2
EL.1/3 lurzatia. Hiri-espazio librea (TS)	7.022 m2
EL.1/4 lurzatia. Hiri-espazio librea (TS)	1.376 m2

13. artikulua Partzelazio-baldintzak

Plan Partzial hau garatzean, III.1 planoan (Kalifikazio xehatua) ezartzen den, III.2 planoan oinplanoan geometrikoki zehazten den eta Hirigintza Arau hauen 5. artikuluan arautzen den partzelazioa errespetatuko da. Dena dela, finkatutako baldintza eta mugekin, ezarritako partzelazioaren honako aldaketa hauek onartuko dira:

1. Rd2/2 lurzatia bi lurzatitan banatu ahal izango da, betiere:
 - a) Emaitzako lurzati bakoitzari lurzati nagusiaren sestra gaineko guztizko eraikigarritasunaren % 50 atxikitzen bazaio.
 - b) Emaitzako bi lurzatietako batek III.2 planoan (Definizio geometrikoa) mugatutako erabilera publikoko zortasunaren guneko osoa hartzen bada.
 - c) Bi lurzatietako garajeetarako irisgarritasuna lortzeko beharrezkoak diren lurzati arteko zortasunak formalki ezartzen badira.
 - d) Rd2/2 lurzatiak hartu behar dituen ekipamendu publikoko 444 m²s-ak Udalak finkatutako emaitzako lurzati edo lurzatietan kokatuta badaude.
2. Rd2.3 lurzatia bi lurzatitan banatu ahal izango da, betiere:
 - a) Bi lurzatietako garajeetarako irisgarritasuna lortzeko beharrezkoak diren lurzati arteko zortasunak formalki ezartzen badira.

Partzelazioan baimentzen diren aldaketak hitzarmen-sistemaren markoan gauzatu ahal izango dira, edota xehetasun-azterketen edo bidezko lizentzia behar duten partzelazio-proiektuen bidez zehaztu ahal izango dira, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 62. artikuluan aurreikusitakoari jarraikiz. Banantzea birpartzelazioa onartu ondoren gauzatzen bada, lurzati nagusiaren guztizko hirigintza-karga emaitzako bi lurzati artean banatu beharko da, eta formalki inskribatu beharko dira.

14. artikulua Eraikitzeako ahalmena baliatzea

Oro har, Plan Partzial honetan HAE 6 eremurako aurreikusitako eraikuntzak egikaritzeko, aldez aurretik lizentzia lortu beharko da, eta Plan Partzial honetan zein Lezoko Plan Orokorrean eta indarrean dagoen hirigintza-legerian (Euskadiko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen IV. Tituluko IV. Kapitulua –“Partzelak eta orubeak eraikitzea”) ezarritako eskakizunak bete beharko dira.

Plan Partzial honek HAE 6 eremuan antolatutako eraikuntzak epeen barruan egikaritzeko dira, betiere lotuta dauden eta V. dokumentuan (“Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa”) ezarri diren urbanizazio-azpiesparruak egikaritzearen baldintzapean.

Artikulu honetan Plan Partzial honek baimendutako “eraikuntzetarako” aurreikusitakoa antolatutako lurzati eraikigarrietako eraiki gabeko espazioei dagozkien “urbanizazio osagarriko obretan” ere aplikatu beharko da.

15. artikulua “Lehen erabilerako” lizentzia emateko baldintzak

Plan Partzial honetan antolatutako eraikin berrien “lehen erabilerako” lizentziak emateko, Lezoko Plan Orokorrean Hirigintza Arauen 70. artikuluan ezarritako eskakizunak bete beharko dira, eta onartutako urbanizazio-proiektuan kontuan hartzen diren eta Plan Partzial honen V. dokumentuan (“Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa”) lurzati eraikigarri bakoitzarekin lotuta geratzen diren azpiesparruei dagozkien urbanizazio-obrak egikaritu beharko dira aldez aurretik edo aldi berean.

16. artikulua Urbanizazioaren mantentzea

Jabari publikoko lurzatietan, urbanizazioaren mantentzea Lezoko Udalaren ardura izango da. Zehazki, legez ezarritako epeen barruan obrak behin-behineko izaeraz jasotzen direnetik aurrera arduratuko da Udala adierazitako mantentzeaz, ezartzen den bermealdiak haien inguruan ematen duen emaitza edozein izanik ere. Lezoko Udalak obrak behin-behineko izaeraz jasotzen dituen arte, eremuko Hitzarmen Batzarraren ardura izango da urbanizazioaren mantentzea.

Behin-behineko jasotzeak esparru osoa edo Plan Partzial honen V. dokumentuan (“Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa”) ezartzen diren azpiesparruetako bakoitza hartu ahal izango du eraginpean. Sektorako Hitzarmen Batzarrak edota obrak haren ordeztuz sustatzen dituen erakundeak eskatu beharko du, obrak amaitu eta obren zuzendaritza fakultatiboak obren amaiera ziurtatu ondoren. Lezoko Udalak hilabeteko gehieneko epean egingo du bidezko ikuskapena (eskaera formalki jasotzen denetik aurrera zenbatzen hasita), eta hiru asteko gehieneko epean emango du eskaera horren inguruko ebazpena (data horretatik bertatik aurrera zenbatzen hasita), bai ebazpena positiboa denean, bai obrak jaso aurretik ebatzi beharreko eragozpenak agertzen dituen arte. Obrak behin-behineko izaeraz jasotzeko erabakian, sei hilabeteko gehieneko bermealdi bat ezarriko da, eta obrak egikaritzeko abal orokorra aldi horretan detektatzen diren egikaritze-akatsak konpontzeko bermetzat hartu ahal izango da. Obrak behin betiko jaso ondoren, Hitzarmen Batzarrak edo hura ordeztzen duen erakundeak dagokion abala itzultzeko eta kitatzeko eskatu ahal izango du, eta Udalak eskaera hori onartu egin beharko du nahitaez.

Bigarren Titulua Eraikuntzari buruzko ordenantzak

17. artikulua Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimena

Plan Partzial honetan antolatutako lurzati eraikigarrietan garatzen diren eraikuntzek, urbanizazio osagarriak eta erabilerak honako zehaztapen hauei jarraituko diete eraikuntza- eta erabilera-erregimenari dagokionez:

1. Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 53. artikuluan ezarritakoari jarraikiz egiturazko antolamenduaren maila duten Lezoko Plan Orokorreko arau-izaerako xedapenak.
2. Plan Partzialaren Hirigintza Arau hauen 18. artikuluan HAE 6/Olatzar eremurako ezarritakoaren arabera xedapen horietako batzuk partikularizatu edo argitzeko aukera galarazi gabe, hurrenez hurren Lezoko Plan Orokorrearen Hirigintza Arauen Bigarren, Hirugarren eta Laugarren tituluetan “Eraikigarritasun fisiko eta urbanistikoaren erregimenari”, “Lurzoruaren kalifikazio xehatuaren erregimenari” eta “Lurzati eraikigarrien eraikuntza eta erabilerako ordenantza arautzaileei” buruz jasota dauden xedapenak.
3. Plan Partzial honen III.2 eta III.3 planoetan ezarrita dauden definizio geometrikoaren, lerrokaduren, sestren, hegalen, altueren, eraikuntza-profilaren, zortasunen eta lurzatiatarako sarbideen inguruko baldintzak.
4. Lurzati bakoitzean aplika daitezkeen eta Ordenantzen Hirugarren Tituluan (“Lurzati eraikigarrietarako ordenantza partikularrak”) bilduta dauden espezifikazio partikularrak.

18. artikulua Lurzati eraikigarrien eraikuntza- eta erabilera-erregimenaren partikularizazioa

Plan Partzialak HAE 6/Olatzar eremurako ezarritako antolamenduaren izaera xehatuagatik, Lurzoruaren 2/2006 Legean araututakoari jarraikiz antolamendu xehatuaren izaera duten Lezoko Plan Orokorraren zehaztapenak izateagatik, eta kasu bakoitzean aipatzen diren Plan Orokorraren beraren xedapenen babesean, honako xedapen hauek partikularizatzen eta/edo argitzen dira:

1.- Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 10.5.2 artikuluan ezarritakoaren babesean, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arau horien **10.3.1.a) artikulua**ren edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar esparruan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako. Horren arabera, erdisoto-solairuan gauzatutako atari-erabilerak bizitegi-erabileraren erabilera osagarriaren izaera dauka, eta, beraz, lurzati horietako erdisoto-solairuetan dauden atarietako eraikigarritasuna, aparkalekuen, trastelekuen edo bizitegi-erabileraren beste erabilera osagarri batzuen kasuan bezala, sestrapeko eraikigarritasuntzat hartuko da.

2.- Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 10.5.2 artikuluan ezarritakoaren babesean, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arau horien **11. artikulua**ren edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako. Horren arabera, etxebizitzetan nahitaezko esekilekuetarako integratutako espazio irekiak, hiru alde itxita badituzte ere (hegal gisa nahiz fatxadarekiko atzeraemanda antolatuta), % 50ean baino ez dira konputatuko hirigintza-eraikigarritasun gisa.

3.- Artikuluan bertan ezarritakoaren babesean, eta HAE 6/Olatzar eremuaren berezko altimetria kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen **86. artikuluko** edukia partikularizatzen eta argitzen da eremuan mugatutako lurzati eraikigarrietarako. Horren arabera, sestrapeko "2S" profil generikoa III.3 planoan (Definizio geometrikoa. Sekzioa) agertzen den "S+ES" profil espezifikoarekin ordeztu da. Era berean, eta arrazoi beragatik, sestra gaineko lehen goi-solairuko lurzoru amaituaren mailaren sestra mugatzeko baldintza generikoa partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremurako. Sestra hori, nolana ere, Plan Partzial honen III.3 planoan (Definizio geometrikoa. Sekzioa) islatuta dagoena izango da. 86. artikuluko bi zehaztapen horiek HAPOak ezarri ditu espresuki, *"plangintza xehatuan egiten zaien birdoitze justifikatuaren kalterik gabe"*.

4.- Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak direnez gero, lurraldearen ezaugarriak eta Plan Partzial honetan antolamendu xehatuaren inguruan ezartzen den estrategia zehatza kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen **89. artikulua**ren edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako, eraikinaren profilari eta gehieneko altuerari lotutako baldintzen kasuan (artikulu honek Arau Partikularri jarraitzen dio baldintza horiei dagokienez). Horren arabera, 2S+BS+3GS profil generikoa S+ES+3GS profil espezifikoarekin ordeztu da, adierazitako Hirigintza Arauen 83. artikuluan (“Askotariko termino eta kontzeptuak eta horien definizioa”) ezarritakoari jarraikiz. Halaber, eta arrazoi beragatik, hegaleen baldintzak partikularizatzen eta argitzen dira HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako lurzati eraikigarrietarako. Horren arabera, 89. artikuluan arautzen diren portzentajezko muga generikoen ordeztu, hegaleen konfigurazioa onartzen duten fatxadak, tarte zehatzak eta solairuak eta estalkien baldintzak ezarri dira, eta isurki bakarreko estalkiak ere ahalbidetuko dira, betiere gailurraren altuerak kasu guztietan gehieneko altuera bi metroetan gainditzen badu.

5.- Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak direnez gero, lurraldearen ezaugarriak eta Plan Partzial honetan antolamendu xehatuaren inguruan ezartzen den estrategia zehatza kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen **91. artikulua**ren edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako. Horren arabera, etxebizitzarabilera behe-solairuan zein behegainean baimendu daitekeela, eta horretarako espazio publikoaren eta fatxadaren artean gutxienez egon behar duen 1,5 m-ko lorategi-espazioa etxebizitzaren erabilera eskusibokoa edota lurzatiaren elementu komun bat izan daitekeela (elementua bera edo eraikina oro har mantentzeko baino baimentzen ez den sarbide mugatuarekin) azaltzen da.

6.- Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez eta HAE 6/Olatzar eremuan bete ezin denez gero, eta eremuari esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna eta Lezoko Plan Orokorraren baimentzen duen eta eremuan lortu nahi duen etxebizitza kopurua aldi berean kontuan hartuta, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen **94.1.C artikulua**ren edukia partikularizatzen eta argitzen da. Horren arabera, HAE 6 eremuko etxebizitzaren batez besteko tamainari dagokionez, 70 m² erabilgarrien eskakizuna 88 m² eraikien eskakizunarekin ordeztu da.

7.- Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez gero, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen **105. artikulua**ren edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako. Horren arabera, lizentzia behar duten proiektuetan proposatutako eta Udalak baimendutako teila zeramikoaz eta hormigoizko teilaz bestelako tratamenduak ahalbidetuko dira estalki-atal inklinatuetan.

8.- Antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez gero, Lezoko Plan Orokorraren Hirigintza Arauen **107. artikulua**ren edukia partikularizatzen eta argitzen da HAE 6/Olatzar eremuan mugatutako bizitegi-lurzati edo bizitegi-azpiguneetarako. Horren arabera, nolana ere fatxadetako esekilekuak baimentzen direla azaltzen da, betiere artikulu horretan horretarako ezarritako baldintzak betetzen badira.

19. artikulua Eraikuntza-unitateak

Oinarrizko arkitektura-konfigurazio, eraikuntza-konfigurazio eta konfigurazio funtzionalerako, eta, zehazki, oinarrizko eraikuntza-proiektua idatzi eta izapidetzeko eta udal-lizentzia emateko, Plan Partzial honetan definitutako Rd2.1, Rd2.2 eta Rd2.3 lurzati-tako bakoitzak *“eraikuntza-unitate”* zatiezin eta independente bat osatuko du, eta *“eraikuntza-diseinuko eta urbanizazio osagarriko gutxieneko unitatearen”* izaera izango du. Hortaz, oinarrizko proiektu bakar baten xede izan beharko dute lurzati horiek, baita aurreko 13. artikuluan partzelazioa aldatzeko ematen diren aukerak erabiltzen badira ere. Xedapen hori Plan Partzial honetan hasieran definitutako partzelazioa aldatzeko figuran ezarri beharko da espresuki.

20. artikulua ... Lurzati eraikigarrien hirigintza-eraikigarritasunaren erregulazioa

1. Ordenantza Partikularrek gehieneko izaerarekin baimendutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna ezartzen dute lurzati eraikigarri bakoitzerako. Eraikigarritasun hori ezin izango da ezein kasutan gaintu, ezta arau-izaerako III.2 eta III.3 planoen arabera (Definizio geometrikoa, oinplanoa eta sekzioa) eraikinaren formarako baimendutako gehieneko inguratzailearen barruan gauzatzen den “edukiera” finkatutako hirigintza-eraikigarritasuna baino handiagoa denean ere.
2. Lurzati eraikigarri bakoitzean, sestrapeko eraikigarritasun fisikoa (sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasunaren zati gisa konputatu ezin dena) dagokion Ordenantza Partikularrean zehaztutakoa izango da gehienez.

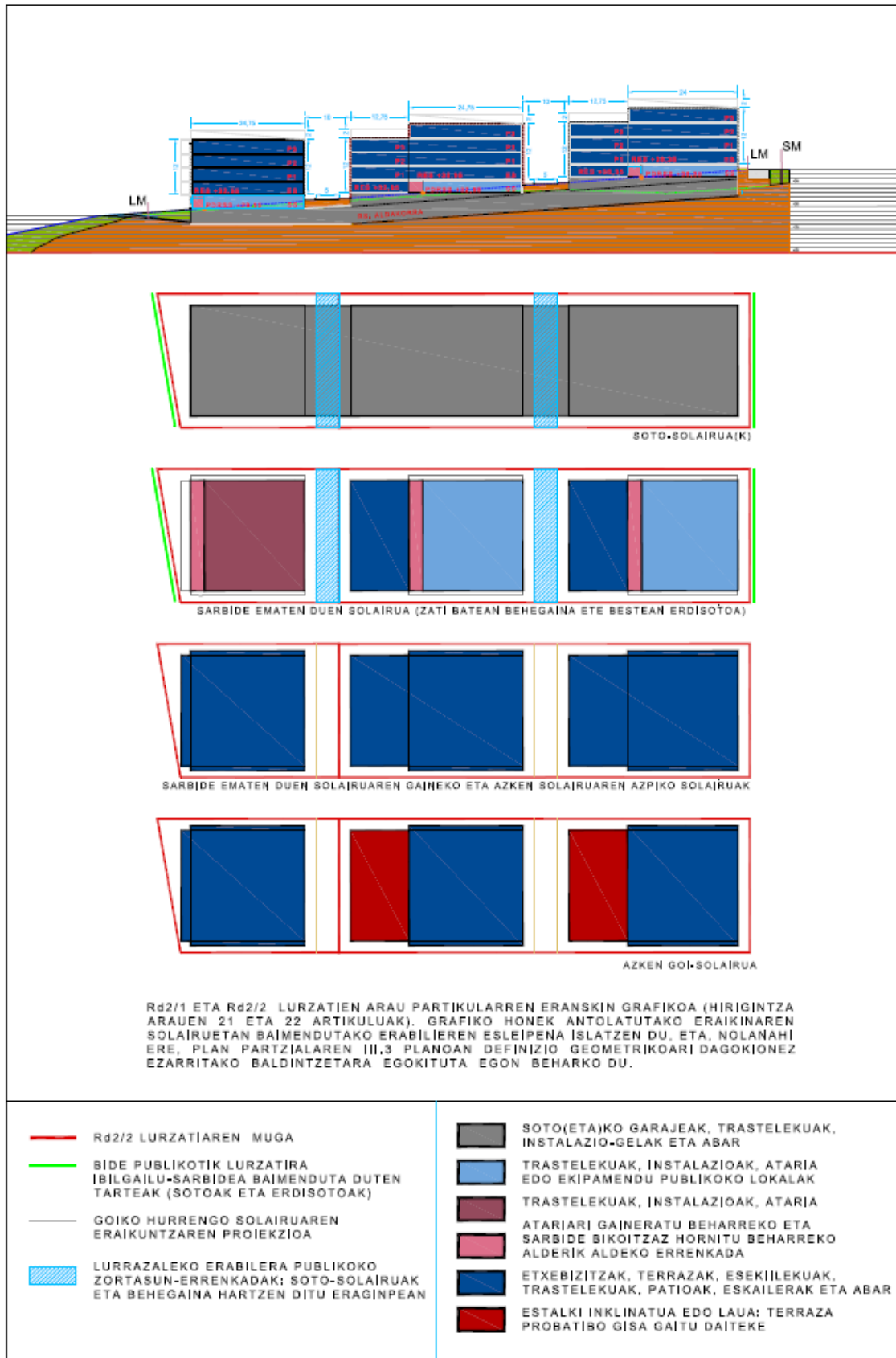
Hirugarren Titulua Lurzati eraikigarrien Ordenantza Partikularrak

21. artikulua Rd2.1 lurzatiaren Ordenantza Partikularra

- Lurzati mota Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia
- Erabilera bereizgarria erregimen tasatuko BOEei lotutako bizitegi-erabilera
- Baimendutako erabilerak Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arabera
- Etxebizitzaren gehieneko kopurua 24 PTE
- Erabileren esleipena, solairuaren arabera ordenantza honen Eranskin grafikoaren arabera
- Garaje-lekuen gutxieneko kopurua 24 leku
- Lurzatiaren azalera III.1 eta III.2 planoetan mugatutakoa: 1.071 m²
- Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna ... 2.220 m²s (sestra gainean)
- Ekipamendu pribaturako gutxieneko eraikigarritasuna 0 m²s (sestra gainean)
- Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna 1.300 m²s (sestrapean)
- Baimendutako eraikuntza-profila S+ ES+B+3GS
- Eraikinaren inguratzailea III.3 planoan ezarritakoa
- Sestra gaineko oinplano-okupazioa III.3 planoan ezarritakoa
- Sestrapeko oinplano-okupazioa III.3 planoan ezarritakoa
- Lerrokadurak eta sestrak III.3 planoan ezarritakoak
- Garajeetarako ibilgailu-sarbidea III.3 planoan ezarritakoa, tartearen arabera
- Zortasunak ondoko Rd2.2 lurzatirako ibilgailu-sarbideko zortasunaren eta Plan Partzialaren III.2 planoan mugatutako eremuko lurrazaleko erabilera publikoko zortasunaren karga dauka
- Partzelazio-baldintzak Rd2.1 lurzattia zatiezina da

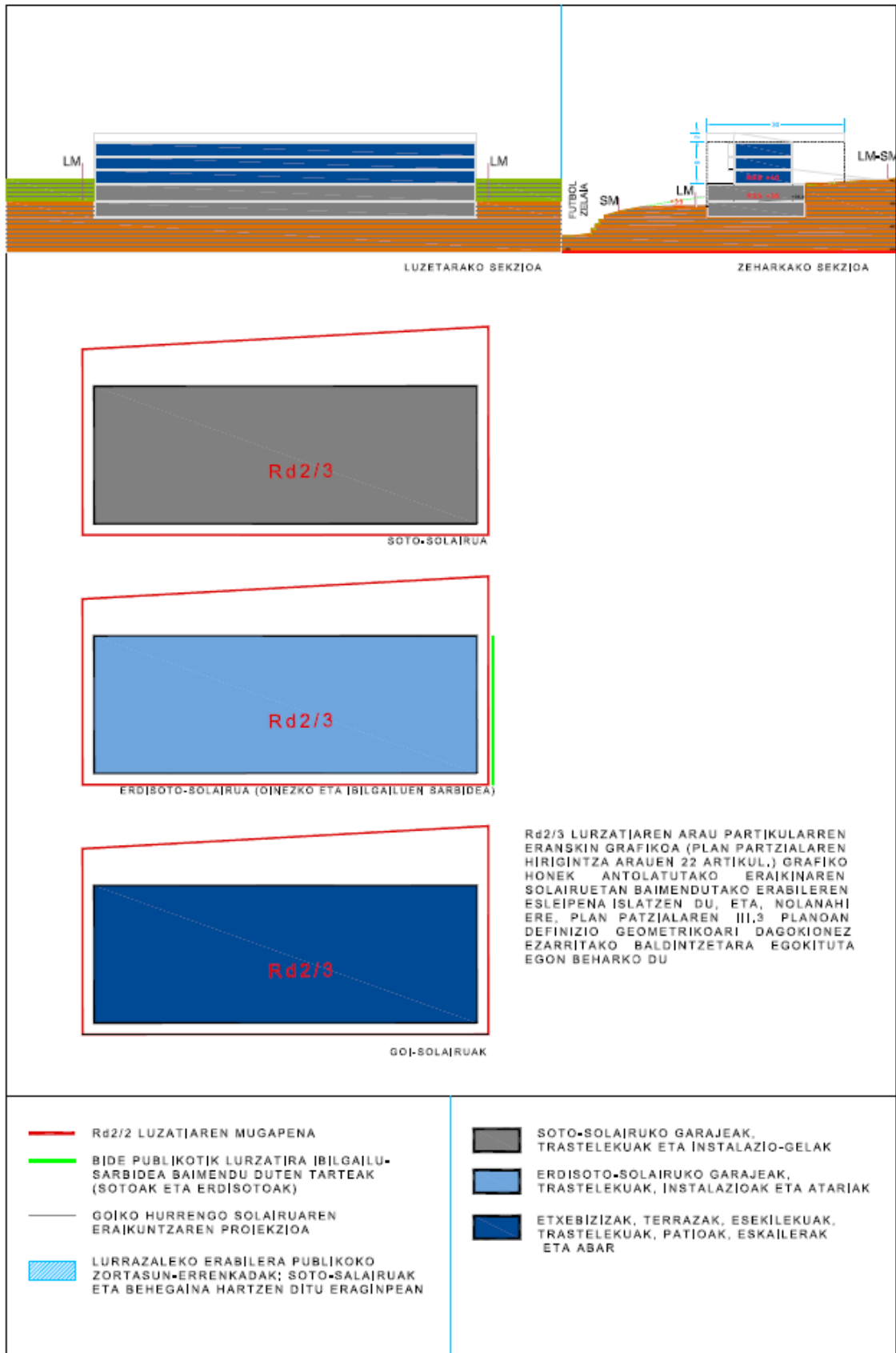
22. artikulua Rd2.2 lurzatiaren Ordenantza Partikularra

- Lurzati mota Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia
- Erabilera bereizgarria erregimen orokorreko BOEei lotutako bizitegi-erabilera
- Baimendutako erabilerak Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arabera
- Etxebizitzaren gehieneko kopurua 66 BOE
- Erabileren esleipena, solairuaren araberaordenantza honen Eranskin grafikoaren arabera
- Garaje-lekuen gutxieneko kopurua 66 leku
- Lurzatiaren azalera III.2 eta III.3 planoetan mugatutakoa: 2.588 m²
- Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna ... 6.105 m²s (sestra gainean)
- Ekipamendu publikorako gutxieneko eraikigarritasuna (ez-konputagarria) .. 444 m²s
- Ekipamendu pribaturako gutxieneko eraikigarritasuna 0 m²s (sestra gainean)
- Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna 3.600 m²s (sestrapean)
- Baimendutako eraikuntza-profila S+ ES+B+3GS
- Eraikinaren inguratzailea III.3 planoan ezarritakoa
- Sestra gaineko oinplano-okupazioa III.3 planoan ezarritakoa
- Sestrapeko oinplano-okupazioa III.3 planoan ezarritakoa
- Lerrokadurak eta sestrak III.3 planoan ezarritakoak
- Garajeetarako ibilgailu-sarbidea III.3 planoan ezarritakoa, tartearen eta zortasunaren arabera
- Zortasunak ondoko Rd2.1 lurzatitik abiatzen den ibilgailu-sarbideko zortasuna baliatzen du, eta Plan Partzialaren III.2 planoan mugatutako eremuko lurrazaleko erabilera publikoko zortasunaren karga dauka
- Partzelazio-baldintzak bi lurzatitan bereiz daiteke, 13. artikulua arabera



23. artikulua Rd2.3 lurzatiaren Ordenantza Partikularra

- Lurzati mota Eraikuntza irekiko bizitegi-lurzatia
- Erabilera bereizgarria erregimen libreko bizitegi-erabilera
- Baimendutako erabilerak Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arabera
- Erabileren esleipena, solairuaren arabera ordenantza honen Eranskin grafikoaren arabera
- Etxebizitzen gehieneko kopurua 30 EL
- Garaje-lekuen gutxieneko kopurua 66 leku
- Lurzatiaren azalera III.1 eta III.2 planoetan mugatutakoa: 3.816 m²
- Sestra gaineko gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna ... 2.775 m²s (sestra gainean)
- Sestrapeko hirigintza-eraikigarritasuna 2.500 m²s (sestrapean)
- Baimendutako eraikuntza-profila S+ ES+B+3GS
- Eraikinaren inguratzailea III.3 planoan ezarritakoa
- Sestra gaineko oinplano-okupazioa III.3 planoan ezarritakoa
- Sestrapeko oinplano-okupazioa III.3 planoan ezarritakoa
- Lerrokadurak eta sestrak III.3 planoan ezarritakoak
- Garajeetarako ibilgailu-sarbidea III.3 planoan ezarritakoa, tartearen arabera
- Zortasunak zortasun espezifikorik gabe
- Partzelazio-baldintzak..... bi lurzatitan bereizi ahal izango da, 13. artikuluan ezarritakoaren arabera. Lurzatia beste bi lurzati berritan banatzen bada, emaitzazko lurzatiaren eraikuntza banalerro komunaren proiektzioan mehelin bat osatuz gauzatu ahal izango da.
- Eraikuntza-baldintza bereziak: Sestra gaineko eraikuntzaren kasuan, ekipamendu pribaturako eraikigarritasuna aske banatu ahal izango da, horizontalki zein bertikalki (mehelin baten edo antzeko elementu baten bidez), betiere etxebizitzek eta ekipamenduek sarbide propioak eta bereziak badituzte. Halaber, bi bolumen bereizitan garatu ahal izango da, lurzatia banatu behar izan gabe eta xehetasun-azterketarik egin behar izan gabe, betiere bolumenetako batek ekipamendu pribaturako eraikigarritasun osoa (444 m²s sestra gainean, gutxienez) eta besteak bizitegi-erabilerarako gainerako eraikigarritasun osoa hartzen badu, III.2 eta III.3 planoetan ezarritako lerrokadura-baldintzak eta inguratzailearenak betetzen badira eta haien arteko bereizketa gutxienez 10 m-koa bada.



Donostia, 2015eko urria arkitekto idazlea, Blas Urbizu Zabaleta

**HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN
ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA/ BATEGINA URRIA, 2015**

**VI. DOKUMENTUA EKONOMIAREN
ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

**VI. DOKUMENTUA EKONOMIAREN
ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

Dokumentu honek 2/2006 Legearen 68.f artikuluan ("*Plan Partzialetako agiriak*") eta 1978ko Plangintza Erregelamenduaren 57.6 eta 63 artikuluetan bildutako eskakizunari erantzuten dio. Azterketa ekonomiko honetan, HAE 6/Olatzar hirigintza-antolamenduko eremuan antolatuta dauden eta hirigintza-eraikigarritasuna duten lurzati eraikigarriei egotz dakizkiekeen hirigintza-kargak ebaluatuko dira, antolatutako etxebizitza mota bakoitzean m²s eraikigarri bakoitzeko hirigintza-karga horien jasanarazpena kalkulatzeko eta jarduketaren bideragarritasuna karga unitario horien arabera aztertzeko.

VI-1: EREMUKO URBANIZAZIO OROKORRAREN KOSTUAREN KALKULUA

Atal honetan islatuta dauden neurketak Plan Partzialaren eskemetan oinarrituta eta Plan Partzialaren aurreikuspenen arabera egin dira. Kalkulatu diren prezioak **egikaritze materialeko prezioak** dira, eta instalazioen legeztatzeari, kalitate-kontrolari eta segurtasun eta osasunari lotutako zati proportzionala hartzen dute barnean. Azterketa honetan agertzen diren aleko prezioak gutxi gorabeherakoak dira, eta, nolana ere, Plan Partzial hau idatzi den uneari dagozkio.

1..... LUR-MUGIMENDUAK, SENDOTZEA ETA ERAISPENAK

Lurren hondeaketa ³⁶	4.500 m3	7 €/m3	31.500 €
Lur bidezko betelana, hondeaketa propioarekin	4.500 m3	5 €/m3	22.500 €
Ekarritako lurren bidezko betelana (sotoak)	500 m3	5€/m3	2.500 €
Soberako lurak zabortegira eramateko lanak ³⁷	0 m3	15 €/m3	0 €
Eraispenak eta hondakinak kentzeko lanak (txabolak)	30 m2	OP	1.000 €
Eraispenak eta hondakinak kentzeko lanak (egungo bidea) ³⁸	3.000 M2	25 €/M2	75.000 €
Guztira			112.200 €

2EREMU NAGUSIKO ZOLADURAK ETA LORATEGIAK

Bideak, espaloiak eta errodaduran asfaltatutako aparkalekua (C12.1, 2 eta 3), zintarriak, ertz-erretena, hormigoizko lauza gaineko baldosa hidraulikoko espaloiak, zabor-legarra, estolderia eta argiteria ³⁹	190 ml	2.500 €/mL	475.000 €
Txorakoak eta zuhaitzak	45 ale	50 €/ale	2.250 €
Plazetarekiko eta Lexo Bertsolaria kalearekiko lotunea	OP	475.000 €-ren % 5	23.750 €
Zortasunguneetako zoladura ⁴⁰	150 m2	120 €/m2	18.000 €
Zortasunguneetako lorategia	300 m2	50 €/m2	15.000 €
Mendebaldeko oinezkoentzako ibilbidea (tarte zuzena)	260 m2	120 €/m2	31.200 €
Mendebaldeko oinezkoentzako ibilbidea (tarte kurbatua)	150 m2	120 €/m2	18.000 €
Mendebaldeko oinezkoentzako ibilbidearen ondoko lorategia (tarte zuzena)	260 m2	50 €/m2	13.000 €
Mendebaldeko eskailerak	130 m2	150 €/m2	19.500 €
Ekialdeko oinezkoentzako ibilbidea	800 m2	120 €/m2	96.000 €
Ekialdeko eskailerak	80 m2	150 €/m2	12.000 €
Ekialdeko espazio libreen prestaketa	13.299 m2	OP	54.000 €
Mendebaldeko espazio libreen prestaketa	4.026 m2	OP	16.000 €
Guztira			793.700 €

3..... UR-HORNIDURA, UREZTAPENA ETA SUTE-AHOAK:

Zangetan egin beharreko hondeaketa	292,49 ml	14,5€/ml	4.241
Uraren hornidura-sarea	292,49 ml	22,5€/ml	6.851
Hargune-kutxatilkak	6 ale	153 €/ale	918
Sute-ahoak	3 ale	810 €/ale	2.430
Ur-harguneak	2 ale	510 €/ale	1.020
Iturri publikoak	3 ale	680 €/ale	2.040
			0
Guztira			17.500

³⁶ EMEDOS, 153. ZENBAKIA: PREZIOA 72020 (5,68) BELAR-SASTRAKAK GARBITZEAREN ZATI PRPORTZIONALA, PREZ. 72003

³⁷ EMEDOS, 153. ZENBAKIA: PREZIOA 72851

³⁸ EMEDOS, 153. ZENBAKIA: PREZIOA 91027

³⁹ EMEDOS, 153. ZENBAKIA: PREZIOA 98906 (HAINBANATUA, 3.800 M2:20 M = 190 ML)

⁴⁰ EMEDOS, 153. ZENBAKIA: PREZIOA 93320

4 HONDAKIN-UREN HUSTUKETA

Zangetan egin beharreko hondeaketa	215,17 ml	14,5€/ml	3.120
Hondakin-uren hustuketa-sarea	215,17 ml	32,5€/ml	6.993
Erregistro-putzuak	5 ale	216 €/ale	1.080
Harguneak	6 ale	178 €/ale	1.068
			0
Guztira			12.261

5 EURI-UREN HUSTUKETA:

Zangetan egin beharreko hondeaketa	249,43 ml	14,5€/ml	3.617
Euri-uren hustuketa-sarea	249,43 ml	32,5€/ml	8.106
Hustubideak	20 ale	141 €/ale	2.820
Hustubideetako kutxatilak	10 ale	139 €/ale	1.300
Erregistro-putzuak	10 ale	216 €/ale	2.160
Harguneak	6 ale	178 €/ale	1.068
			0
Guztira			19.071

6 ENERGIA-HORNIDURA

Egin beharreko hondeaketa	260,33 ml	16,8€/ml	4.374
Energia elektrikoaren banaketa-sarea	260,33 ml	65,5€/ml	17.052
Hargune-kutxatilak	6 ale	287 €/ale	1.722
Transformadorea (obra zibila barne)	1 ale	2.800 €/ale	2.800
Erdi-tentsioko aireko lineak kentzea	184,78 ml	20 €/ml	3.696
Erdi-tentsioko lineak (lurpekoak) ordezteak	135,30 ml	20 €/ml	2.706
			0
Guztira			32.350

7 TELEKOMUNIKAZIO-SAREA:

Egin beharreko hondeaketa	278,17 ml	14,5€/ml	4.033
Telefoniaren banaketa-sarea	278,17 ml	39,3€/ml	1.093
Hargune-kutxatilak	6 ale	380 €/ale	2.280
			0
Guztira			7.406

8 ARGITERIA-SAREA

Egin beharreko hondeaketa	1047,9 ml	14,5€/ml	15.195
Argiteriaren banaketa-sarea	1047,9 ml	20,2€/ml	21.168
Kutxatilak	42 ale	75 €/ale	3.150
4 metroko paldoak	42 ale	360 €/ale	15.120
4 metroko paldo berreskuragarriak	9 ale	99 €/ale	891
			0
Guztira			55.524

9 GAS-SAREA:

Egin beharreko hondeaketa	220,17 ml	14,5€/ml	3.192
Telefoniaren banaketa-sarea	220,17 ml	19,8€/ml	4.359
Hargune-kutxatilak	6 ale	90,3 €/ale	542
			0
Guztira			8.093

HAE 6 Olatzar eremua urbanizatzeko kalkulaturako egikaritze materialaren kostuaren laburpena, kapituluka

1.- Lur-mugimenduak, guztira	112.200
2.- Zoladurak eta lorategiak, guztira	793.700
3.- Ur-hornidura, ureztapena eta sute-ahoak, guztira	17.500
Hondakin-uren hustuketa, guztira	12.261
5.- Euri-uren hustuketa, guztira	19.071
6.- Energia elektrikoaren hornidura, guztira	32.350
7.- Telefonía-sarea, guztira	7.406
8.- Argiteria publikoaren sarea, guztira	55.524
9.- Gas-horniduraren sarea, guztira	8.093
Urbanizazio orokorraren egikaritze materialaren kostua (EMP), guztira	1.058.105
Hondakinen kudeaketa, segurtasuna eta osasuna, kalitate-kontrola (EMParen % 5)	52.905
Gastu orokorrak eta industria-etekina (EMParen % 20)	211.621
Urbanizazio orokorraren kontrata bidezko egikaritze-kostua (BEZik gabe), guztira	1.322.631

VI-2: HAE 6 EREMUAREN GARAPENAREN ONDORIOZKO HIRIGINTZA-KARGAK

Eremuaren urbanizazio orokorra egikaritzeko kostuz gain, Plan Partzialaren aurreikuspenen arabera sektorearen garapenari datzekion beste kostu batzuk hartu behar dira kontuan, eta, gutxienez, planak eta proiektuak (Plan Partziala, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua) idazteko eta izapidetzeko gastuak eta Hitzarmen Sistemaren administrazio-gastuak (deialdiak, erregistroak, notariotza, jakinarazpenak eta abar). Hitzarmen Batzarrak sustatzen duen birpartzelazio-proiektuak edo birpartzelazio-dokumentuak kontuan hartzen duena galarazi gabe, azterketa honetan ez da kontuan hartu landaketen edota antolamenduz kanpokatzen hartutako elementuen ondoriozko ezein kalte-ordainen kosturik. Bestalde, azterketa honetan jasotako kargen kalkulua eremuko lurzoruaren jabeei eta emaitzazko lurzati eraikigarrien esleipendunei jasanarazi ezin zaizkien (edota erabat jasanarazi ezin zaizkien) partidak edo kontzeptuak txertatzeko aukera galarazi gabe egin da. Nolanahi ere, kasu horretan, hirugarren batzuek gastu horietarako ekarpena egin beharko dute, eta, hori gertatzen bada, egiten den Kontzertazio Hitzarmenean eta birpartzelazio-dokumentuan jasota utzi beharko da. Aurrekoa kontuan hartuta, HAE 6 eremuko Plan Partzial hau egikaritzearen ondoriozko hirigintza-kargen zenbatespena honako hau da:

Urbanizazio orokorraren kontrata bidezko egikaritze-kostu zenbatetsia (BEZik gabe)	1.322.631
Proiektuen idazkuntza eta obren zuzendaritza fakultatiboa (EMParen % 6)	63.486
Plan Partzialaren, Urbanizazio Jarduketako Programaren eta Birpartzelazio Proiektuaren idazkuntza eta izapidetzea	50.000
Eraikinei, baratzei eta abarri dagokien kalte-ordainaren zenbatespena	0
Batzarraren administrazioa, birpartzelazio-proiektuaren inskripzioa, jakinarazpenak eta abar.	15.000
HAE 6 eremuaren Plan Partziala egikaritzearen ondoriozko hirigintza-kargak	1.451.117

Islatutako zifra guztiak orientagarriak dira, ez dira Plan Partzialaren zehaztapenak, eta ez dituzte aurrez ematen izapidetu eta onartuko diren urbanizazio-proiektuak eta birpartzelazio-proiektuak azkenean ezarri beharreko zifrak. Benetako hirigintza-kargen finantzaketa hirigintza-eraikigarritasuna duten emaitzazko lurzatiaren titular guztiei dagokie, onartzen den Birpartzelazio Proiektuan finkatutako baldintzetan eta hitzarmen-sistema garatzeko lortzen diren akordioei jarraikiz.

VI-3 HIRIGINTZA-KARGEN JASANARAZPENA

Birpartzelazio Proiektuak bere garaian ezartzen dituen haztapenak galarazi gabe, eta Azterketa Ekonomiko honen ondorioetarako baino ez, Lezoko Plan Orokorrek Hirigintza Arauen 29. artikuluan proposatzen dituen haztapen-koefizienteak hartuko dira. Koefiziente horien arabera, Babes Ofizialeko Etxebizitzei lotutako bizitegi-erabileraren 22.715 m²s-ko eraikigarritasun haztatua hartuko da kontuan, honako koadro honi jarraikiz:

Erabilera	Hirigintza- eraikigarritasuna (m ² s)	Haztapen-koef. (HAPOaren Hirigintza Arauen 29. artikulua)	Eraikigarritasun haztatua (m ² sh)
BOE	6.105	1,0 (BOE)	6.105
PTE	2220	2,2 (PTE)	4.884
EL2	2.775	4,5 (EL2)	12.488
Guztira	10.100		23.477

Soto-solairu bat egikaritzeko aukera orokorra (sestra gaineko m²s eraikigarri bakoitzari ia neurri berean lotua) dagoenez gero, eraikigarritasun hori ere ez da bereiziko, eta sestra gaineko m²s bakoitzaren eraikigarritasunean inplizitu dagoela ulertuko da. Nolanahi ere, Azterketa Ekonomiko honen ondorioetan egindako sinplifikazio horren ondorioak hautemanekinak izango dira.

Antolatutako eraikigarritasunaren % 15 gaur egun Udalarik kargarik gabe laga behar zaiola kontuan hartuta, zenbatetsitako kargen % 100 (**1.451.117 €**) lagatzen ez den eraikigarritasun haztatuaren % 85ean jasanarazi behar da (23.477 m²sh-ren % 85 = 19.955 m²sh). Hortaz, eraiki beharreko babes ofizialeko etxebizitza bakoitzaren m²s bakoitzeko 73 €-ko karga unitarioa lortzen da. Lezon jabetza osoko erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza baten batez besteko salmenta-prezioa 1.266 €/m²s⁴¹ dela kontuan hartuta, zenbatetsitako 73 €/m²s-ko karga unitarioa salmenta-prezioaren % 6 da, eta hori jasanarazpen onargarritzat har daiteke objektiboki.

41

222. zenbakiko EHAA, 2010.11.18koa / **7. artikulua**.– Jabetza osoan eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak kalkulatzeko sistema: 45x1,15 + 15x1,10 + 15x1 + 15x0,8 x oinarritzko prezioa / **9. artikulua**.– Jabetza osoan eraikitako erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzko prezioa. a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: 1.629,31 euro/m² erabilgarri / 75 m²e-ko etxebizitza baten salmenta-prezioa: 1.629,31 x (45x1,15 + 15x1,10 + 15x1) = 1.629,31 x (51,75+16,50+15,00) = 1.629,31 x 83,25 = 135.640 €, hortik abiatuta, m² erabilgarri bakoitzaren benetako batez besteko prezioa 1.809 €/m²e dela ondorioztatu daiteke (135.640 € : 75) / m²s bakoitzaren errendimendua gehienez ere 0,7 m²e izan ohi dela kontuan hartuta, lortutako prezioak 1.266 €/m²s-ko prezioa dakar (1.809 x 0,7)

Lezon erregimen orokorreko etxebizitza tasatu baten salmenta-prezioa 2.110 €/m^2 ⁴² dela eta haztapen-koefizientearen arabera karga unitario jasanarazgarria Babes Ofizialeko Etxebizitzena baino 2,2 aldiz handiagoa dela (161 €/m^2 , hau da, salmenta-prezioaren % 7,7) kontuan hartuta, jasanarazpen objektiboki jasangarria izaten jarraitzen duela onar daiteke.

Etxebizitza libreei dagokienez, haien salmenta-prezioa ez da arauz finkatzen, merkatuak egun duen egoeraren araberakoa baita. Gaur egun, esan daiteke Rd2/3 lurzatiko etxebizitza libre baten salmenta-prezioa, betiere bistak, lotutako eraiki gabeko lurra, erdialdetik kanpoko kokapena eta hiri-zerbitzuetara (saltoki, ikastetxe, garraio publiko eta abarretara) iristeko dagoen desnibela kontuan hartuta, 2.400 €/m^2 dela. Plan Orokorraren Hirigintza Arauen 29. artikuluko haztapen-koefizienteari jarraituz gero, Babes Ofizialeko Etxebizitzena baino 4,5 aldiz handiagoa eta etxebizitza tasatuenaren bikoitza baino handiagoa den karga unitario bat jasanarazi beharko litzaioke m^2 bakoitzari, hau da, 329 €/m^2 . Jasanarazpen handia da (salmenta-prezioaren % 14) eta ez du jarduketaren bideragarritasuna aurrez ezartzen, betiere beharrezkoa den eskaria baldin badago; nolana ere, bideragarritasun-atalasea hurbil dagoela uzten du agerian.

Aurreko guztia gorabehera, eta hitzarmen-sistemaren markoan, haztapen-koefizienteak berriz aztertu beharko dira, etxebizitza libreen merkatu-prezio errealean arabera, eta HAPOaren Hirigintza Arauen 29. artikuluko koefizienteak berretsi edo aldatu beharko dira, kargen egozpen orekatu eta bidezko bat egiteko, jarduketaren bideragarritasun erreala ekarriko baitu horrek.

42

222. zenbakiko EHAA, 2010.11.18koa / **7. artikulua**.– Jabetza osoan eraikitako babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak kalkulatzeko sistema: $45 \times 1,15 + 15 \times 1,10 + 15 \times 1 + 15 \times 0,8$ x oinarritzko prezioa / **10. artikulua**.– Jabetza osoan eraikitako erregimen tasatu autonomikoko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzko prezioa. a) I. eranskinean aipatutako udalerrien kasuan: $2.715,49 \text{ euro/m}^2$ erabilgarri. / 75 m^2 -e-ko etxebizitza baten salmenta-prezioa: $2.715,49 \times (45 \times 1,15 + 15 \times 1,10 + 15 \times 1) = 2.715,49 \times (51,75 + 16,50 + 15,00) = 2.715,49 \times 83,25 = 226.065 \text{ €}$, hortik abiatuta, m^2 erabilgarri bakoitzaren benetako batez besteko prezioa 3.014 €/m^2 dela ondoriozta daiteke ($226.065 \text{ €} : 75$) / m^2 bakoitzaren errendimendua gehienez ere $0,7 \text{ m}^2$ izan ohi dela kontuan hartuta, lotutako prezioak 2.110 €/m^2 -ko prezioa dakar ($1.809 \times 0,7$)

**HAE 6 / OLATZAR (LEZO, GIPUZKOA) SEKTOREAREN
ANTOLAMENDUKO PLAN PARTZIALA /BATEGINA URRIA, 2015**

**VII. DOKUMENTUA IRAUNKORTASUN
EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA**

VII.0 IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENAREN XEDEA ETA AURREKARIAK

Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina onesten duen ekainaren 20ko 2/2008 Errege Dekretuaren (154. zenbakiko BOE, 2008.06.26koa) 14. artikuluko 1.a) letran, honako hauek hartzen dira "**urbanizazio-jarduketatzat**": *"urbanizazio berriko jarduketak, lurzoru-esparru izatetik lurzoru urbanizatu izatera pasatzea dakartenak, hartara, dagozkion azpiegitura eta zuzkidura publikoekin batera, lurzati bat edo gehiago sortzeko, eraikigarriak edo erabilera bereizirako baliagarriak, lurralde- eta hirigintza-antolamenduak galdaturiko zerbitzuen sarearekin funtzionalki lotuak"*. Definizio hori guztiz bat dator Plan Partzial honetan Lezoko HAE 6 Olatzar eremurako aurreikusitako jarduketarekin, eta, beraz, urbanizazio-jarduketa bat da adierazitako Legean definitutakoari dagokionez.

2/2008 Errege Dekretuaren **15. artikulua** ("Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena") honako hau dio: "**4. Urbanizazio-jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia-jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da**; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezkoak diren azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak eraginpean hartutako ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, baita ea *produktio-erabileretarako xedaturiko lurzoru aski eta egokia den ere*".

Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen III. Tituluko ("Hirigintzako antolamendua eta plangintza") lehenengo atalean ("Hiria Antolatzeke Plan Orokorra") eta, zehazki, 62. artikuluan ("Agiriak") ezartzen denez, *"Plan orokorren edukia agiri hauetan formalizatuko da gutxienez: ... b) Ingurumen-kaltetari buruzko aurretiazko txostena betetzearen memoria justifikatiboa. Memoria horretan, gainera, **garapen eramangarriaren ikuspuntutik arrazoitu beharko da hautatutako antolamendua**, eta lurzoruak planean aurreikusitakoa betetzeko duen hartze-gaitasuna ere kontuan izan"*, eta hori 2/2008 Legearen aginduarekin lotuta interpreta liteke. Hala ere, Legearen 68. artikulua ("Plan partzialetako agiriak") ez du garapen iraunkorraren inguruko ezein aipamen baliokiderik egiten.

Dokumentu honek, beraz, 2/2008 Legearen 15.4 artikuluan jasotako aginduari erantzuten dio. Artikulu horren testuari jarraikiz, iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostenak hiru alderdiren azterketa dakar funtsean:

1. Plan Partzialean zehaztutako urbanizazio-jarduketaren ondoriozko azpiegitura eta ekipamenduen eraikuntzagatik aurre egin beharreko inbertsio-gastu publikoak.
2. Plan Partzialean aurreikusitako urbanizazio-jarduketa egikaritzeko sortutako azpiegitura berrien mantentze eta kontserbazioari lotutako gastu arruntak eta zerbitzu berrien prestazioaren ondoriozkoak.
3. Plan Partzialean enplegua eta jarduera ekonomikoa sortzeko aurreikusitako produktio-erabileretarako lurzoruaren nahikotasun eta egokitasunari buruzko azterketa.

Ondorengo epigrafeetan, hiru alderdi horiek bereiz aztertuko ditugu.

VII.1 PLAN PARTZIAL HAU EGIKARITZEAN AZPIEGITURA ETA EKIPAMENDUETAN EGIN BEHARREKO INBERTSIOEK OGASUN PUBLIKOAN DUTEN INPAKTUA

Kudeaketa pribatuko urbanizazio-jarduketa bat denez gero, aldez aurretik egiten eta onartzen den urbanizazio-proiektuari jarraikiz behar bezala urbanizatuta jasoko ditu jarduneko administrazioak tokiko zuzkidurak eta atxikitako sistema orokorrak (bide eta berdeguneetarako lurzatiak).

Udalak, halaber, kargarik gabe eta aldez aurretik egiten eta onartzen den birpartzelazio-proiektuan kuantifikatuta eta kokatuta geratzen den bezala jasoko du dagokion lagapen-eraikigarritasuna.

Urbanizazioaren finantzaketa banaketa-eremuko eta egikaritzea-unitateko eskubideen titularrei edota, hala badagokio, arauz finkatzen den agente urbanizatzaileari dagokie.

Udal-aginduei jarraikiz, ekipamendu publikorako lokalak egiteko 444 m²a sortzea aurreikusi da Plan Partzialean. Lokal horiek proiektatutako hiru bizitegi-lurzatietakoko batean baimentzen eta eraikitzen den eraikinean kokatuta egongo dira. Lokal horien sorkuntzak eta ondorengo birgaitzearen ondoriozko kostuek ez diote HAE 6 Olatzar sektorearen hirigintza-garapenari berari erantzuten, Lezoko udalerrak dituen premia orokorreari baizik. Plan Partzialak ez du xede espezifikorik eta eperik ezartzen erreserba hori okupatuko duten ekipamenduak gaitu eta abian jartzeko. Ekipamendu horiek, nolana ere, Lezoko Udalak zehaztuko ditu, ohiko inbertsio-planen arabera.

Beraz, ogasun publikoetan ez da inpakturik izango Plan Partzial honetan aurreikusitako urbanizazio-jarduketaren ondorioz azpiegitura edo ekipamenduetan egin beharreko inbertsioengatik. Hori guztia Plan Partzial honen barruko aurreko dokumentuetan finkatuta geratu da, eta, bereziki, Plan Partzialaren Ordenantzen 11. artikuluan (“Urbanizazioaren finantzaketa”) eta IV. Dokumentuan (Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko jarraibideen azterketa).

VII.2 PLAN PARTZIALEAN AURREIKUSITAKO JARDUKETA EGIKARITZEAN SORTUTAKO AZPIEGITURA BERRIAK MANTENDU ETA KONTSERBATZEKO GASTU ARRUNTEK OGASUN PUBLIKOAN DUTEN INPAKTUA

Jarduketak Udal Ogasun Publikoaren diru-sarreren eta gastuen orekan izango duen inpaktua aztertzeko, bereiz hartu behar dira kontuan batzuk eta besteak. Udalak aurre egin beharreko gastu arrunten artean, honako hauek hartzen dira kontuan:

- Bideen eta espaloi publikoen mantentzea (garbiketa, argiztapena, zaintza, lurpeko azpiegitura-sareak eta abar). HAE 6 Olatzar eremuaren barruko 2.444 m²-ko azalera urbanizatuaren ordeztu (hilerrira eta Plazeta futbol-zelaira doan bidea eta Xoxolurrako bidearen 208 m-ko tarteak), bide eta espaloietarako azalera urbanizatu bat izango da (hilerrira, futbol-zelaira, aurreikusitako azpiestazio elektrikorak eta 120 etxebizitza berrietara iristeko), 4.966 m²-koa (Xoxolurrako bidearen 208 m²-ko tarteak eta bi bizitegi-lurzatitan definitutako lurrazaleko erabilera publikoko bi zortasun-errenkaden 290 m²-ko tarteak barne). Hau da, mantendu beharreko azalera 2.522 m² handiagoa izango da. Urteko 2 euroko mantentze-kostua zenbatetsi da:

4.966 m² x 2 €/m² urtean: **9.932 € urtean**

- Berdegune publikoen azalera berrien mantentzea: Berdegune publiko berrien 16.896 m²-ko guztizko azalera sortu da toki-sistemetan zein sistema orokorretan (gaur egun ez dago berdegune publikotzat hartutako sistema orokorrik). Azalera horren ia erdia (8.398 m²) toki-sistemei dagokie, eta gainerako erdia (8.498 m²), berriz, sistema orokorrei. Sistema orokorren definizioa eta izaera bera dela-eta, eremuaren iraunkortasunaren kalkulutik salbuetsi behar dira, ez baitiete eremuaren berezko premiei erantzuten, udalerrri osoko premiei baizik. Dauden zuhaitzen mantentzea barnean hartuta, espazio libre lorategidunen mantentze-kostua urteko 1 €/m² izango dela zenbatetsi da:

8.398 m² x 1 €/m² urtean = **8.398 € urtean**

- Hiri-zerbitzuetako azpiegituren mantentzea (argiztapena, ur-hornidura eta saneamendua). Etxebizitzako 80 euroko argiztapen-kostua zenbatetsi da. Halaber, uraren hornidura-sarearen mantentze-kostua etxebizitzako eta urteko 90 euro izango dela, eta saneamendu-sarearena, berriz, etxebizitzako eta urteko 150 euro izango dela zenbatetsi da:

120 etxebizitza x (80 + 90 + 150) : 120 etxeb. x 320 € = **38.400 € urtean**

Beraz, zenbatetsitakoaren arabera, Lezoko Udalak **urteko 56.730 euroko gastuari** (9.932 + 8.398 + 38.400) egin beharko dio aurre HAE 6 Olatzar eremuko tokiko espazio libreak, bidea eta azpiegiturak mantentzeko. Zifra horrek etxebizitza bakoitzeko 473 euroko batez besteko ratioa dakar. Egia esan, gastu horien zati bati oraintxe bertan egin behar dio aurre, eremuko bidea –egungoa zein aurreikusitakoa– izaera orokorreko udal-ekipamenduetara iritsiko baita, hala nola hilerrira, Plazeta futbol-zelaira eta, etorkizunean, hilerriaren ondoan aurreikusitako azpiestazio elektrikorak.

Plan Partzial honetan aurreikusitako HAE 6 Olatzar eremuaren hirigintza-garapenaren ondorioz Udal Ogasun Publikoak izango dituen diru-sarrera arrunt berrien artean, honako hauek hartu behar dira kontuan:

□□ Ondasun Higiezin gainerako Zerga (OIZ): zenbatetsitakoaren arabera, Ondasun Higiezin gainerako Zerga bidezko diru-sarrera etxebizitza eta urte bakoitzeko 200 euro izango da gutxienez, eta aparkaleku eta urte bakoitzeko 10 euroko diru-sarrera lortuko da gutxienez:

120 etxeb. x 200 € + 156 aparkaleku x 10 € 24.000 € + 1.560 € urtean: **25.560 € urtean**

□□ Ibilgailuen gainerako Zerga (IZ): zenbatetsitakoaren arabera, ibilgailu bakoitzeko 80 euroko diru-sarrera lortuko da gutxienez, eta lurzati eraikigarrien barruan gutxienez antolatutako aparkaleku beste ibilgailu egongo direla kalkulatu da (156 aparkaleku gutxienez):

156 aparkaleku x 80 € urtean: **12.480 € urtean**

- Ur-horniduraren tasak, saneamendu-zerbitzuaren prestazioa eta zabor-bilketa. Urte eta etxebizitza bakoitzeko 200 euroko tasa unitarioa zenbatetsi da:

120 etxeb. x 200 € = **24.000 € urtean**

- Ekonomia Jardueren gainerako Zerga: Baimentzeko moduan eta udal-borondatearen arabera ekipamendu pribaturako nahitaezko gutxienerako azalera ekipamendu publiko bihurtzea erabaki denez gero, sektorean ez da jarduera ekonomikorik egingo, eta Udal Ogasunak ez du diru-sarrerarik jasoko kontzeptu horrengatik.

Beraz, zenbatetsitakoaren arabera, Udal Ogasunak **62.040 euroko diru-sarrera globalak** izango ditu adierazitako kontzeptuengatik (25.560 + 12.480 + 24.000), eta etxebizitza bakoitzeko 517 euroko batez besteko ratioa dakar horrek. Zifra horrekin, zenbatetsitako urteko gastuak betetzen dira (56.730 euro urtean), eta, beraz, garapen iraunkorra da Udal Ogasun Publikoarentzat.

Gainera, kontuan hartu beharra dago Udalak hirigintza-garapenaren beraren uneari lotutako hasierako diru-sarrera batzuk izango dituela. Zehazki, honako hauek izango dira:

- Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gainerako Zerga (EIOZ): obra-aurrekontuaren (11.100.000 €⁴³) % 5en baliokidea da zerga hori, eta 55.000 euroko diru-sarrera dakar kontzeptu horrengatik.
- Hiri Lurren Balio Gehitzearen gainerako Zerga (gainbalioak); txosten honetan ez da kuantifikatu, aldaera ugari ager baitaitezke.
- % 15eko lagapena: funtsean, antolatutako eraikigarritasun haztatuaren % 15 esleituta duen urbanizazio-kargarik gabeko lurzati bat eman behar zaio Udalari, lagapen mota horretarako araz ezarritako helburuetara zuzendu dezan.

⁴³ Bizitegitarako 11.100 m²s antolatu dira sestra gainean, eta 7.400 m²s sestrapean (garaje, trasteleku eta abarretarako). Egikaritze materialaren batez besteko kostua etxebizitzaren kasuan 800 €/m²s izango dela eta garajeen kasuan 300 €/m²s izango dela kontuan hartuta, 11.100.000 euroko aurrekontu globala lortzen da (11.100 x 800 + 7.400 x 300 = 8.880.000 + 2.220.000)

VII.3 PLAN PARTZIAL HONETAN AURREIKUSITAKO JARDUNAK PRODUKZIO-ERABILERETARAKO LURZORUAREN NAHIKOTASUN ETA EGOKITASUNEAN DUEN INPAKTUA

2/2008 Legegintzako Errege Dekretuaren 15.4 artikuluari jarraikiz, produkzio-erabileretarako lurzoruaren nahikotasuna eta egokitasuna ere haztatu beharra dago. Lege horren testuinguruaren barruan, produkzio-erabilera ondasun eta zerbitzuen produkziara zuzentzen den erabilera dela ulertu behar da zentzu zabalean, Erabilera horren barruan, industria-erabilera, zerbitzu-erabilera eta, oro har, hirugarren sektoreko erabilerak sartzen dira.

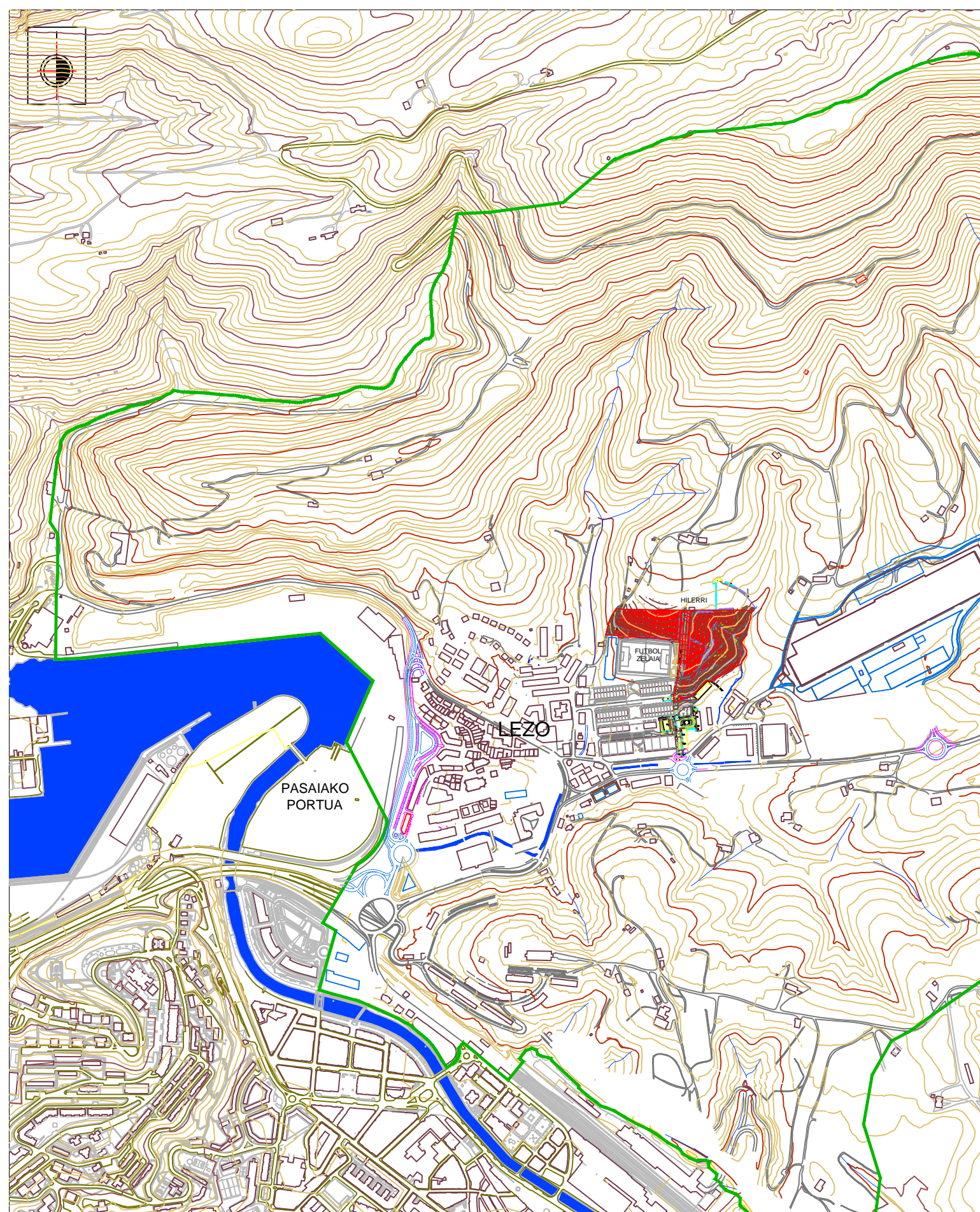
HAE 6 Olatzar sektorean, Lezoko Plan Orokorrek ez du antolatzen jarduera ekonomikoetara espezifikoki zuzendutako inolako eraikigarritasunik. Lurzoruari buruzko 2/2006 Legeak⁴⁴ ekipamendu pribaturako gutxieneko ratio bat ezartzen du (444 m²s kasu honetan). Erreserba hori "jarduera ekonomikotzat" hartu ezin diren askotariko erabileretara zuzendu daiteke. Bestalde, Lezoko Udalari eta legeriari⁴⁵ jarraikiz, erreserba hori ekipamendu publikora zuzendu da Plan Partzial honetan. Azken batean, ez dira aldatu indarrean dagoen Plan Orokorrean jarduera ekonomikoetarako sabaia inguruan egindako aurreikuspenak.

Lezoko Plan Orokorrek udalerrian jarduera ekonomikoetarako beharrezkoa den sabaia kuantifikatzen du, eta sabai horren aurreikuspena zehaztapenen barruan justifikatzen du. Hori dela-eta, Plan horretara jo beharra dago gai honi dagokionez.

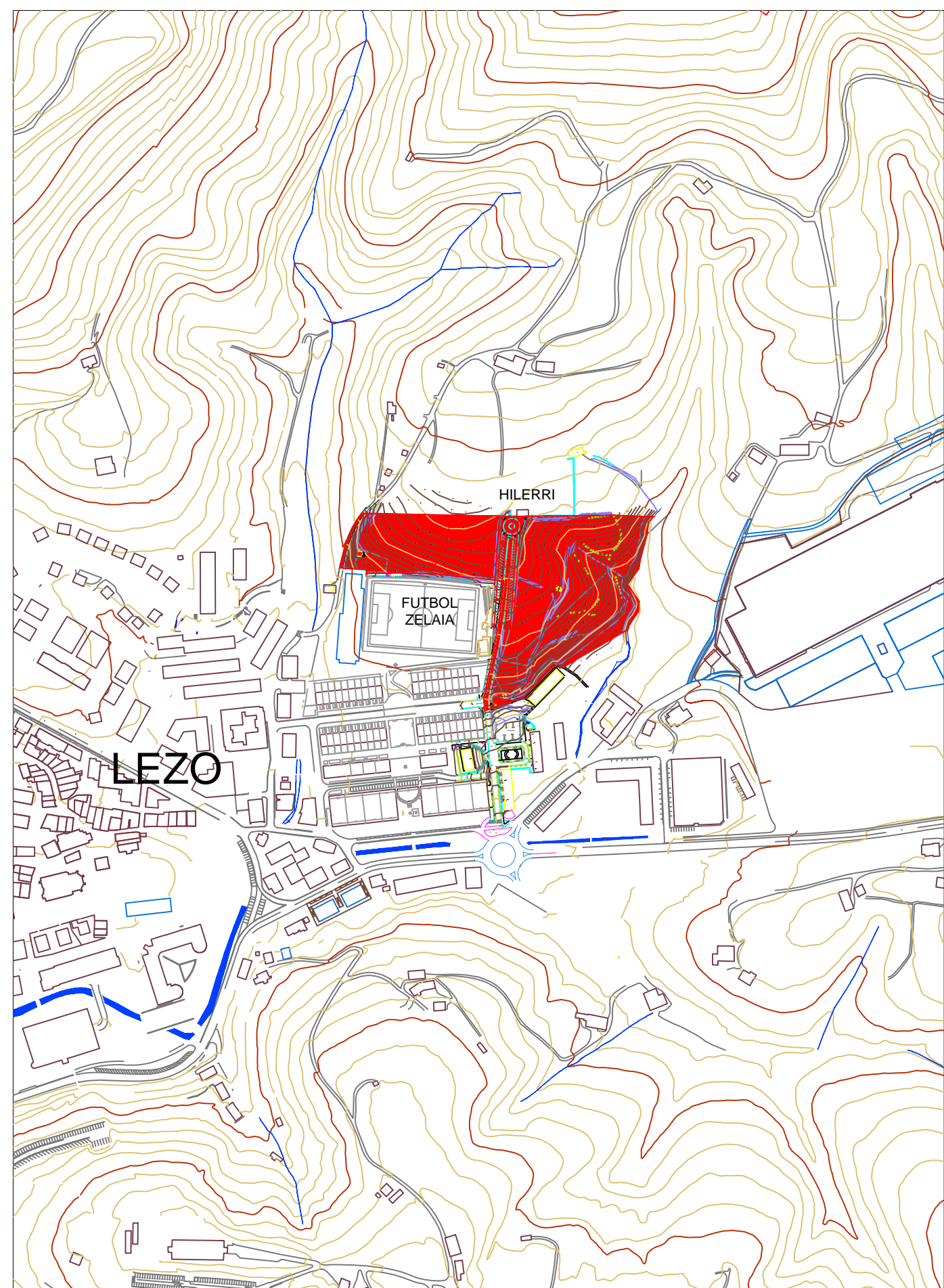
Donostia, Lezorako, 2015eko urria Blas Urbizu Zabaleta, arkitektoa

⁴⁴ LURZORUARI BURUZKO 2/2006 LEGEA / III. TITULUA. HIRIGINTZAKO ANTOLAMENDUA ETA PLANGINTZA / III. KAPITULUA. KOPURUAK ETA ESTANDARRAK / **79. artikulua.**– **Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian tokiko sistemen sareko zuzkidurak eta ekipamenduak jartzeko gorde behar diren lursailen gutxieneko estandarrak.** / 2. Erabilera nagusia bizitegirakoa duten sektoreei dagokienez, lurzoru urbanizagarriko sektore horien antolamendu xehatuan lurzoru-erreserba hauek gorde behar dira, gutxienez: c) Tokian tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako: zuzkidura publikoek bestelako erabileretarako sestraren gainean 25 metro koadroko sabai-azalera dagoen bakoitzeko, 1 metro koadro lurzoru.

⁴⁵ 123/2012 DEKRETUA / III. KAPITULUA / ZUZKIDURA-ESTANDARRAK / **9. artikulua.**– **Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian.** / 1.– Nagusiki bizitegitarako diren sektoretako lurzoru urbanizagarrian, antolamendu xehatuak lursail-erreserba hauek ezarri behar dira, gutxienez: c) Tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuetarako, metro karratu bat sabai-azalera, lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalera, zuzkidura publikoetarako ez diren azalera kontuan hartuta. Ekipamendu horiek izan daitezke, besteak beste: a) Komertzialak. b) Erlinjosoak. c) Kulturalak. d) Hezkuntzakoak. e) Kiroletakoak. f) Osasunekoak. g) Garraioetakoak. Ekipamendu pribatu horiei dagokien estandarra bete daiteke, halaber, azalera horiek ekipamendu publikoetarako gordeta.



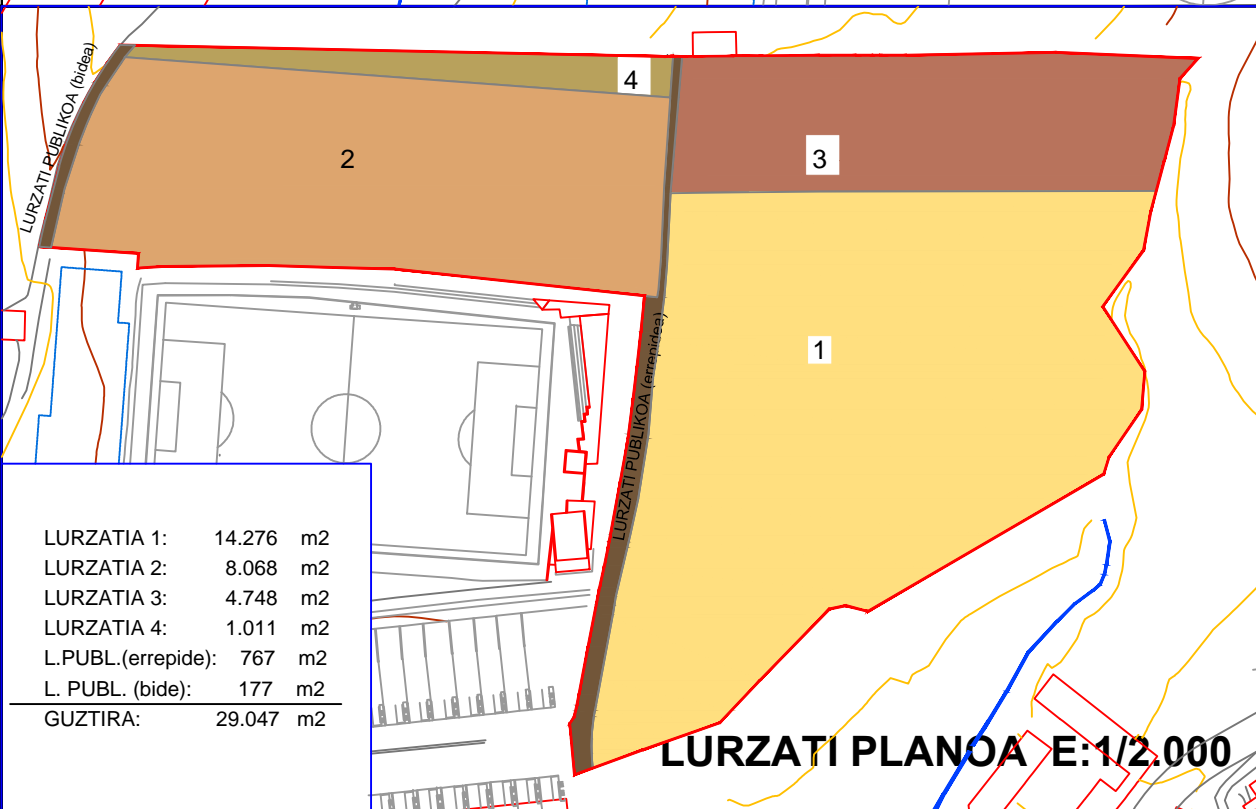
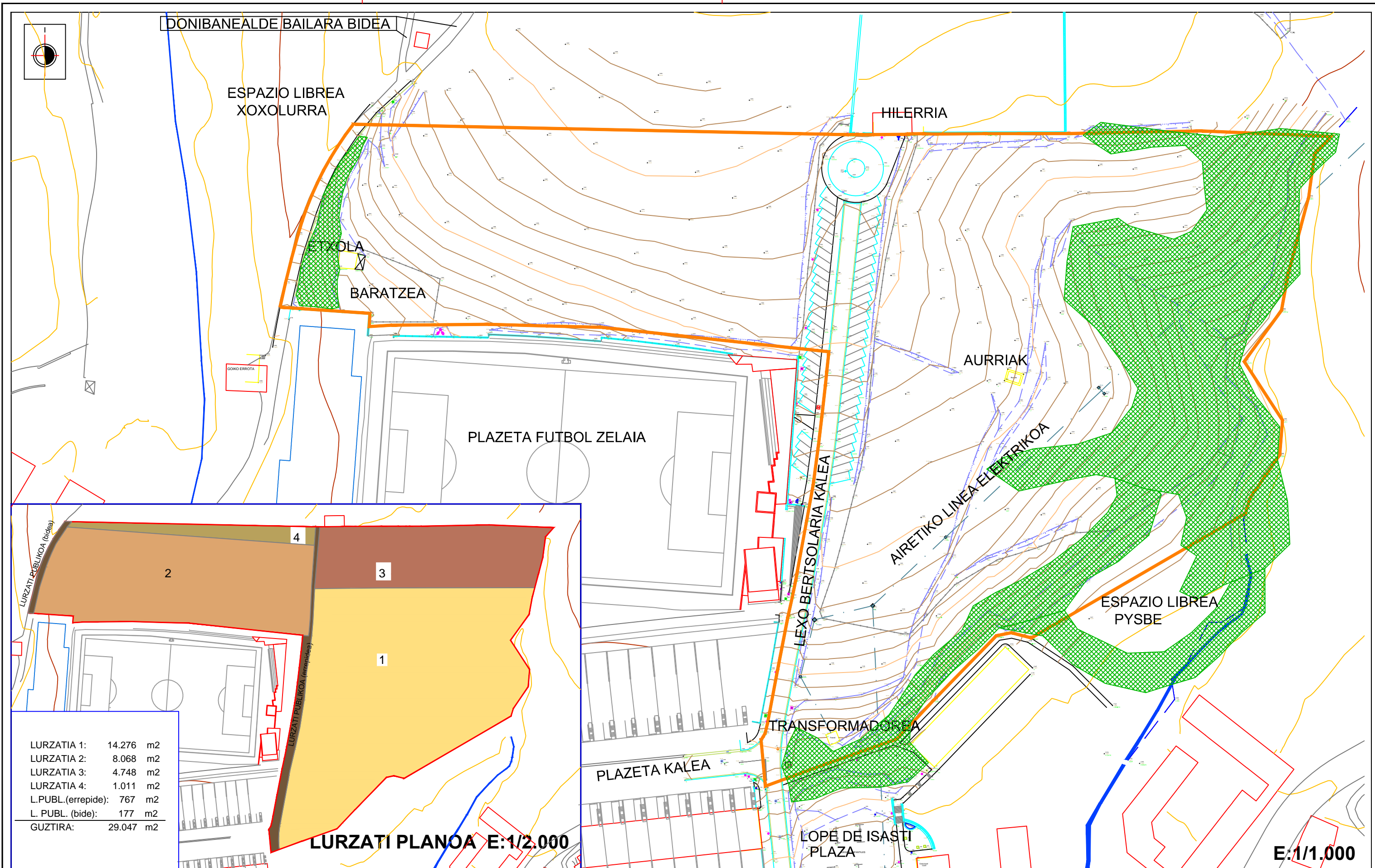
E: 1/10.000



E: 1/5.000

II.1: EGOERA ETA KOKALEKUA ESKALA: HAINBAT

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA



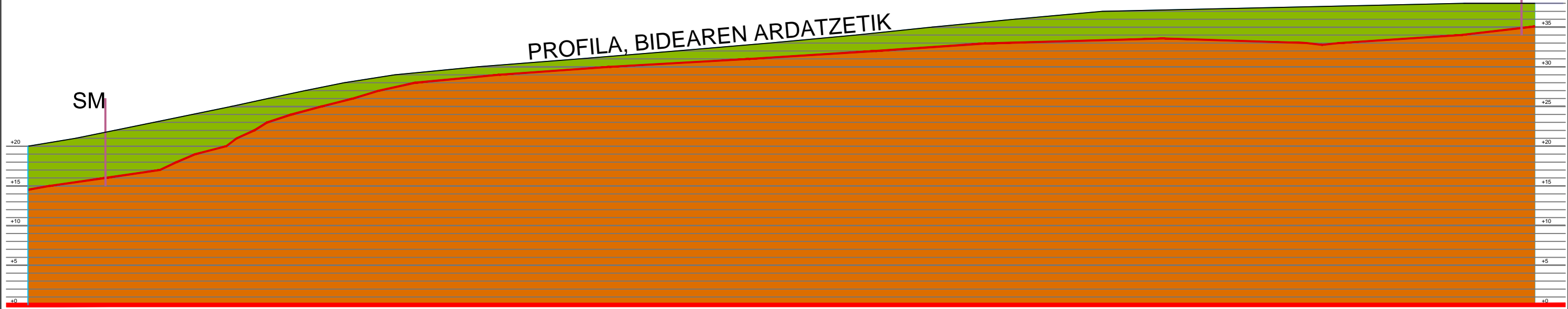
II.2: TOPOGRAFIKOA, LURZATI-PLANO, DAUDEN ESKALAK ERABILERAK ETA ERAIKINAK. 1000/2000
 HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

PROFILA, BIDEAREN ARDATZETIK

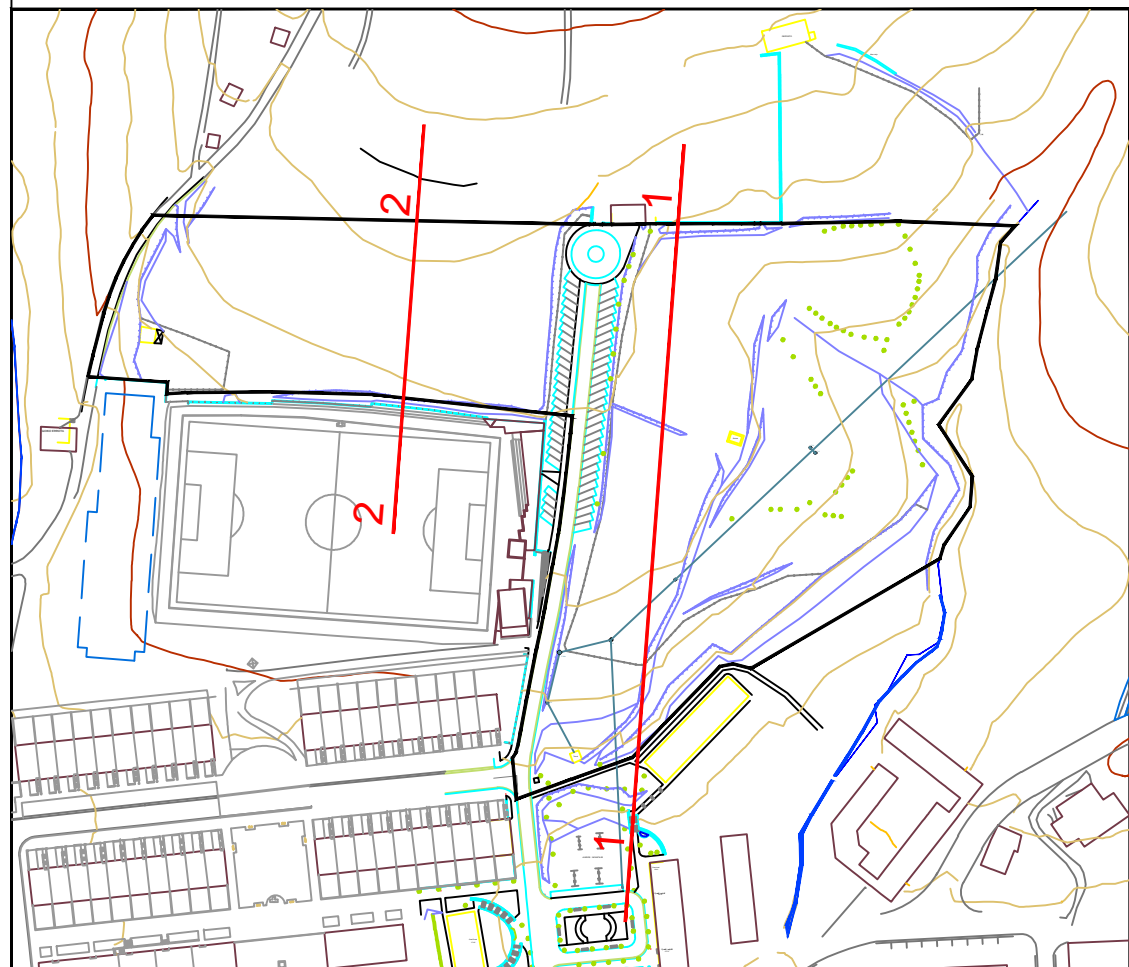
HILERRIA

SM

SM



SEKZIO 1



FUTBOL ZELAIA

SM

SM

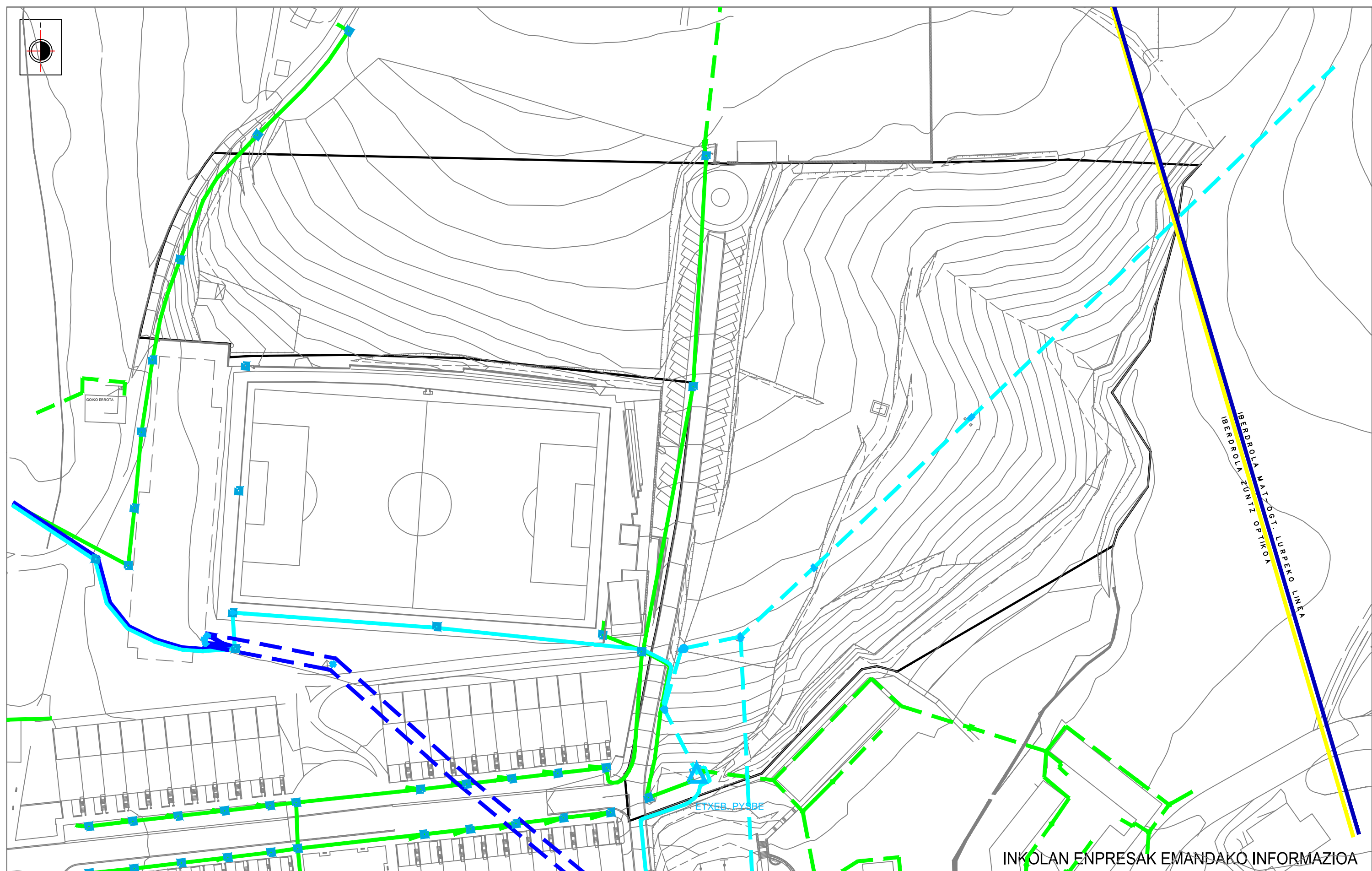
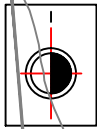


SEKZIO 2

SM. SEKTOREAREN MUGA

II.3: EGUNGO EGOERAREN SEKZIOAK E:1/500

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA



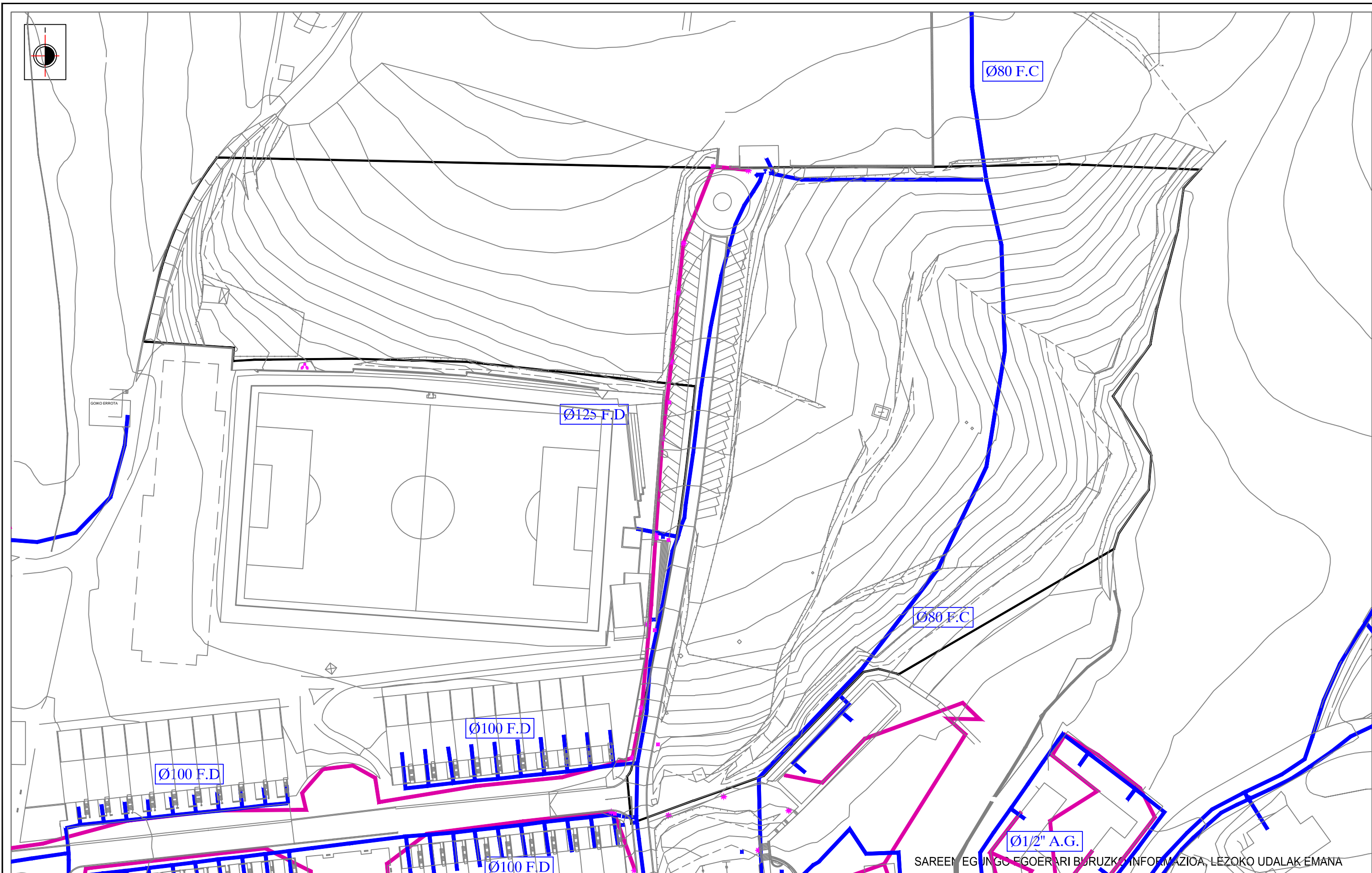
INKOLAN ENPRESAK EMANDAKO INFORMAZIOA

- AIRTIKO SAREA
- LURPEKO SAREA
- GOI-TENTSIOKO SAREA
- ERDI-TENTSIOKO SAREA
- BEHE-TENTSIOKO SAREA

- LINEA ELEKTRIKOKO KUTXATILA
- ERDI-TENTSIOKO SAREA
- LINEA ELEKTRIKOKO ZUTOINA
- TRANSFORMADOREA

II.4: DAUDEN INSTAL. ELEKTRIZITATEA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

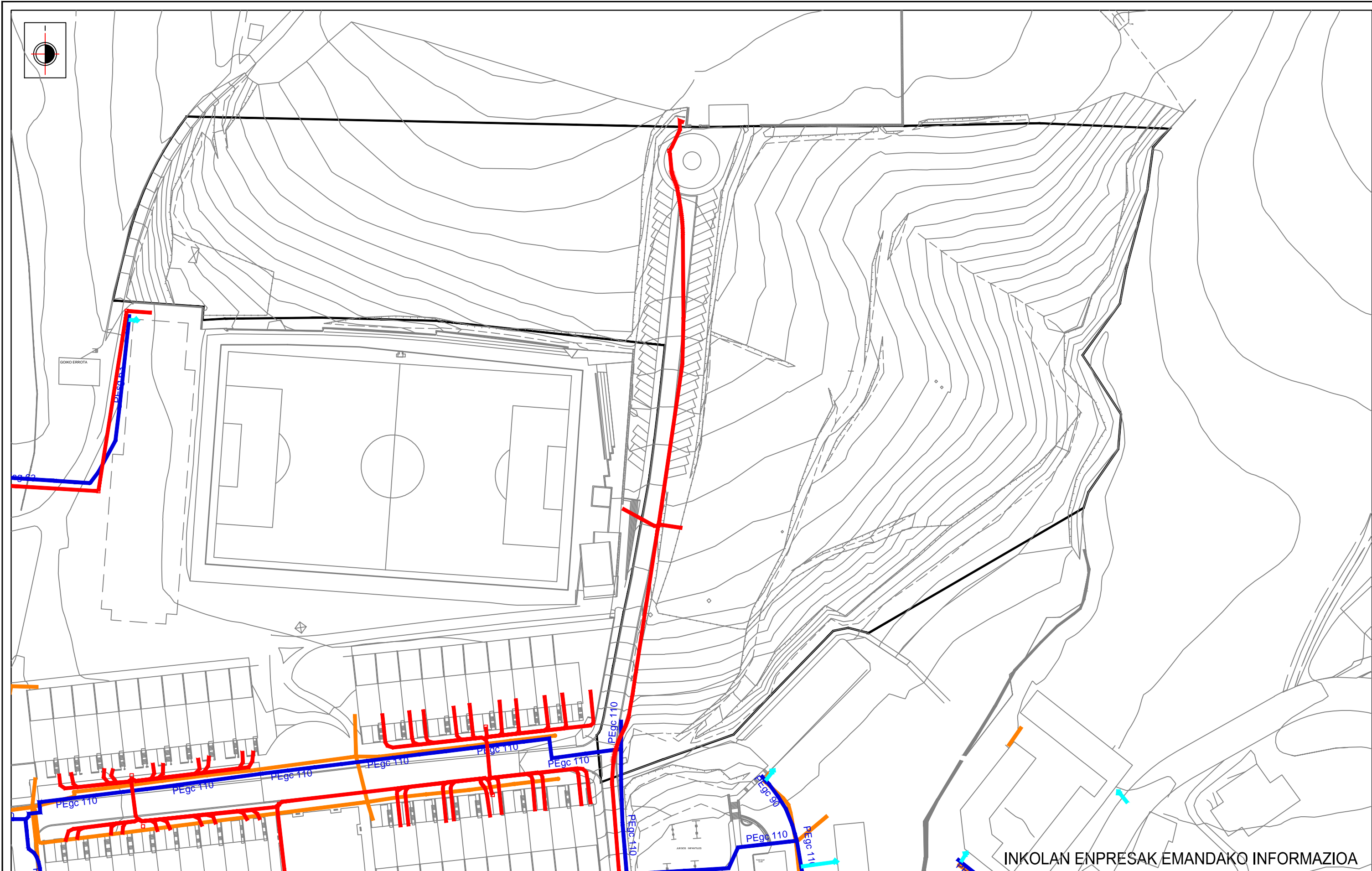


- ARGITERIAREN KANALIZAZIOA
- DAUDEN ARGIAK
- ARGITERIA-KUTXATILA
- UR-HORNIDURAREN KANALIZAZIOA
- UR-KUTXATILA

II.5: DAUDEN INSTAL. URA ETA ARGITERIA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

SAREEN EGITURAREN BURUZKO INFORMAZIOA, LEZOKO UDALAK EMANA

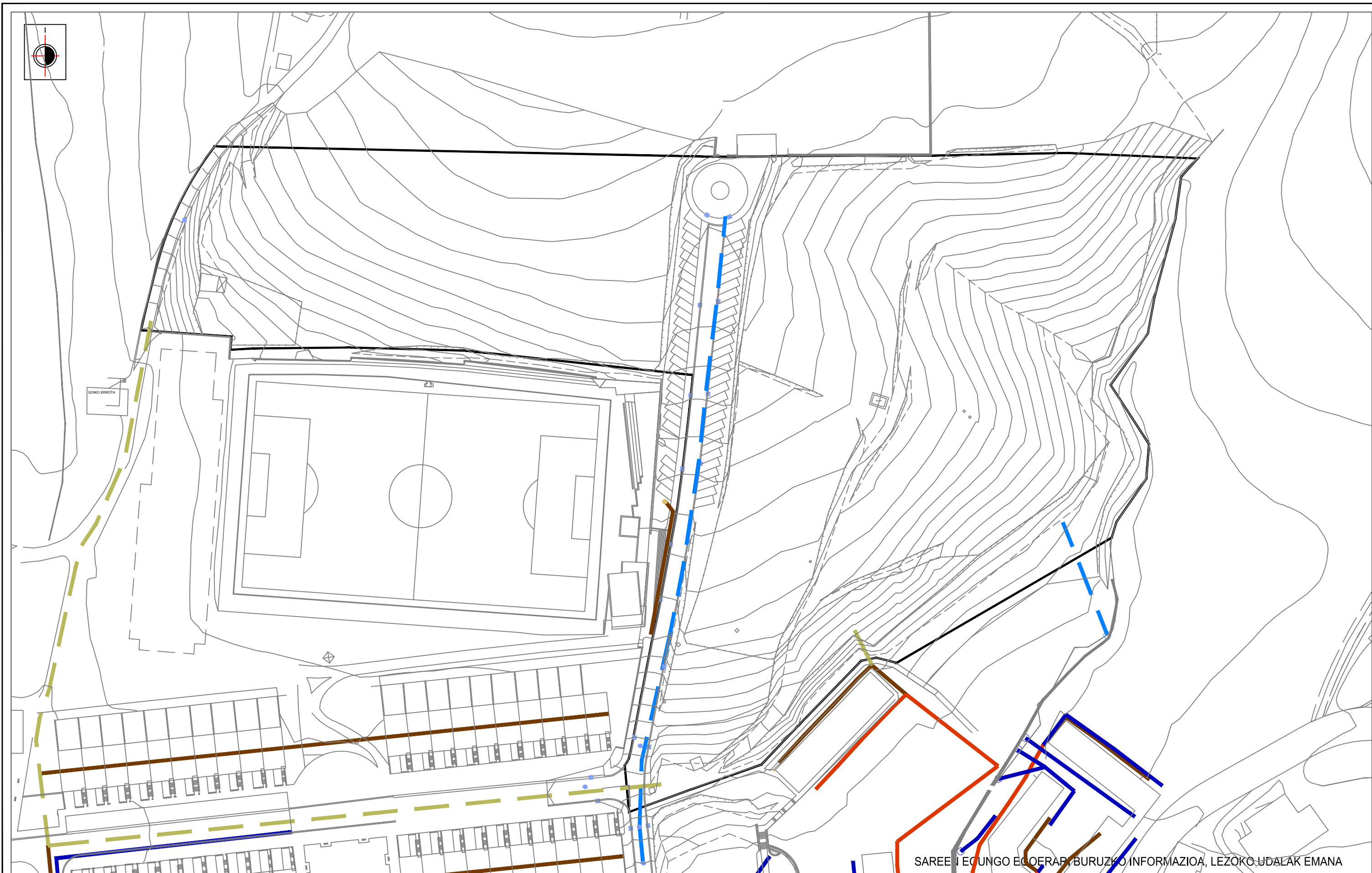


INKOLAN ENPRESAK EMANDAKO INFORMAZIOA

- GASAREN KANALIZAZIOA
- GAS-HARGUNEA
- TELEFONIAREN KANALIZAZIOA
- EUSKALTELEN KANALIZAZIOA

II.6: DAUDEN INSTAL. GASA ETA TELEFONIA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

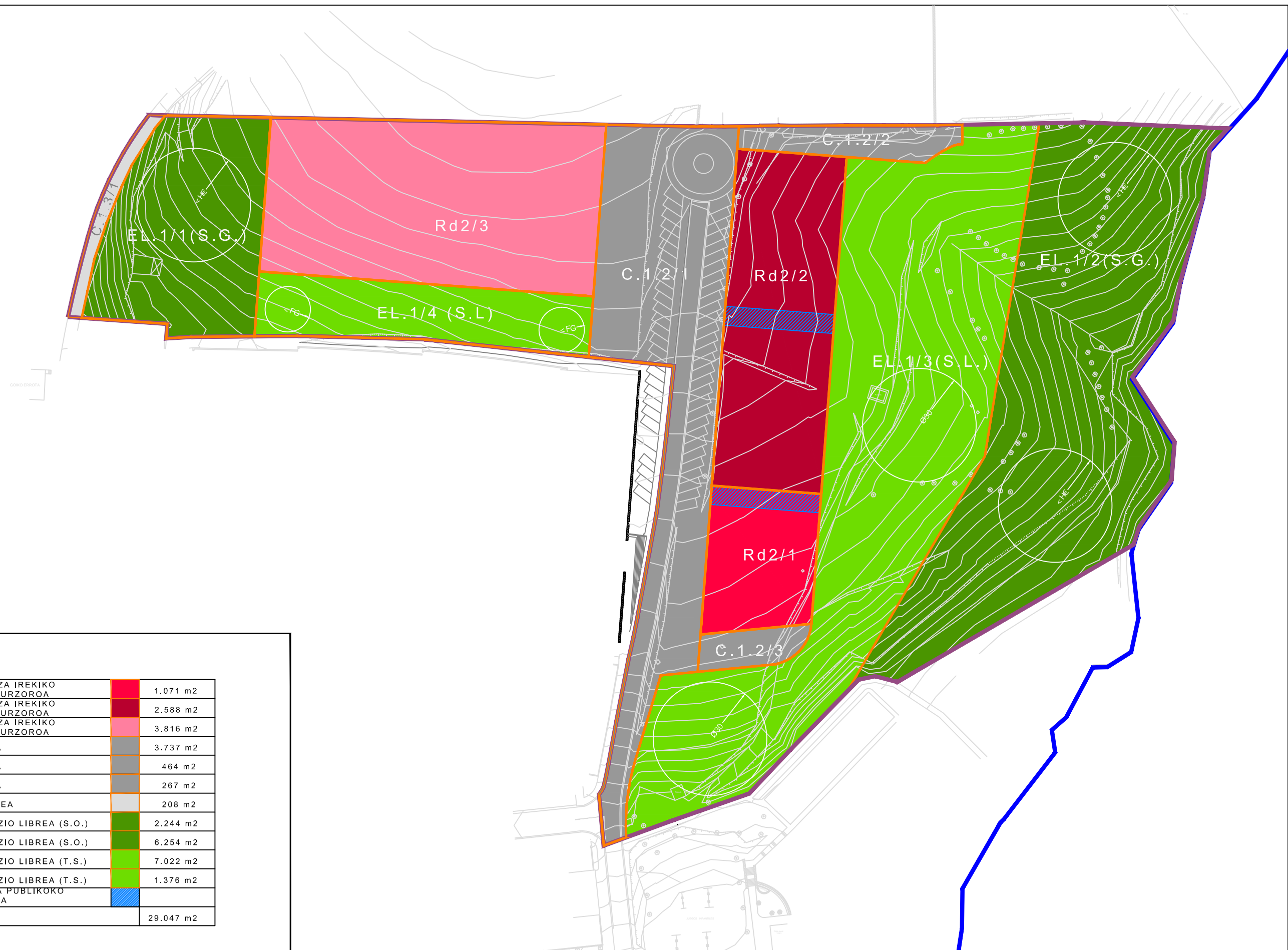


SAREE I EGUNGO EGOKERARI BURUZKO INFORMAZIOA, LEZOKO UDALAK EMANA

- | | | | |
|--|--|--|----------------------|
| | SANEAMENDU-SAREA: EURI-URAK, EGUNGOA | | EURI-UREN HUSTUBIDEA |
| | SANEAMENDU-SAREA: EURI-URAK, PROPOSATUTAKOA | | EURI-UREN KUTXATILA |
| | SANEAMENDU-SAREA: UR-BELTZAK, EGUNGOA | | UR BELTZEN KUTXATILA |
| | SANEAMENDU-SAREA: UR-BELTZAK, PROPOSATUTAKOA | | |
| | SANEAMENDU-SAREA: UNITARIOA, EGUNGOA | | |
| | PUTZUA: HUSTUKETA IBAIRA | | |

II.7: DAUDEN INSTAL. SANEAMENDUA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPIZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

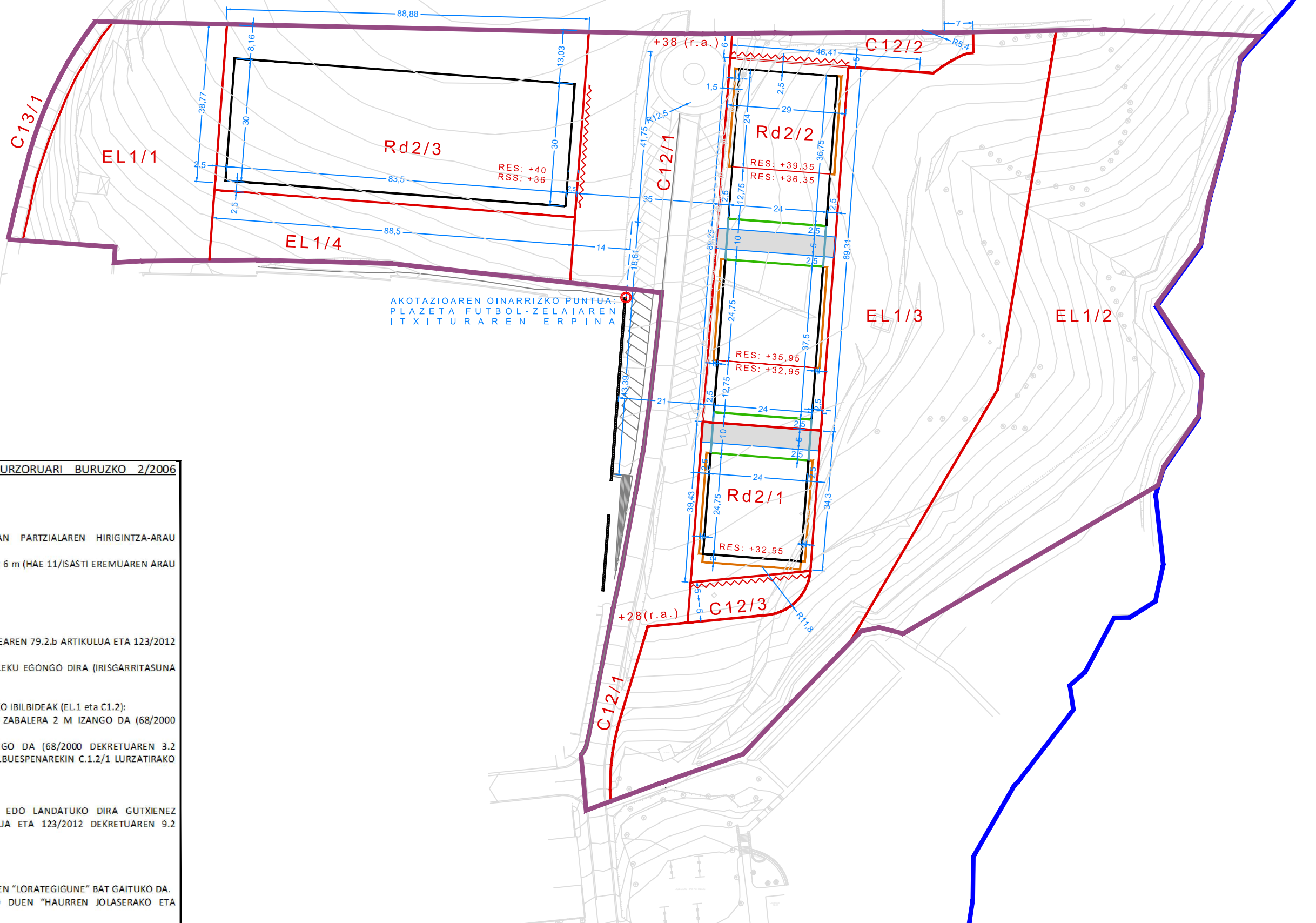


Rd.2/1	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZOROA		1.071 m ²
Rd.2/2	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZOROA		2.588 m ²
Rd.2/3	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-LURZOROA		3.816 m ²
C.1.2/1	HIRI-BIDEA		3.737 m ²
C.1.2/2	HIRI-BIDEA		464 m ²
C.1.2/3	HIRI-BIDEA		267 m ²
C.1.3/1	LANDA-BIDEA		208 m ²
EL.1/1(S.O.)	HIRI-ESPAZIO LIBREA (S.O.)		2.244 m ²
EL.1/2(S.O.)	HIRI-ESPAZIO LIBREA (S.O.)		6.254 m ²
EL.1/3(T.S.)	HIRI-ESPAZIO LIBREA (T.S.)		7.022 m ²
EL.1/4 (T.S.)	HIRI-ESPAZIO LIBREA (T.S.)		1.376 m ²
	ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA		
	GUZTIRA		29.047 m ²

III.1: KALIFIKAZIO XEHATUA

E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA



URBANIZAZIOAREN GUTXIENEN BALDINTZAK (LURZORUARI BURUZKO 2/2006 LEGEAREN 53.2d ARTIKULUA):

1. LEZOKO HAPOAREN ONDORIOZKOAK
 - a) HIRI-BIDEEN BATEZ BESTEKO ZABALERA (PLAN PARTZIALAREN HIRIGINTZA-ARAU OROKORREN 8. ARTIKULUA)
 - b) LEXO BERTSOLARIA KALEKO GUTXIENEN ZABALERA: 6 m (HAE 11/ISASTI EREMUAREN ARAU PARTIKULARRA, III.5 PUNTUA)
2. HIRIGINTZA-LEGERIA OROKORREN ONDORIOZKOAK
 - a) APARKALEKUA:
 - 67 APARKALEKU (LURZORUARI BURUZKO 2/2006 LEGEAREN 79.2.b ARTIKULUA ETA 123/2012 DEKRETUAREN 9.1.A ARTIKULUA), HORIEN ARTEAN: ERABILTZAILE MINUSBALIATUENTZAT EGOKITUTAKO 2 LEKU EGONGO DIRA (IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO 20/97 LEGEAREN 7.2 ARTIKULUA)
 - b) ESPAZIO LIBRE ETA HIRI-BIDEETAKO OINEZKOENTZAKO IBILBIDEAK (EL.1 eta C1.2):
 - OZTOPORIK GABEKO PASAGUNEAREN GUTXIENEN ZABALERA 2 M IZANGO DA (68/2000 DEKRETUAREN 3.2 ARTIKULUA)
 - LUZETARAKO ALDAPA % 6 EDO TXIKIAGOA IZANGO DA (68/2000 DEKRETUAREN 3.2 ARTIKULUA), 68/2000 DEKRETUAREN 3.2.3 ARTIKULUAREN SALBUESPENAREKIN C.1.2/1 LURZATIRAKO (IKUS PLAN PARTZIALAREN MEMORIAREN 1. ERANSKINA)
 - c) ZUHAITZAK
 - EL1.1-EL1.4 LURZATIETAN, 120 ZUHAITZ GORDE EDO LANDATUKO DIRA GUTXIENEZ (LURZORUARI BURUZKO 2/2006 LEGEAREN 79.2.d ARTIKULUA ETA 123/2012 DEKRETUAREN 9.2 ARTIKULUA)
 - d) ESPAZIO LIBREEN EZAUGARRIAK
 - EL1/3: GUTXIENEZ 1.800 M²-KO AZALERA IZANGO DUEN "LORATEGIGUNE" BAT GAITUKO DA.
 - EL1/4: GUTXIENEZ 360 M²-KO AZALERA IZANGO DUEN "HAURREN JOLASERAKO ETA AISIARAKO GUNE" BAT GAITUKO DA

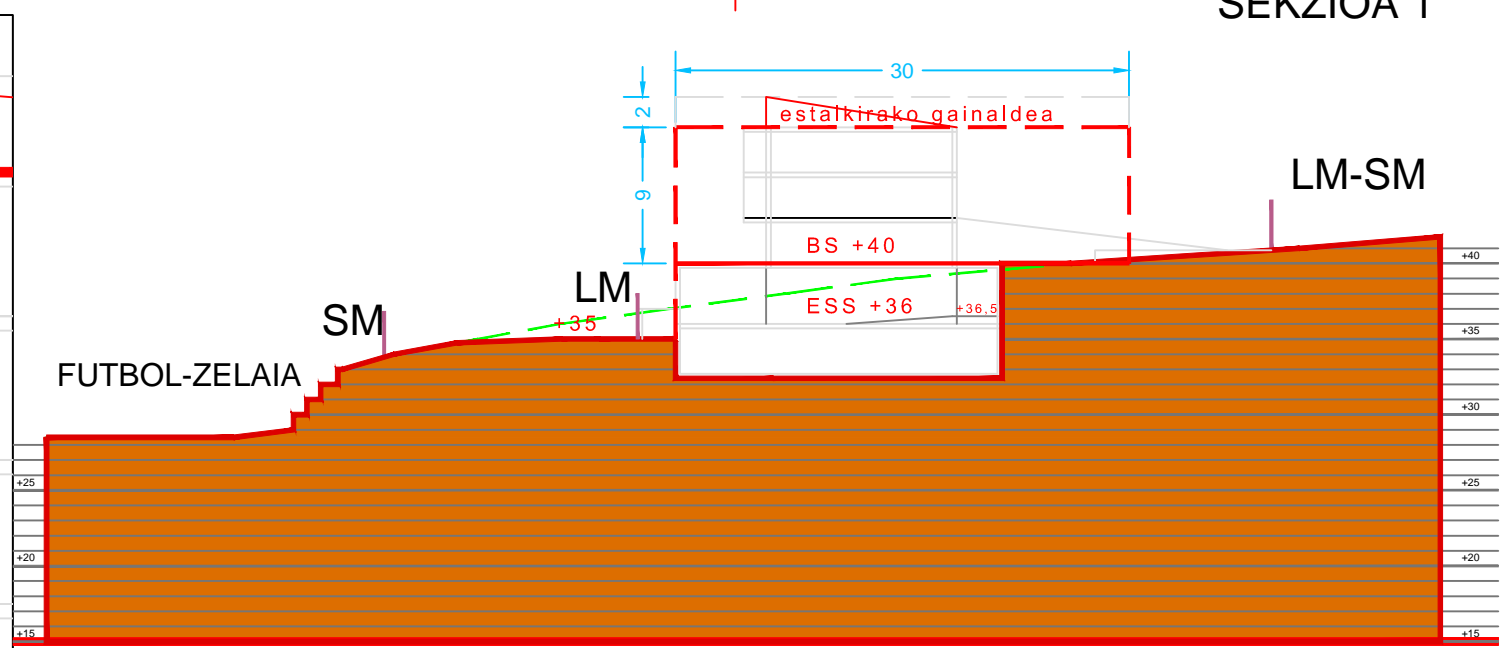
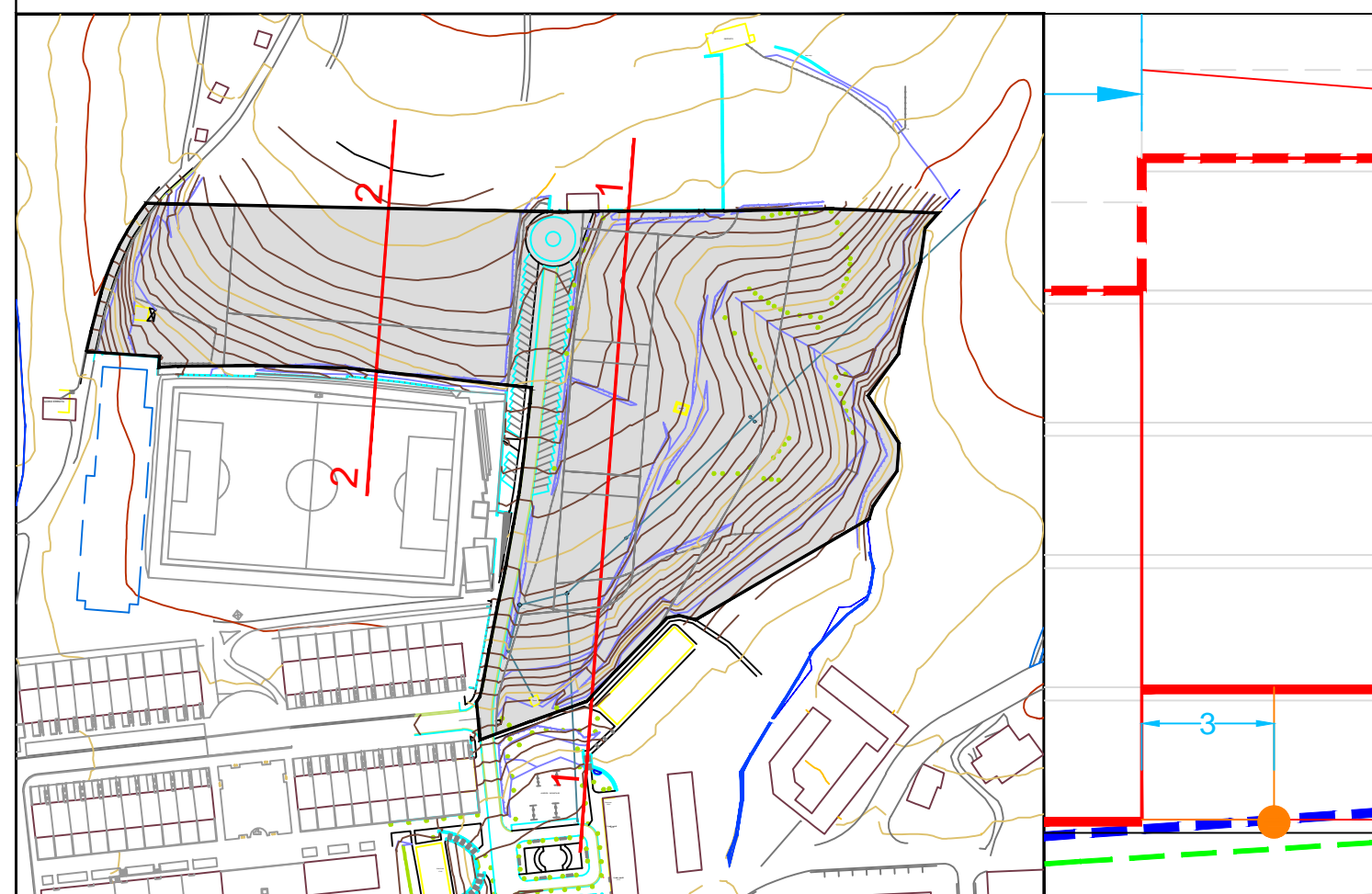
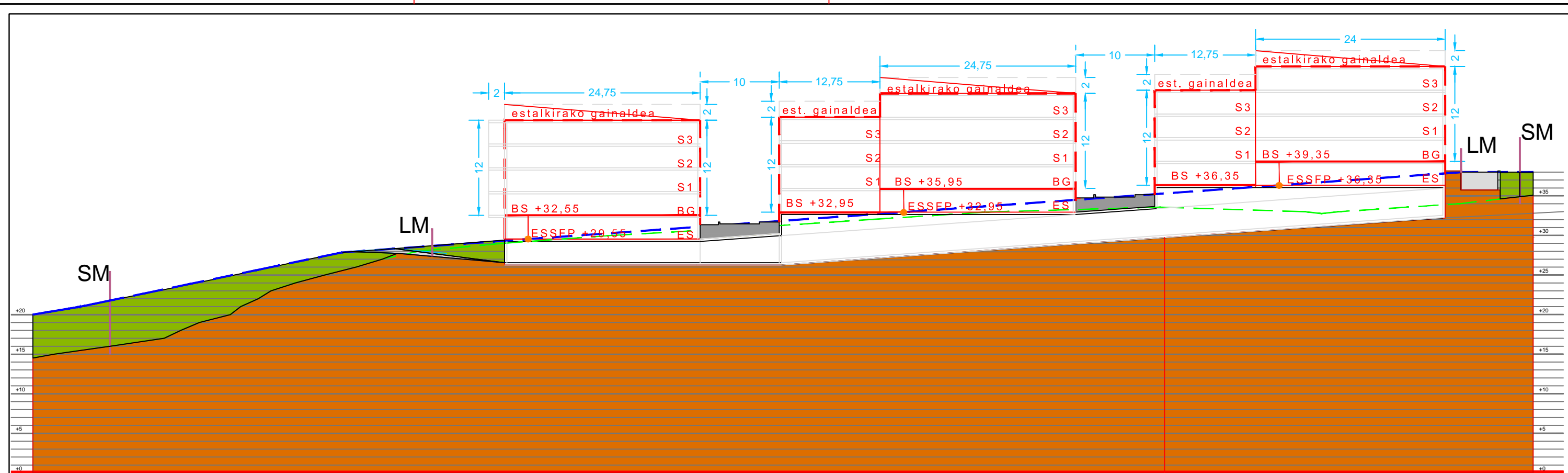
BS: BEHEGAINEN (ERDISOTOAREN GAIAN) ZORU AMAITUAREN GEHIENEN SESTRA. (es) URBANIZAZIO-PROIEKTUAN EUTSI BEHARREKO EGUNGO SESTRA

PLANO HONETAN ZEHAZTU GABEKO GEOMETRIA (OINEZKOENTZAKO IBILBIDEEN TRAZADURA, IBIAK, APARKALEKUAK ETA ABAR) URBANIZAZIO-PROIEKTUAK FINKATUKO DU, PLAN PARTZIALEAN JASOTAKO TRAZADURA ORIENTAGARRIAN OINARRITUTA

- PLAN PARTZIALAREN ESPARRUAREN MUGAPENA
- KALIFIKAZIO XEHATUKO LURZATIEN MUGAPENA
- ERAIKINAREN GEHIENEN LERRODURA, SESTRA GAIAN ETA SESTRAPEAN
- ERAIKINAREN GEHIENEN LERRODURA, SESTRA GAIAN
- ERAIKINAREN GEHIENEN LERRODURA, SESTRAPEAN
- HEGALEN GAHINEKO LERROKADURA
- ERABILERA PUBLIKOKO ZORTASUNA
- AKOTAZIOAREN ERREFERENTZIA-LERROAK
- GARAJERAKO SARBIDEAREN IREKIERA TARTEA(DAGOZKION IBIAK BARNE)

III.2: ANTOLAMENDUAREN DEFINIZIO GEOMETRIKOA: URBANIZAZIOAREN LERROKADURAK, SESTRAK ETA GUTXIENEN BALDINTZAK E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015. SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA



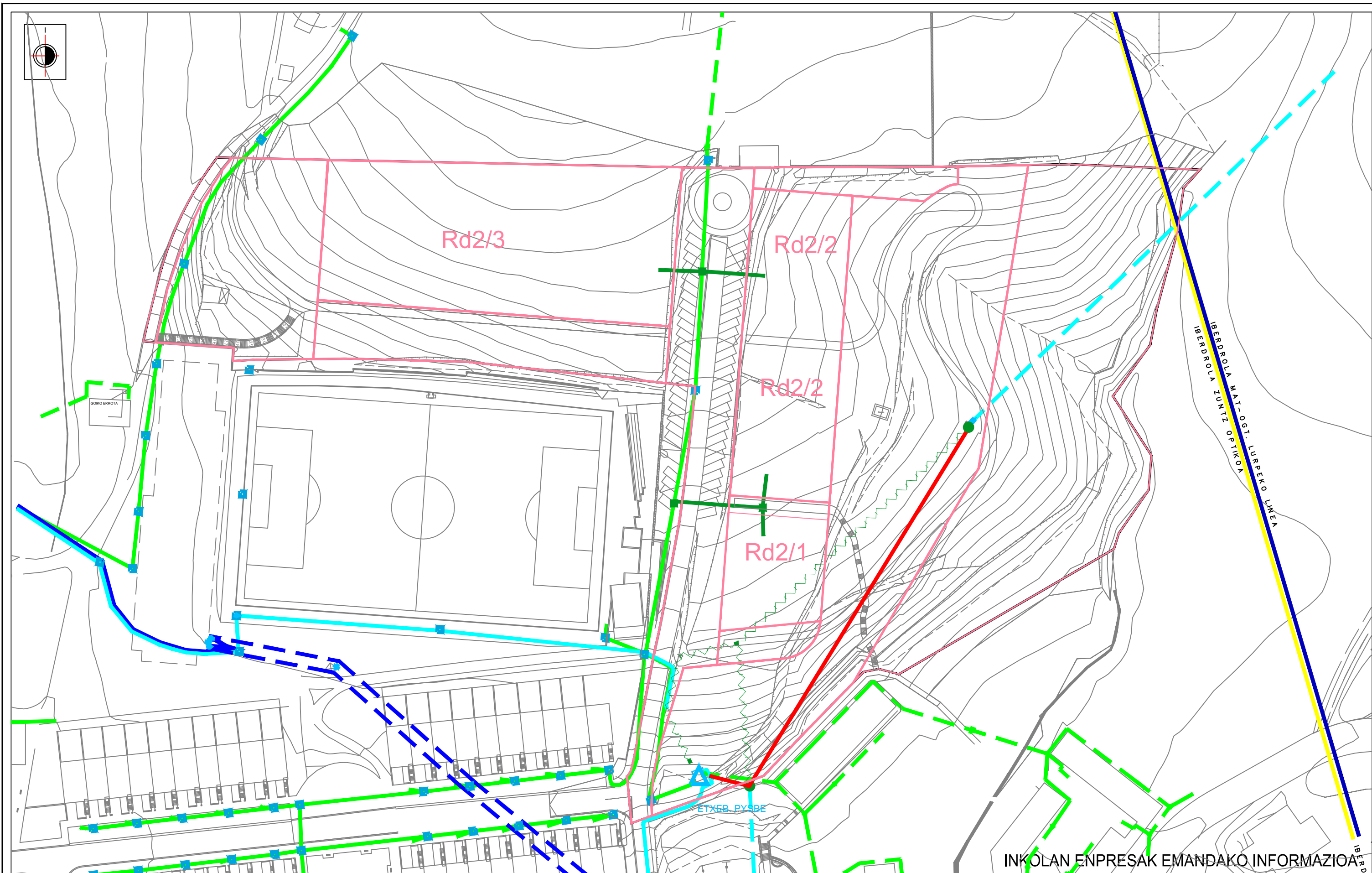
ERAIKINAREN SESTRAK FINKATZEKO MODUA, URBANIZAZIO-PROIEKTUAN ZEHAZTUTAKO BIDEAREN PROFILAREN ARABERA

- ESSFP ERDISOTOAREN SESTRA FINKATZEKO PUNTUA.
- ESS: ERDISOTOAREN SESTRA ESSFPan AMAITUTAKO URBANIZAZIOAREN SESTRAREN ARABERA ZEHAZTUKO DA
- ERDISOTOAREN ALTUERA: 3 M / SESTRA GAINEKO 4 SOLAIRUEN ALTUERA: 12 M / ESTALKIKO ELEMENTUETARAKO GAINALDEA: 2 M

- S.M. SEKTOREAREN MUGA. - L.M. LURZATIAREN MUGA
- SEKZIO-LERRO
- PROFIL ORIENTAGARRIA, BIDEAREN ARDATZETIK (URBANIZAZIO-PROIEKTUAK BERRETSI EDO DOITU BEHARREKOA)
- BS: BEHE-SOLAIRUKO SESTRA
- 1SS: LEHEN SOLAIRUKO SESTRA
- AS: ATARIKO SESTRA

III.3: DEFINIZIO GEOMETRIKOA/SEKZIOAK E:1/500

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA



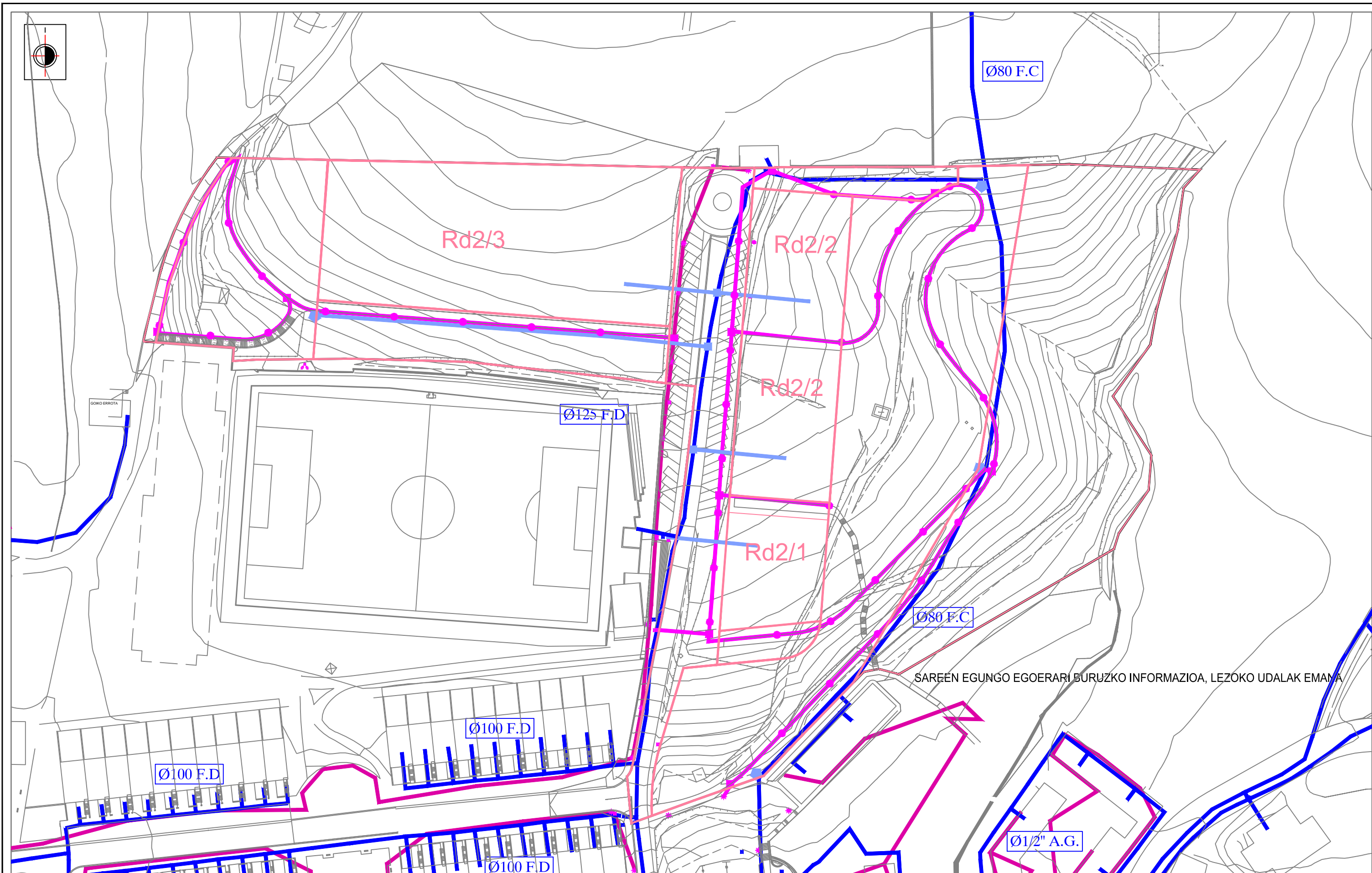
- AIRETIKO SAREA
- GOI-TENTSIOKO SAREA
- ERDI-TENTSIOKO SAREA
- BEHE-TENTSIOKO SAREA
- LURPERATU BEHARREKO ERDI-TENTSIOKO SAREA
- ERDI-TENTSIOKO SARE BERRIA (LURPERATUA)
- LURPEKO SAREA

- LINEA ELEKTRIKOKO KUTXATILA
- ERDI-TENTSIOKO SAREA
- LINEA ELEKTRIKOKO ZUTOINA
- TRANSFORMADOREA
- LINEA LURPERATZEKO ZUTOIN BERRIA

III.4: PROIEKTATUTAKO INSTAL. ELEKTRIZITATEA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

INKOLAN ENPRESAK EMANDAKO INFORMAZIOA

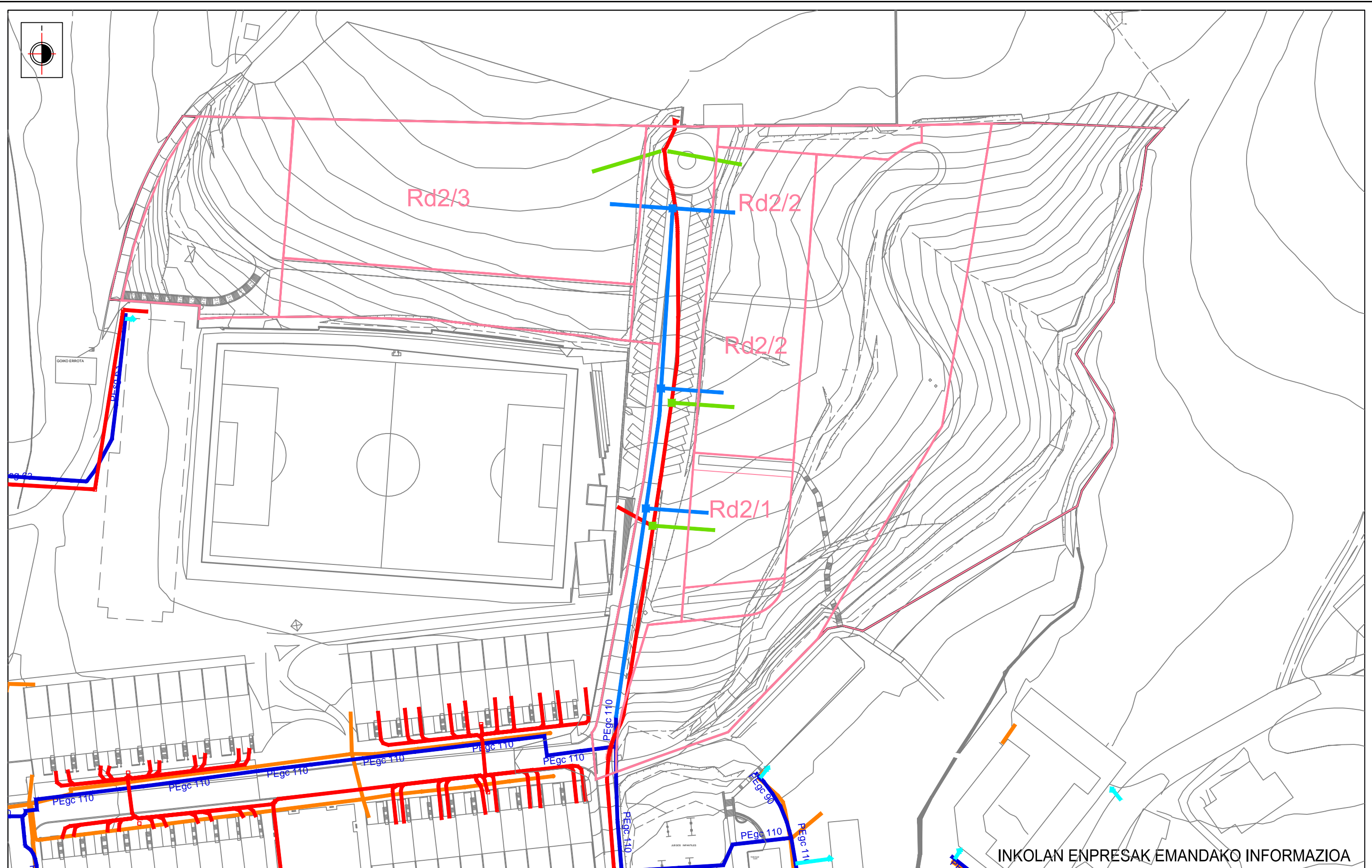


- ARGITERIAREN KANALIZAZIOA
- DAUDEN ARGIAK
- ARGITERIA-KUTXATILA
- UR-HORNIDURAREN KANALIZAZIOA
- UR-KUTXATILA


- ARGITERIAREN KANALIZAZIO BERRIA
- ARGI BERRIAK
- UR-HORNIDURAREN KANALIZAZIO BERRIA
- UR-ITURRI BERRIA

III.5: PROIEKTATUTAKO INSTAL. URA ETA ARGITERIA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

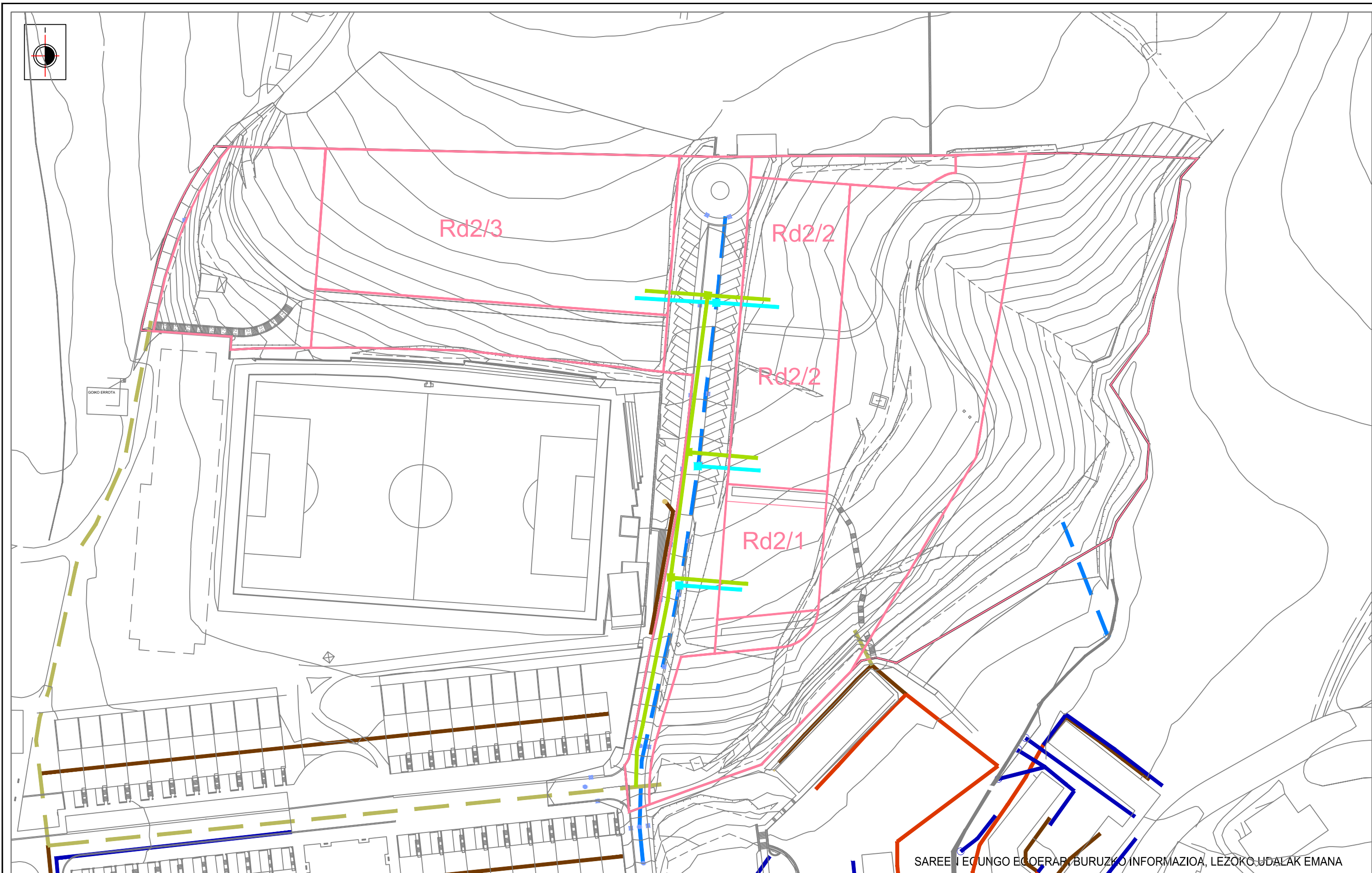


INKOLAN ENPRESAK EMANDAKO INFORMAZIOA

- | | | | |
|---|---------------------------|---|---------------------------------|
|  | GASAREN KANALIZAZIOA |  | GASAREN KANALIZAZIO BERRIA |
|  | GAS-HARGUNEA |  | TELEFONIAREN KANALIZAZIO BERRIA |
|  | TELEFONIAREN KANALIZAZIOA | | |
|  | EUSKALTELEN KANALIZAZIOA | | |

III.6: PROIEKTATUTAKO INSTAL. GASA ETA TELEFONIA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

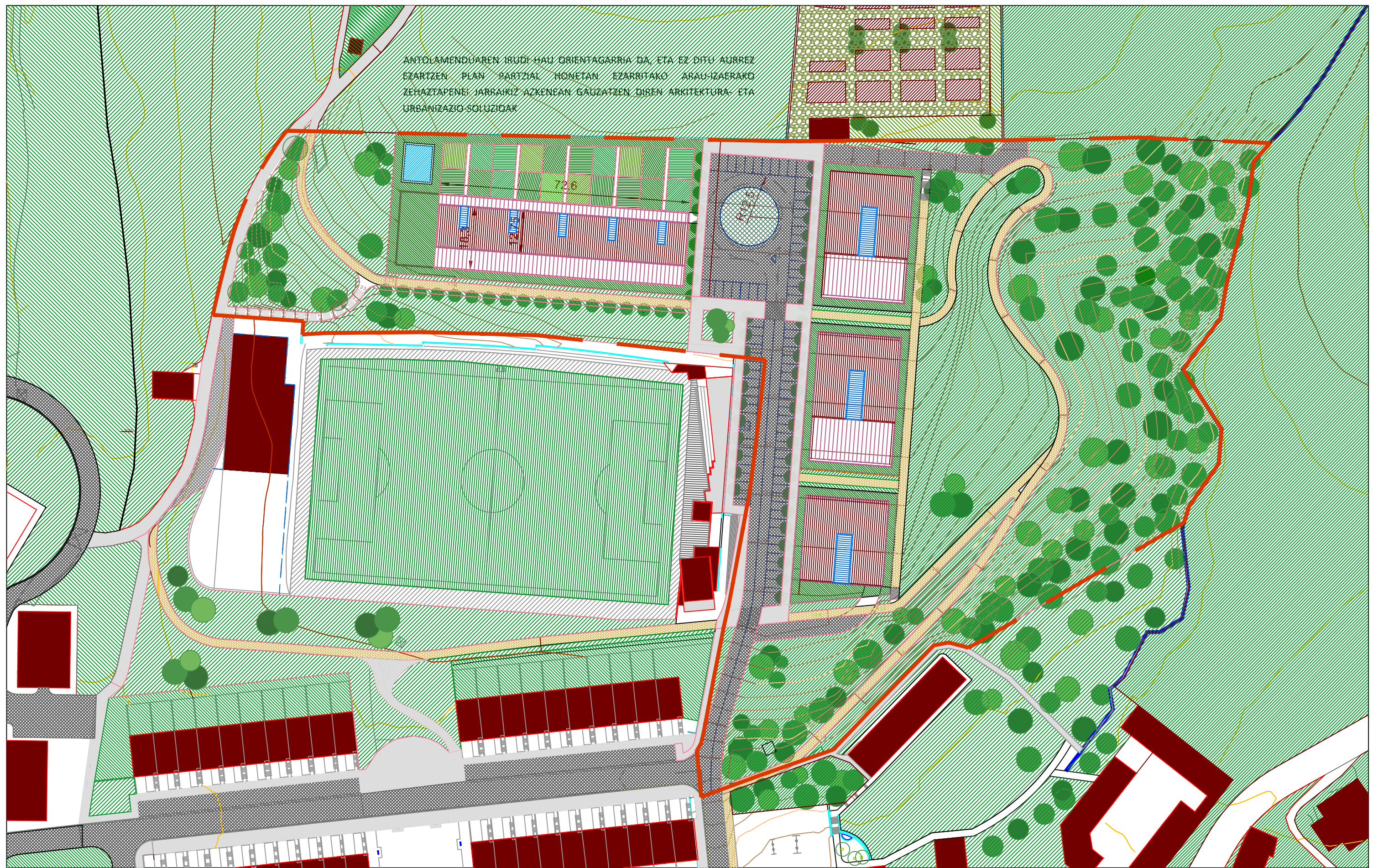


- | | | | |
|--|--|--|------------------------|
| | SANEAMENDU-SAREA: EURI-URAK, EGUNGOA | | EURI-UREN HUSTUBIDEA |
| | SANEAMENDU-SAREA: EURI-URAK, PROPOSATUTAKOA | | EURI-UREN KUTXATILA |
| | SANEAMENDU-SAREA: UR-BELTZAK, EGUNGOA | | UR BELTZEN KUTXATILA |
| | SANEAMENDU-SAREA: UR-BELTZAK, PROPOSATUTAKOA | | UR BELTZEN SARE BERRIA |
| | SANEAMENDU-SAREA: UNITARIOA, EGUNGOA | | EURI-UREN SARE BERRIA |
| | PUTZUA: HUSTUKETA IBAIRA | | |

III.7: PROIEKTATUTAKO INSTAL. SANEAMENDUA E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
 SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA

ANTOLAMENDUAREN IRUDI HAU ORIENTAGARRIA DA, ETA EZ DITU AURREZ
EZARTZEN PLAN PARTZIAL HONETAN EZARRITAKO ARAU-IZAERAKO
ZEMAZTAPENEI JARRAIKIZ ACKENEAN GAUZATZEN DIREN ARKITEKTURA- ETA
URBANIZAZIO-SOLUZIOAK



III.9: IRUDI ORIENTAGARRIA

E:1/1.000

HAE 6/OLATZAR SEKTOREAREN PLAN PARTZIALA. LEZO, GIPUZKOA BATEGINA URRIA 2015.
SUSTATZAILEA: HARRI 1 S.L. IDAZLEA: BLAS URBIZU ZABALETA, ARKITEKTOA