

**Egimbidea:** Egiaztatzen da honako agiri hau Aretxabaletako arau subsidiarioen 16. Arearen Xehetasun Azterketaren espedientearen dokumentazioaren parte dela, 2023ko urtarrilaren 24eko alkatetza dekretuaren bidez hasieran onartu zela eta 2023ko maiatzaren 10eko osoko bilkuran **BEHIN-BETIKO ONARTU** zela.  
Egimbidea Aretxabaletan, 2023ko maiatzaren 11an. Izpta.:UDAL IDAZKARIAK



**Diligencia:** Para hacer constar que el presente documento forma parte de la documentación del expediente relativo al Estudio de Detalle del Área 16 de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta, habiéndose aprobado inicialmente por decreto de alcaldía de 24/01/2023 y **APROBADO DEFINITIVAMENTE** en sesión plenaria de 10/05/2023.  
Diligencia en Aretxabaleta a 11 de mayo de 2023. Fdo.:EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO



**Aretxabaletako  
Arau Subsidiarioen**

**16. arearen**

**XEHETASUN AZTERKETA**

2023ko urtarrila

2022 HPXA0001



## AURKIBIDEA

1.	JUSTIFIKAZIO-MEMORIA .....	3
1.1	Dokumentuaren xedea .....	3
1.2	Ekimena eta eta dokumentuaren idazketa.....	3
1.3	Dokumentuaren izapide jarraitua.....	3
1.4	Jarduketa-eremuaren deskribapena .....	4
1.5	Hirigintza aurrekariak.....	4
1.6	Hirigintza-baldintzatzaileak.....	6
1.7	Arloko baldintzatzaileak.....	7
1.8	Egokitasuna eta aukera.....	8
1.9	Hartutako antolamenduaren deskribapena eta justifikazioa .....	8
2.	BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN IKERKETA .....	19
3.	JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA .....	20
4.	DOKUMENTAZIO GRAFIKOA .....	22
4.1	Informazio-planoak.....	22
4.2	Antolamendu-planoak .....	22



## 1. JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

### 1.1 DOKUMENTUAREN XEDEA

Dokumentuak helburu hirukoitza du:

- 1.- “Partzela pribatu” eta “espazio libre, plaza, espaloi, aparkaleku eta jabetza eta erabilera pribatuko bideak” modura kalifikatutako lurzorua gauzatutakoaren errealitatera doitzea, jabetzaren eta erabilera publikoaren azalera 12m<sup>2</sup> areagotuz.
- 2.- 2 zenbakidun partzela pribatua erabilera eta jabari publikoko igogailu bat gaitzea, proiektatutako eskailerak ez ezik, berriki eraikitako Iturrizar izeneko plazaren eta Txarapea ibilbidea izeneko goiko bidearen artean dagoen desnibela, gutxi gorabehera 13 metrokoa, gainditzeko.
- 3.- Partzela pribatuen antolamendua egiaz gauzatu denera doitzea, planteamenduan adierazitakoarekiko inolako desadostasunik egon ez dadin.

### 1.2 EKIMENA ETA ETA DOKUMENTUAREN IDAZKETA

Xehetasun Azterlan hau Aretxabaletako Udalaren ekimenez idazten da, horretarako legitimatua baitago Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen “Xehetasun-azterketak izapidetu eta onartzea” izeneko 98. artikulua eta lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzeko martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren “Hirigintza-antolamenduko bestelako tresnak” izeneko 33.1 artikulua arabera.

Xehetasun Azterlan honetako espedientea Ibai Larrabe Sangroniz arkitekto jaunak idatzi du, Euskadi eta Nafarroako Arkitektoen Elkargo Ofizialean 3.3889 zenbakiarekin kolegiatua, Aretxabaletako Udaleko hirigintza eremuko kide dena.

### 1.3 DOKUMENTUAREN IZAPIDE JARRAITUA

Xehetasun Azterlan honen lehendabiziko bertsioa 2022ko abenduan idatzi zen eta 2022ko abenduaren 19ko 22/01458 zenbakidun alkatetza-dekretu bidez dokumentuaren izapidearekin hasi eta onspena eman aurretik txosten hauek eskatzea adostu zen:

- Hegazkineria Zibilaren Zuzendaritza Nagusiaren txosten nahitaezko eta loteslea (2022ko abenduaren 19an eskatua)
- Finantza-kontrolerako txostena, Udal Kontu-hartze zerbitzuari.
- Genero-inpaktua neurtzeko txostena, udal berdintasun-zerbitzuari.
- Hizkuntza-azterlanaren irismenari buruzko txostena, udal hirigintza eta euskara zerbitzuei.

Azken hiruak igorri eta dokumentu honetako espedientearen sartu dira, eta azken bietan ezarritako baldintzak, arauko izaera izan dezaten, A.03.00 antolamendu-planeari erreproduzitu dira. Aldaketa horrek dokumentuaren bigarren bertsio hau idaztea ekarri du.



#### 1.4 JARDUKETA-EREMUAREN DESKRIKAPENA

Aretxabaletako 16 zenbakidun bizitegi-arean jardungo da, ia osorik urbanizatu eta eraikia dagoena, 2 zenbakidun partzelaren (11, 12 eta 13 zenbakiak) hegoaldeen dauden hiru eraikinen eraikuntza eta urbanizazioa gauzatzearen faltan, egun gauzatzen ari direnak dagozkien hirigintza-lizentziekin.

16 zenbakidun area geometriko irregularrekoa da, 10.100 m<sup>2</sup>ko azalera du eta Deba ibaiaren ezkerreko ertzean dago kokatua, aipatu ibaiaren eta Txarapea kalearen artean, iparraldean Lausitta kalea duela mugakide.

Eremua ia laua bada ere, Txarapea kalearekiko kotari dagokionez dagoen aldea aldatuz doa. Hala, iparraldean (Lausitta kalea) ia maila berean dago, eta arearen hegoaldean, egun gauzatze-fasean diren eskailera publiko batzuk dauden lekuan, gutxi gorabehera 13 metroko aldea dago.

#### 1.5 HIRIGINTZA AURREKARIAK

2003ko maiatzaren 20an hirigintza-hitzarmen bat sinatu zen Aretxabaletako Udalaren eta Cerrajería Valle Léniz, S.A. Sozietatearen artean Aretxabaletako Udalerriko plangintzako arau subsidiarioetako 16 zenbakidun eremuaren hirigintza-garapenerako.

Aipatu Hirigintza Hitzarmenean sinatutakoarekin bat etorriz, Aretxabaletako Udalak "Aretxabaletako Plangintzako Arau Subsidiarioetako 2b Sektorearen eta 16 zenbakidun eremuaren aldaketa puntuala" izeneko espedientea idatzi zuen, Diputatuaren Kontseiluak behin betikoz onartu zuena 2004ko azaroaren 30ean elkartuta (GAO, 28. Zenbakia, 2005eko otsailaren 11koa).

Dokumentu horretan, 16. eremuari dagokionez, adierazten denez, aldaketa "Unión Cerrajera Valle Léniz, S.A." enpresak egiteko enpresa-proiektu berri bat gauzatzeko premiak eragin du, horrek dakartzan abantailekin, besteak beste, herrigunearen barnean industria-instalazioa kenduz, oinezkoentzako jartzeko aukera izanik, ibaiertzeko pasabide bat sortuz edota ingurunearekin datorren bizitegi-garapen bat gauzatzuz. Halaber, 16 zenbakidun eremuaren bizitegi-proposamena garatzeko, "L" forman, garajeetarako bi soto-solairurekin, merkataritza-erabilerarako beheko solairu batekin eta etxebizitzetarako sei solairu alturekin antolatzea proposatzen dena, nahitaezkoa da dagokion Barne Eraberritzeko Plan Berezia onartzea.

Lurralde antolaketa eta sustapenerako diputatuaren urtarrilaren 31ko 008/2007 Foru Aginduaren bidez behin betikoz onartu zen 16 zenbakidun eremua xehetasunez antolatzen duen Aretxabaletako "16 zenbakidun Eremuaren Barne Eraberritzeko Plan Berezia". (GAO, 66. Zenbakia, 2007ko apirilaren 3koa)

Proposatutako antolaketa eraikin baten eraikuntza planteatzen da, "L" forman, gehienezko perfila bi soto-solairu, beheko solairua eta bost solairu altu eta teilatupea izanik ("L" forma horretako alderik laburrenean izan ezik), guztira 121 etxebizitza hartuz. Eraikinaren formari esker barnean espazio publiko handi bat sor daiteke, ibaiertzeko pasealekuarekin batuta, eta elementu hori aldi beren aparkaleku batzuekin sendotzen da. Halaber, tranbiaren trazadurarako espazio bat gordetzen da, egun ibaiertzaren pasealekurako erabiltzen dena.

Tokiko Gobernu Batzarrek bi mila eta zazpiko apirilaren hogeita hiruan egindako saioan Aretxabaletako Arau Subsidiarioetako 16 zenbakidun eremuaren jabearen bakarreko Birpartzelazio-proiektua aho batez onartzea adostu zen.



Aretxabaletako Tokiko Gobernu Batzarrak 2006ko irailaren 11n egindako saioan Aretxabaletako 16 zenbakidun eremua urbanizatzeko proiektua behin betikoz onartzea adostu zuen, testu bategin berri bat idazteko baldintzapean.

2007ko otsaileko datarekin testu bategina aurkeztu ondoren, 2007ko martxoko datarekin urbanizazio-proiekturako eranskin bat aurkeztu zen, Tokiko Gobernu Batzarraren akordioz behin betikoz onartu zena 2007ko maiatzaren 14an egindako saioan.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2010eko apirilaren 12an egindako saioan 1 eta 2 atariei dagokien urbanizazioaren harrena onartu zen (1 eta 5 faseak) eta 15 etxebizitza eta 10 apartamentu eta dagozkien garajeak, 1 eta 2 atarietakoak, lehen aldiz erabiltzeko lizentziak eman ziren.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2012ko otsailaren 20an egindako saioan 3 eta 4 atariei dagokien urbanizazioaren harrena onartu zen (2. Fasea) eta 21 trasteleku, 11 etxebizitza eta 10 apartamentu, 3 eta 4 atarietakoak, lehen aldiz erabiltzeko lizentziak eman ziren.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2016ko irailaren 7an egindako saioan 5 eta 6 atariei dagokien urbanizazioaren harrena onartu zen (3. Fasea) eta 12 etxebizitza, garajeak eta trastelekuak, 5. Atarietakoak, lehen aldiz erabiltzeko lizentziak eman ziren.

Tokiko Gobernu Batzarrak 2017ko apirilaren 5ean egindako saioan 6. atariko 11 etxebizitza, merkataritza-etxabeak eta garajeak eta 5. eta 6. atarietako etxabeak eta garajeak lehen aldiz erabiltzeko lizentziak eman ziren.

2019ko uztailaren 30eko alkatetza-dekretu bidez, 7 eta 8 atariei dagokien urbanizazioaren harrena onartu zen (4. fasea).

2021eko ekainaren 9ko alkatetza-dekretu bidez, 9 eta 10 atariei dagokien urbanizazioaren harrena onartu zen (6. fasea).

2020ko uztailaren 28ko alkatetza-dekretu bidez, 35 etxebizitza, lokalak, garajeak eta trastelekuak, 11, 12 eta 13 atarietakoak, eraikitze obra-lizentzia eman zen (7. fasearekin batera gauzatzeko).

Azkenik, 2021eko otsailaren 25ean, alkatetza-dekretu bidez, Iturrizar plazako 13-12-11 zenbakietan kokatutako etxebizitzak, lokalak eta garajeak gauzatzeko egikaritze-proiektuan aldaketak egitea onartu zen (16. Eremua, 2. Partzela, 7. Fasea), sarbiderik gabeko sotoko aparkalekuak atarietara konektatzeko igogailu bat, hondakinen erreserbaren aurreikuspeneko espazio bakar baten instalazioa eta etorkizuneko **igogailu publiko** baterako erreserba-espazioa eraikitzeoak, eta zera adierazten zen:

*Udal gobernuak eskatuta, etorkizunean Iturrizar plaza Txarapea ibilbidearekin elkarlotzeko igogailu publiko bat instalatu ahal izateko, sustatzaileak egikaritze-proiektua egokitu egin du. Aldaketa horiek **egun onartuta dauden plangintzako dokumentuak egokitzea** eskatuko dute. Barne Berrikuntzarako Plan Berezia (BBPB) zehaztutako xehetasuneko zonakatean jabetza pribatuko eta jabetza eta erabilera publikoko azalerak aldatu egingo dira. Halaber, igogailuaren goialdetik Txarapea ibilbidera sartzeko pasabideak sortutako zortasuna aurreikusi egin beharko da. Horren ondorioz, udal igogailua instalatzeko etorkizunerako gordetako espazioarekin erabilera publikoko azalera areagotu egingo da).*

Hori da Xehetasun Azterlan hau idazteko parada dakarren funtsezko arrazoia.



## 1.6 HIRIGINTZA-BALDINTZATZAILEAK

Xehetasun Azterlanak Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legearen 73. eta 74. artikuluetan arautzen dira.

### 73. artikulua. Xehetasun-azterketak.

1. *Antolamendu xehatuaren zehaztapenak edozein lurzoru-motatan osatzeko edo egokitzeko dira xehetasun-azterketak. Plangintzan aurreikusita ez badago, xehetasun-azterketak berak erakutsi behar du zehaztapen horiek osatu edo egokitzeko beharra dagoela edo hala komeni dela.*
2. *Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:*
  - a) *Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerrokadurak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.*
  - b) *Bolumenak dena delako plangintzan aurreikusitakoaren arabera antolatzea. Bolumenen berrantolaketa tipologikoaren edo morfologikoaren ondorioz hala egiteko beharra badago edo hala egitea komeni bada, bide berriak egiteko edo zuzkidura publiko berriak egiteko lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.*
  - c) *Urbanizatzeko-lanen, eraikuntzen, instalazioen eta gainerako obra eta hiri-elementu osagarrien alderdi eta ezaugarri estetiko eta konpositibo batzuk arautzea. Ezaugarri horiek antolamendu xehatuan egongo dira jasota.*
3. *Xehetasun-azterketek ezingo dute, inola ere, kasuan kasuko plangintzak azterlan horiek egiteko ezarritako aurreikuspenak urratu edo horiei kasurik ez egin. Halaber, ezingo dute lurzoruari izendatutako erabilera aldatu, eraikigarritasuna handitu eta plangintzak dakartzan bideak edo zuzkidura publikoak ezabatu edo gutxiarazi, aurreko paragrafoko b) letran xedaturikoari ezer kendu gabe.*

### 74. artikulua. Agiriak.

Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

1. *Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.*
2. *Informazio-planoak.*
3. *Antolamendu-planoak.*

Bestalde, indarrean dagoen Aretxabaletako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Hirigintza Arauetan xehetasun Azterlanak arautzen dira artikulua hauetan:

### 1.4.5 artikulua Plan eta Proiektu motak.

1. *Garapenerako plangintza*
    - a) *HIRI LURZORUAN. Hauek izango dira balizko plangintza motak:*
      - *Plan Bereziak (PE), hirigintza-araudian, Barne Eraberritzeko Plan Bereziatan (BEPB) eta beste batzuetan aurreikusitako edozein modalitatetan.*
      - *Xehetasun Azterlanak (XA), hirigintza-legerian eta Arau hauetako zehaztapenetan adierazitako eran.*
      - *Urbanizazio Proiektuak (UP), Plangintza Orokorra eta Barne Eraberritzeko Plan Bereziak praktikara eramateko xedez.**Plan Bereziatan eta Xehetasun Azterlanetan zehaztapenak garatu eta hirigintza-legerian horietarako preskribatutako dokumentuak jasoko dira, eta hura, urbanizazioa eta eraikuntza egikaritzeko epeak ezarri behar dira bertan.*
- (...)



#### 1.4.6 artikulua Plan eta proiektuetako edukia.

1. 1.4.5 artikuluan aipatzen diren plan eta proiektuetan, gutxienez, Plangintzaren Erregelamenduan eskatzen diren agiri eta zehaztapenak jasoko dira.
2. Aurreko epigrafean jasotzen denaren kalterik gabe, Udalak 1.4.2 artikuluan jasotakoak baino zehaztasun edo xehetasun gehiagoko dokumentazioa eskatu ahal izango du, dagokion arauan edo Ordenantza Osagarrian oinarrituta, eta zehaztasun-premietan oinarrituta plan eta proiektu horien izaera eta helburuen arabera.

Azkenik, 16 zenbakidun eremuaren Plan Berezia arautzeko ordenantzetan Xehetasun Azterlanen edukia arautzen da, artikulua honetan:

#### 1.2.12. artikulua. Xehetasun Azterlana:

*Espediente mota hori egin ahalgo da partzelen barnean eraikinen konfigurazio fisikoa aldatze aldera.*

*Ezinbestekoa izango da Xehetasun Azterlana egitea, plangintzaren irudi horretarako ezarritako mugen barnean, beste kasu batzuen artean, espazio publikoetako eta erabilera publikoko zortasunak dituzten partzela eraikigarrietako zatietako sestrak eta azalaren antolamendua birdoitu nahi direnean, eta doiketa horren ondorioz partzela horiek eta beste batzuk antolatzeke baldintzak aldatzen direnean, BBPB plan berezian ezarritakoarekin bat etorritik horiek garatzea bideraezina izanik.*

*Halaber, beharrezkotzat jotzen bada Xehetasun Azterlan bat idatziko da tranbiaren trazaduraren ondorioz 1. blokeko orube eraikigarria murriztu edo aldatzen bada; horrenbestez, hartarako aurreikusitako hirigintza-aprobetxamenduak Bloke osoan 2S+BS+5+T profil bera mantenduz garatu ahal izango dira.*



## 1.7 ARLOKO BALDINTZATZAILEAK

Aldatutako esparrua, Aretxabaletako hiri-lurzoru eta urbanizagarri guztia bezalaxe, **Gasteizko aireportuko aireontzien jardunaren zortasunari** lotua dago. Zortasun hori Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoak aldatzen dituen azaroaren 17ko 1031/2020 Errege Dekretuan definituta dago (AEO, 335 zenbakia, abenduaren 24koa).

Horrela, 2591/1998 Errege Dekretuko Bigarren Xedapen Gehigarriak egun duen idazketaren arabera, Aretxabaletako udal barrutian hirigintza-plangintzen edo garapen-plan berriak egin, horiek berrikusi zein aldatzeko proposamenak Hegazkineria Zibilaren Zuzendaritza Nagusiari jakinarazi beharko zaizkio. Horretarako, plangintzaren hasierako onarpenaren aurretik txostena eskatuko da.

Bestalde, Xehetasun Azterlana honek eragindako lurzoruak uren zaintza-eremuan daude (Deba ibaiaren ezpondako burualdearen 100 metroko zerrenda) eta erkidegoko barneko urak direnez, eskumen hidraulikoa Uraren Euskal Agentziari dagokio. Uraren ekainaren 23ko 1/2006 Legearen 7. artikuluko k eta l artikuluetan Xehetasun azterlanetik kanpo uzten dira alde aurretik eta ondoren hirigintza-dokumentuen hasierako onarpenaren berri emateko URA agentziaren eskumenak. Hori horrela izan daiteke, beren izaeragatik, xehetasun azterlanak proiektuekin pareka daitezkeelako eta ez planekin. Haatik, lege bereko 30.4 artikuluan ezartzen denez, zaintza-eremuan erabilera- edo eraikuntza-baimenak Uraren Euskal Agentziari dagozkio eta Xehetasun Azterlanean ekipamendu eta zuzkidura publikoko erabilerak doitu eta sortzen direnez, dokumentuaren hasierako onarpenaren ondoren Uraren Euskal Agentziaren aldeko txostena eskatu beharko da.



## 1.8 EGOKITASUNA ETA AUKERA

BBPB-16 planaren hegoaldera, kotari dagokionez 13 metroko aldea dago eskailera publiko batzuekin gainditzen dena. Irtenbide horrek ez du herritar guztien irisgarritasuna konpontzen, igogailu publiko batekin egingo lukeen moduan. Arazo horren aurrean, partzela pribatuen jabedunek Udalari eraikitako azalera hau lagatzeko aukera eman da:

- Sotoko solairu bakoitzeko 9m<sup>2</sup>, igogailu publikoaren zuloa eta zimendua egikaritzeko.
- Beheko solairuan merkataritza-lokalen 31m<sup>2</sup>ko azalera, igogailu publikorako beheko sarbidea gauzatu ahal izateko.
- Etxebizitzetako bateko espazio libre pribatuko 8m<sup>2</sup>, eta igogailu-kaxa eta goiko pasabidea (12m<sup>2</sup> 4. solairuan) espazio libre pribatu horretatik atera ahal izatea.

Haatik, igogailuaren egiturazko zatia bederen 13. blokeko eraikuntza-obra amaitu aurretik egikaritu beharko litzateke. Arrazoa bikoitza da: eraikineko eta igogailuko hormigoizko egiturek modu solidarioan lan egin ahal izatea eta horiek egikaritzean espazio pribatu libre hori duen etxebizitzaren jabedunei sorrarazitako eragozpenak nuluak izatea. Estimazioen arabera, 13. blokeko obrak 2023ko azaroan amaituko dira. Beraz, igogailua egikaritzea ahalbidetzen duen plangintzak 2023ko maiatza amaitu aurretik onartuta egon beharko luke.

Bestalde, urbanizazio-proiektuan onartutako eskailera publikoen diseinuan horien zabalera 3,6 metrokoa zenez, BBPB-15 planean aurreikusitako 5 metroen ordez, 32m<sup>2</sup>ko (23,3mx1,4m) zerrenda bat erabiltzeke geratzen da. Espazio horren geometria kontuan izanik, eraikin pribatua eta eskailera pribatuak egikaritzeko puntu gatazkatsua izateaz gain, erabilera publiko eraginkorrik emango ez zaion espazio bat izango da. Arazo horren aurrean, egokiena 2 zenbakidun partzela pribatuko parte izatera pasatzea (egun eraikuntza-prozesuan den 13. Blokea) eta tokiko sistema publikoen galera hori eraikuntzarekin okupatu ez diren 1. partzela pribatuko 44 m<sup>2</sup>ekin konpentsatzea eta tokiko sistema publiko izatera pasatu ahal izatea izango litzateke. Horrela, aldaketa horien ondotik, tokiko sistema publikoek 12m<sup>2</sup>gehiago izango litzateke. Baina hori posible izan dadin, hori ahalbidetzen duen plangintza ere obrak amaitu aurretik onartu beharko litzateke.

Horregatik guztiagatik, dokumentu hau orain idatzi eta onartzeko egokitasun eta aukera behar bezala justifikatuta daudela ulertzen da.

## 1.9 HARTUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

### 1.9.1 Hartutako antolamenduaren deskribapena

Hartutako antolamendua deskribatu aurretik, aipatu behar da 16. eremuaren azpi-zonakatzea BBPB-16 planean zehaztuta dagoela, zehazkiago esanda "zonakatze 2.8. planoan". Plan horretan bi akats hauteman dira:

- a) Grafiko bidez emandako azalera ez datoz bat planoko taulako azalerekin. Alde hori dokumentu honetako 02.00 planoan islatzen da. Grafiko bidezko azalera erabiltzearen alde egin da horiek direlako benetakoak eta eraikuntza eta urbanizazioa egikaritzeko erabili direnak.





- b) Grafikoen atalean eta planoko taulan bereizi egiten dira “Espazio libre publikoak” eta “Plazak, espaloiak, aparkalekuak eta bideak”. Haatik, grafikoetan ageri diren espazio libre publikoak taulan adierazitakoak baino askoz ere txikiagoak dira. Ordenantzetan eta memorian ere ez da argi geratzen kalifikazio horiek banatzeko modua, izan ere, zenbaitetan bateratuta ageri dira. Zailtasun horren aurrean eta kontuan izanik Xehetasun Azterlanean soilik azpi-eremuak birdoitzen direla, dokumentu honetan biak hartzen dituen azpi-eremu bakar bat deskribatzea erabaki da, “Espazio libreak, plazak, espaloiak, aparkalekuak eta bideak” izenarekin. Hori bai dator bat bi horiekin.

Lehendabiziko puntuan zehazten diren dokumentu honetako hiru helburuak lortzeko, antolamendu honen alde egin da:

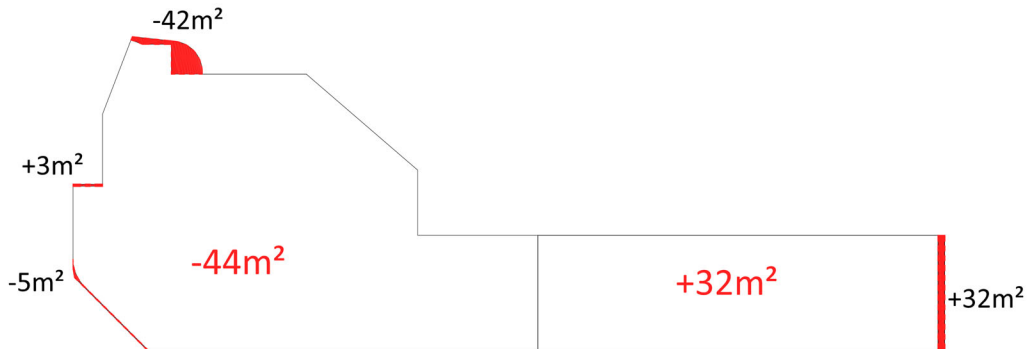
1. “Partzela pribatu” eta “espazio libre, plaza, espaloi, aparkaleku eta jabetza eta erabilera pribatuko bideak” modura kalifikatutako lurzorua gauzatutakoaren errealitatera doitzea, jabetzaren eta erabilera publikoaren azalera 12m<sup>2</sup> areagotuz.

Eskailera publikoen zabalera 5 metrotik 3,6 metroa murriztean, proposatutako antolamenduan 2. partzelako azalera 32m<sup>2</sup>tan areagotzen da, tokiko sistema publikoen kaltetan.

Gauza bera gertatzen da 1. partzelako garajeetarako sarbidean. Sotoko solairuek tokiko sistema publikoen 3m<sup>2</sup> hartzen dituzte, eta horiek pribatu izatera pasatzea proposatzen dira.

Haatik, 1. partzelan partzela okupatu ez duten bi eremu daude (42m<sup>2</sup> eta 5m<sup>2</sup>koak), ez sestra gainean ez sestra azpian, eta gainazalean erabilera publikoa duten eskusiboki, eta horien kalifikazioa tokiko sistema publikora aldatzea proposatzen da.

Horrela, tokiko sistema publikoek 12m<sup>2</sup> gehiago dituzte.



Azpi-eremuak	Egungo	Proposatutako	
<b>Jabetza eta erabilera publikoko azpi-eremuak</b>	<b>4.078</b>	<b>4.090</b>	<b>12</b>
Espazio libreak, plazak, espaloiak, aparkalekuak eta bideak	3.337	3.349	12
Tranbiaren trazadura	741	741	0
<b>Jabetza eta erabilera pribatuko azpi-eremuak</b>	<b>6.022</b>	<b>6.010</b>	<b>-12</b>
Bizitegi-eremu irekia (R3)	6.022	6.010	-12
1. partzela	4.125	4.081	-44
2. partzela	1.897	1.929	32
<b>Guztira</b>	<b>10.100</b>	<b>10.100</b>	<b>0</b>



2.- 2 zenbakidun partzela pribatuan erabilera eta jabari publikoko igogailu bat gaitzea, proiektatutako eskailerak ez ezik, berriki eraikitako Iturrizar izeneko plazaren eta Txarapea ibilbidea izeneko goiko bidearen artean dagoen desnibela, gutxi gorabehera 13 metrokoa, gainditzeko.

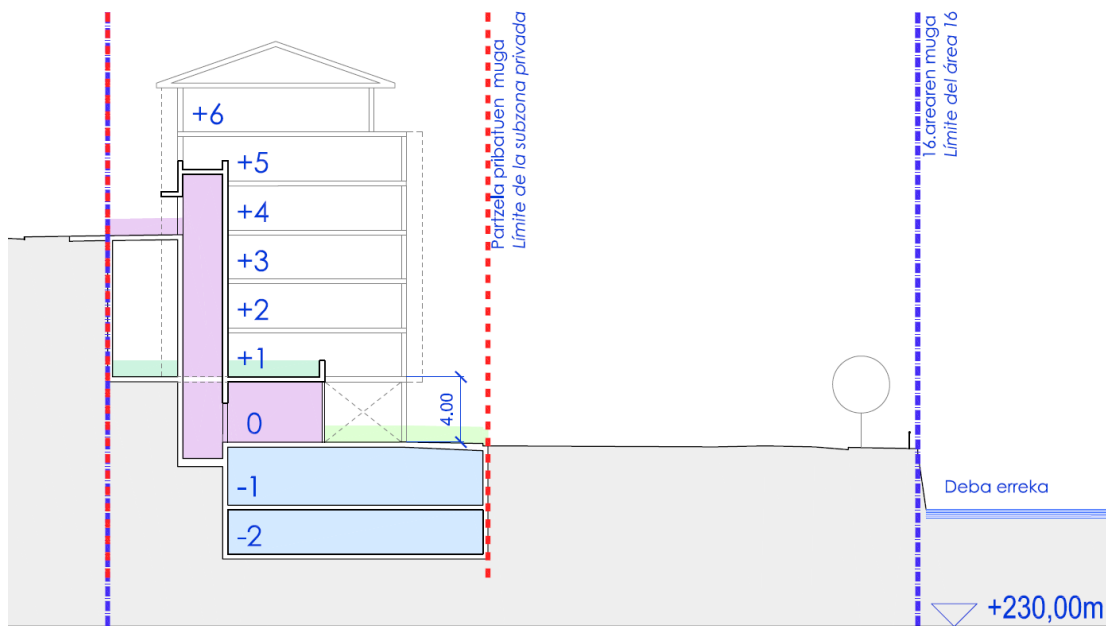
BBPB-16 planean 1. eta 2. partzela pribatuak zehazten ziren “1. partzelaren eraikuntzaren xehetasunezko baldintzak” izeneko 2.9 xehetasunezko planoan eta “2. partzelaren eraikuntzaren xehetasunezko baldintzak” izeneko 2.10 xehetasunezko planoan. Bi planoetan solairu bakoitzean baimendutako erabilerak zehazten dira, solairuaren araberako plano txiki batean, baimendutako erabilera bakoitza kolore batekin adierazita.

Xehetasun Azterlanean plano horiek 02.01etik 02.06ra bitarteko planoetan bateratu dira; hau da, solairu bakoitzeko plano bat, bi partzelak zehaztuz.

Proposatutako antolamendua, plano horiek aldatzen dituena, 03.01etik 03.07ra bitarteko planetan zehazten da. Horietan, solairu bakoitzean igogailuaren okupazioa “Tokiko sistema publikoa: komunikazioen erabilera. Oinezkoen zirkulaziorako erabilera” modura gaineratu da. Kalifikazio hori indarrean diren Aretxabaletako Arau Subsidiarioei dagokiena da.

Iturrizar plazatik beheko solairuko kotara, 31m<sup>2</sup>ko lokal baten bidez, iristeko igogailu bat da. Igogailu-kaxa lokal horren gaineko lehendabiziko solairuko etxebizitzaren espazio libre pribatutik igotzen da eta 4. solairura arte iritsiko litzateke, 8m<sup>2</sup>ko espazio bat okupatuz. 4. solairuan Txarapea kalearekin lotzen da, 12m<sup>2</sup>ko pasabide baten bitartez. 5. Solairuan igogailu-kaxak igogailuaren makineria eta aireztapena gaineratzeko gunea izango du, 8m<sup>2</sup> horiek hartuz. Sotoko solairuetan 9m<sup>2</sup> okupatzen dira, igogailuaren zimendua eta zuloa kokatzeko. Lehendabiziko solairuan tokiko sistema publikorako mantenu-zortasun bat gaineratu da, 61m<sup>2</sup>koa, igogailu-kaxa inguratzen duen espazio libre pribatuaren gainean.

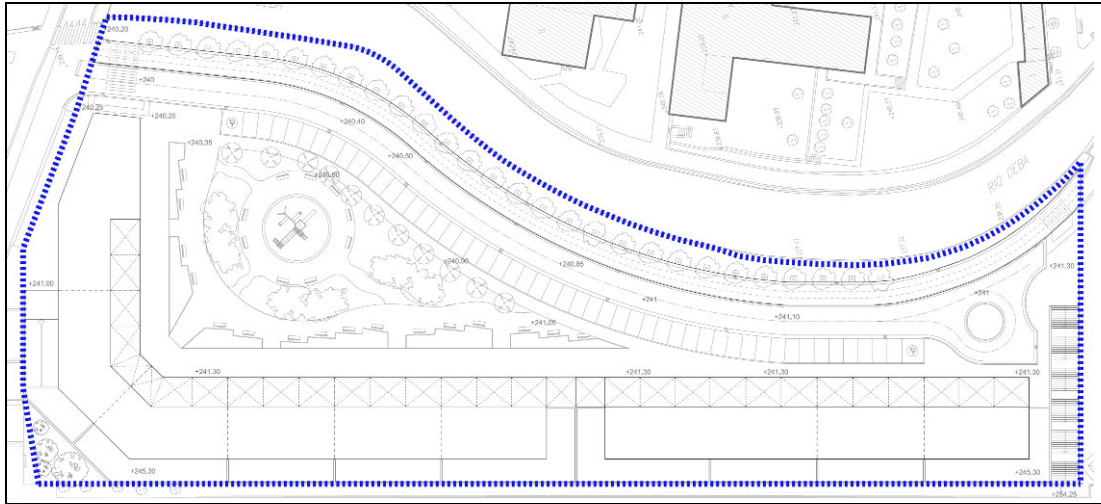
Irtenbide horrekin ez da baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna areagotu, izan ere, tokiko sistema publikoko erabilera da eta, horrenbestez, eraikigarritasun fisikoa. Gainera, sotoko eta merkataritza-lokaletako dagoeneko aurreikusita zegoen eraikigarritasunaren erabilera aldatzen da, beraz plangintzak baimendutako eraikigarritasun fisikoa ere ez da areagotzen.



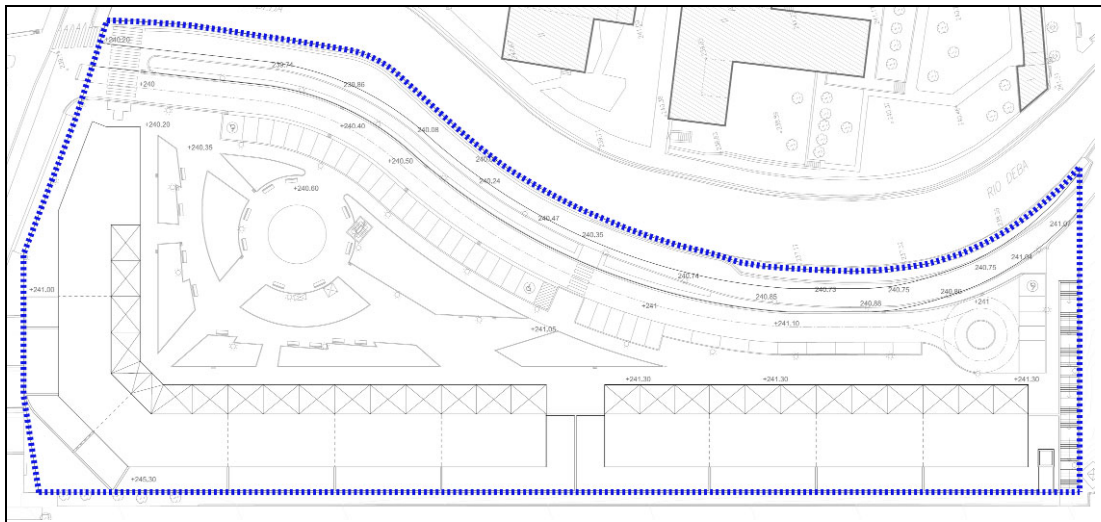


3.- Partzela pribatuen antolamendua egiaz gauzatu denera doitzea, planteamenduan adierazitakoarekiko inolako desadostasunik egon ez dadin.

Alde batetik, erabilera publikoko lurzoruekiko, erabilera publikoko espazioen urbanizazioa gaineratu da hala urbanizazio-proiektuan nola obran egindako eta dagozkion obrako azken proiektuetan jasotako aldaketa ezberdinetan. Aldaketa garrantzitsuenak eskailera publikoen zabalerari dagokiona, 5 metrotik 3,6 metrora pasaz, eta 2. partzelaren pareko aparkaleku eta biribilgunearen diseinua dira:



Egungo egoera



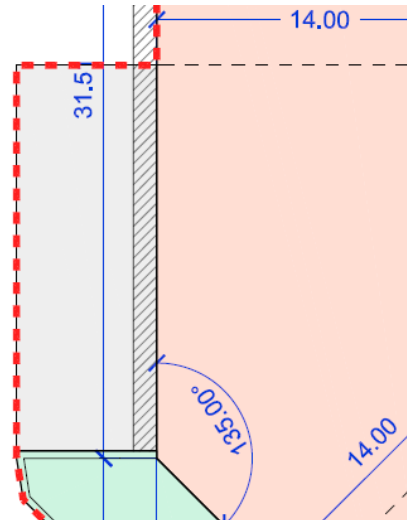
Proposatutako antolamendua

Bestalde, partzela pribatuei dagokienez, aurreko bi puntuetan azaldutako aldaketez gain, BBPB-16 Planeko “1. partzelaren eraikuntzaren xehetasunezko baldintzak” izeneko 2.9 planoa eta “2. partzelaren eraikuntzaren xehetasunezko baldintzak” izeneko 2.10 planoa aldatu dira zenbait gauzatan 1 eta 2 partzela pribatuetako antolamendua dagoeneko egikarituta dauden edo egikaritze-fasean dauden eraikinetara egokitzeak. Hauek izan dira aldaketa esanguratsuenak:

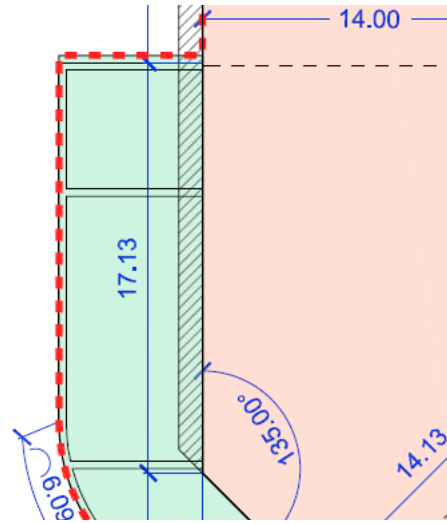


ARETXABALETAKO  
ARAU SUBSIDIARIOEN  
16.AREAREN  
XEHETASUN AZTERKETA

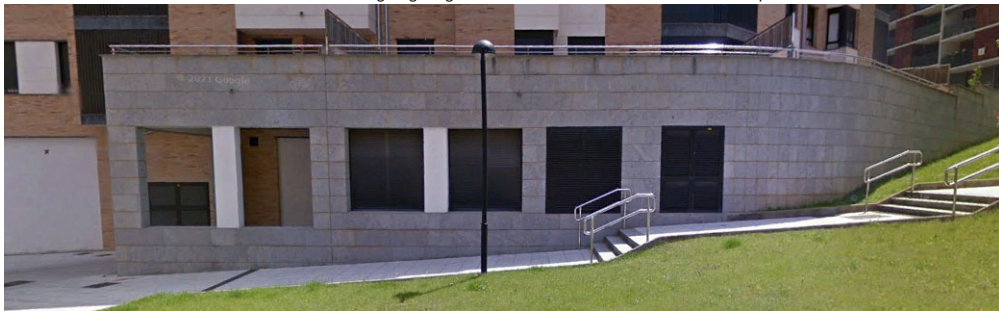
- Garajeko arrapalaren gaineko lehendabiziko solairuan, espazio libre pribatuaren erabilera baimentzen da.



Egungo egoera

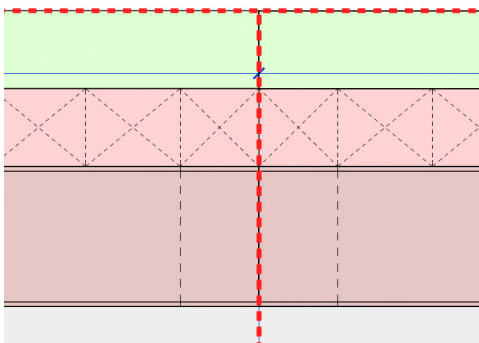


Proposatutako antolamendua

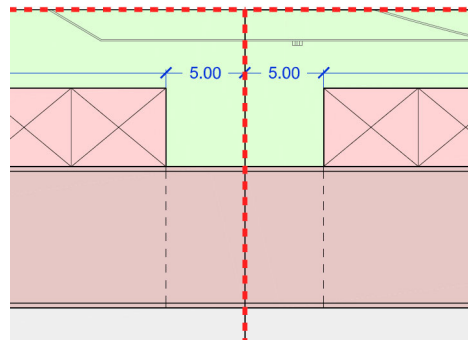


Egikaritu denaren irudia

- Lehendabiziko solairuko ataripeak kentzen dira bi eraikinek bat egiten duten puntuan:

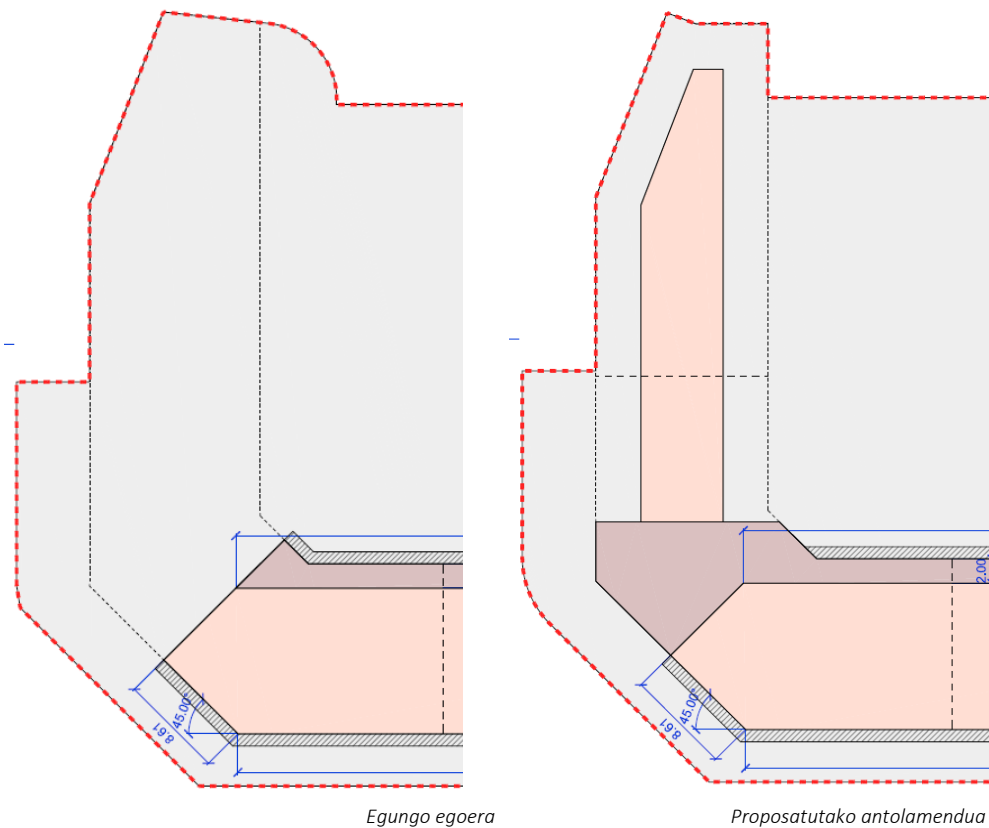


Egungo egoera



Proposatutako antolamendua

- Iparraldeko eraikinetan gehienezko altuera 5 solairukoa da baina baimendutako profilaren barruan, teilatupeko solairuan, bizitegi-erabilera egikaritu da. Bestalde, ipar-mendebaldera, BBPB planean ezarritakoa baino terraza handiagoa sortu da, eta hori ere sendotu egiten da:



### 1.9.2 Antolamenduaren hirigintza-baldintzatzaileak betetzearen justifikazioa

Xehetasun Azterlanak Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legearen 73. eta 74. artikuluetan arautzen dira.

#### 73. artikulua. Xehetasun Azterlana.

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

BBPB-16 planean Xehetasun Azterlanak egiteko aukera jasotzen da "Xehetasun Azterlanak" izeneko 1.2.12 artikuluan eta, halere, dokumentu honen helburua xehetasunezko antolamendua modu justifikatuan eta legerian eta BBPB-16 planean baimendutakoarekin bat etorritz osatu eta egokitzea da.

2. *Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:*
  - a) *Antolamendu xehatuak agindutako sestrak eta lerroak adieraztea, zuzentzea edo osatzea.*

Espazio pribatuak eta publikoak zertxobait doitzeko helburua kasuistika honetan sartzen da. Proiektu ezberdinetatik eratorritako doikuntza txikiak dira, tokiko sistema publikoko 12m<sup>2</sup> handitzea dakartenak.

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



Partzela pribatuen antolamendua doitu eta igogailu publiko berria gaineratzearen helburua kasuistika honen barruan sartzen da.

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

Partzela pribatuen antolamendua zertxobait aldatzen da egikaritu denari begira eta igogailu publiko berria hartzeko eta espazio publikoen antolamendua aldatu egiten da urbanizazio-proiektuan eta aurkeztutako obra-amaierako txostenetan ezarritakoari so. Hori guztiori BBPB-16 planeko "Xehetasun Azterlanak" izeneko 1.2.12. artikuluan zilegitzen da. Horrenbestez, puntu hori bete egiten da.

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

Xehetasunezko azterlanean LHL Legeko 73. artikuluko 3. atalean ezarritako betekizun guztiak betetzen dira, izan ere, aurrez adierazi den guztiarekin bat etorritik, tokiko sistema publikoak areagotu egiten dira zertxobait eta hirigintza-eraikigarritasuna ez da areagotzen, hartako zati bat igogailuko tokiko sistema publikora igarotzen baita.

#### **74. artikulua. Agiriak.**

*Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:*

1. *Memoria bat, bi gauza hauek justifikatzeko: alde batetik, aurreko artikuluko 2. paragrafoan ezarritako legezko mugak errespetatu egin direla, eta bestetik, bere kasuan, plan orokorreko edo garapen-plangintzako zehaztapenak osatu edo egokitu egin behar direla.*

Xehetasun azterlanean justifikazio-memoria bat jasotzen da eta adierazitako aurreikuspenak atal horretan daude.

#### **2. Informazio-planoak.**

Xehetasun azterlanak 8 informazio-plano ditu, bat egoerarekin lotua (I.01) eta gainerakoak azpi-zonakatzerekin (I.02.00) eta BBPB-16 planean ezarritako partzela pribatuen antolamendurekin (I.02.01 eta I.02.06 bitartekoak).

#### **3. Antolamendu-planoak.**

Xehetasun azterlanean izaera arautzailea duten 11 antolamendu-plano jasotzen ditu, proposatutako azpi-zonakatzeari (A.03.00), partzela pribatuen inguruan proposatutako antolamenduari (A.03.01 eta A.03.07 bitartekoak) eta antolamendu horrek dituen arloko eraginei (A.04.01 eta A.04.03 bitartekoak) dagozkienak.

Bestalde, indarrean dagoen Arexabaletako Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Hirigintza Arauetan xehetasun Azterlanak arautzen dira artikulua hauetan:

#### **1.4.5 artikulua Plan eta Proiektu motak.**

##### **1. Garapenerako plangintza**

- a) **HIRI LURZORUAN.** *Hauek izango dira balizko plangintza motak:*

- *Plan Bereziak (PE), hirigintza-araudian, Barne Eraberritzeko Plan Bereziatan (BEPB) eta beste batzuetan aurreikusitako edozein modalitatetan.*



- Xehetasun Azterlanak (XA), hirigintza-legerian eta Arau hauetako zehaztapenetan adierazitako eran.
- Urbanizazio Proiektuak (UP), Plangintza Orokorra eta Barne Eraberritzeko Plan Bereziak praktikara eramateko xedez.

Plan Berezietan eta Xehetasun Azterlanetan zehaztapenak garatu eta hirigintza-legerian horietarako preskribatutako dokumentuak jasoko dira, eta hura, urbanizazioa eta eraikuntza egikaritzeko epeak ezarri behar dira bertan.

(...)

16. Eremua hiri-lurzorua eta, horrenbestez, xehetasun azterlan batekin antola daiteke. Puntu honen hasieran justifikatu den eran, hirigintza-legerian preskribatutako dokumentuetan ezarritakoa betetzen du, eta urbanizazioa eta eraikuntza egikaritzeko inolako eperik finkatzen ez bada ere, hori horrela da horiek ia amaituta eta dagozkion udal baimenekin daudelako. Baimenik ez duen bakarria igogailu publikoa da, dokumentu hau indarrean sartu eta lehendabiziko bi urteren barruan egikaritzea aurreikusten delarik.

#### **1.4.6 artikulua Plan eta proiektuetako edukia.**

3. 1.4.5 artikuluan aipatzen diren plan eta proiektuetan, gutxienez, Plangintzaren Erregelamenduan eskatzen diren agiri eta zehaztapenak jasoko dira.
4. Aurreko epigrafean jasotzen denaren kalterik gabe, Udalak 1.4.2 artikuluan jasotakoak baino zehaztasun edo xehetasun gehiagoko dokumentazioa eskatu ahal izango du, dagozkion arauan edo Ordenantza Osagarrian oinarrituta, eta zehaztasun-premietan oinarrituta plan eta proiektu horien izaera eta helburuen arabera.

Xehetasun azterlana Udalak berak idatzi du. Beraz, beharrezkoa den dokumentazioa barneratzen du. Plangintzaren Erregelamenduak 66. artikuluan jasotzen duenez dokumentazio hau izan behar dute:

#### **66. artikulua.**

Xehetasun Azterlanek agiri hauek jasoko dituzte:

1. Bere komenigarritasuna eta hartutako irtenbideen egokitasuna justifikatzeko memoria.

Dokumentu horretako 1.7. Atalean dago.

2. Bolumenak aldatzen direnean, gainera, horren ondoriozko eraikigarritasuna alderatzeko ikerketa bat egingo da Planean aurreikusitako zehaztapenak eta xehetasun azterlanean eskuratzen direnak aplikatuz, horri buruz aurreko artikuluko 3. zerbakian ezartzen dena betetzen dela justifikatuz (Plan Orokorrean, Arau Osagarri eta Subsidiarioetan, Plan Partzialean edo Zedarriztatze Proiektuan adierazten diren lerrokadurak eta sestrak egokitu edo birdoitzean ezingo da bideetarako espazioaren azalera murriztu, ezta espazio libreetarako azalera ere). Adierazitako lerrokadurak egokitze edo birgaitzeak ez du, inolaz ere, berekin ekarriko bolumena areagotzea ordenantzak egindako egokitzapen edo birdoikuntzaren emaitzara aplikatzean).

Eraikigarritasuna alderatzeko ikerketa dokumentu honetako 1.8.3 atalean dago eta tokiko sistema publikoetarako lurzorua 12m<sup>2</sup> areagotzen dira.

3. Planoak eskala egokian eta, gutxienez, 1:500 eskalan, jaso, egokitu edo birdoitzan diren zehaztapenak adieraztekoak, antolamendu berriari eta aurretik dagoenarekiko loturari aipamen zehatzak eginez.

Xehetasun Azterlanak atal horretan adierazitakora doitu dira.

Azkenik, 16 zenbakidun eremuaren Plan Berezia arautzeko ordenantzetan Xehetasun Azterlanen edukia arautzen da, artikulua honetan:



### **1.2.12. artikulua. Xehetasun Azterlana:**

*Espediente mota hori egin ahalko da partzelen barnean eraikinen konfigurazio fisikoa aldatze aldera.*

Partzela pribatuen barruan egindako aldaketak atal honetan babesten dira.

*Ezinbestekoa izango da Xehetasun Azterlana egitea, plangintzaren irudi horretarako ezarritako mugen barnean, beste kasu batzuen artean, espazio publikoetako eta erabilera publikoko zortasunak dituzten partzela eraikigarrietako zatietako sestrak eta azalaren antolamendua birdoitu nahi direnean, eta doiketa horren ondorioz partzela horiek eta beste batzuk antolatzeko baldintzak aldatzen direnean, BBPB plan berezian ezarritakoarekin bat etorriz horiek garatzea bideraezina izanik.*

Partzela publiko eta pribatuen arteko doikuntzak, eta urbanizazioan egindako antolamendua, atal honetan babesten dira.

*Halaber, beharrezkotzat jotzen bada Xehetasun Azterlan bat idatziko da tranbiaren trazaduraren ondorioz 1. blokeko orube eraikigarria murriztu edo aldatzen bada; horrenbestez, hartarako aurreikusitako hirigintza-aprobetxamenduak Bloke osoan 2S+BS+5+T profil bera mantenduz garatu ahal izango dira.*

Ez da gertatu.

Horrenbestez, Xehetasun Azterlanak hirigintza-araudian ezarritako betekizun guztiak betetzen ditu.

### **1.9.3 Gehienezko eraikigarritasuna, eta hirigintza-plangintzak esleitutako gehienezko etxebizitza kopuruarekin, egikaritzeko aukeraren azterketa.**

Partzela pribatuak dagoeneko egikarituta daude, hirigintza- eta obra-lizentziak dituzten 11., 12. eta 13. blokeen faltan, eta 2023ko azaroan amaitzea aurreikusten da. Horietako proiektuetan eraikigarritasuna eta etxebizitza kopuruari dagokionez adierazitakoa betetzen dela justifikatu da. Xehetasun Azterlan honetan xehetasunezko antolamendua egikaritu denera doitu nahi da, beraz ez da beharrezkoa azterketa hori egitea.

Haatik, xehetasun azterlanak gehienezko eraikigarritasuna eta etxebizitza kopuru maximoa egikaritu ahal izateko aukera eman behar du.

Sestra azpian 10.800m<sup>2</sup>c ahalbidetzen dira, bi solairutan banatuta, bakoitzak 5.400m<sup>2</sup>c. Egikaritutako proiektuetan dagoeneko azalera hori murriztu da, izan ere, solairu bakoitzak 5.356m<sup>2</sup>c ditu eta muzin egin zaio solairu bakoitzean 44m<sup>2</sup>c-eko azalera. Horietako 9 igogailuaren zimendua eta zuloa egiteko dira eta gainerakoa, 35m<sup>2</sup>, Xehetasun Azterlanean zilegitu da, izan ere, sestra azpian 5.391m<sup>2</sup>ko azalera okupagarri bat ezarri da, zilegitu den eraikigarritasun osoa sar dadin, nahiz eta ez egikaritu.

Sestra ganean, gehienez, 17.000m<sup>2</sup>c baimentzen da eta, kontuan izanik beheko solairuan 2.085m<sup>2</sup>c baimentzen dela, 1., 2., 3., 4 eta 5 solairuetan 2.700m<sup>2</sup>c onartzen dira solairuko eta solairu atzeraemanean 1.990m<sup>2</sup>c onartzen dira. Guztira, xehetasun azterlan honetan baimendutako bolumen osoa 17.575m<sup>2</sup>c da. Zenbaki hori baimentzen den maximotik oso gora dago eta baimendutako hegala kontuan izan gabe.

Horrenbestez, justifikatuta geratzen da Xehetasun Azterlan honetan eraikin pribatuatarako ezarritako bolumenean baimentzen den gehienezko eraikigarritasuna sartzen dela eta, horrenbestez, baita BBPB-16 planean onartzen den etxebizitza kopuru maximoa ere.





#### 1.9.4 CTE DB-SI5 betetzearen justifikazioa

Hurbiltze eta inguraldearen Baldintzak betetzea eraikuntza-proiektu ezberdinetan justifikatu da. Hori erraza da partzela pribatuek duten eraikuntza irekiko diseinuagatik. Xehetasun Azterlan honen xehetasunezko antolamendua aurkeztutako urbanizazio-proiektuekin eta eraikuntza-proiektuekin eta lizentziarekin bat datorrenez, ez dago inolako eragozpenik Xehetasun Azterlan honek aldatutako antolamenduan I CTE DB-SI5 betetzea ekiditeari so.

#### 1.9.5 Irisgarritasunari buruzko araudia betetzearen justifikazioa

Irisgarritasunari buruzko araudia bete dela justifikatu da eraikuntza- eta urbanizazio-proiektu ezberdinetan. Xehetasun Azterlan honen xehetasunezko antolamendua aurkeztutako urbanizazio-proiektuekin eta eraikuntza-proiektuekin eta lizentziarekin bat datorrenez, ez dago inolako eragozpenik Xehetasun Azterlan honek aldatutako antolamenduan irisgarritasunari buruzko araudia betetzea ekiditeari so. Irogailu publikoa egiteko aukerarekin hobetu egingo da eremuaren eta inguraldearen arteko irisgarritasuna.

#### 1.9.6 Soinu-inpaktuaren lkerketa berri bat egiteko premiarik ezaren justifikazioa.

Xehetasun Azterlan honetan erabilera eta bolumetriari dagokionez jasotzen den aldaketarik handiena "Komunikazioen erabilera: Oinezkoen zirkulazioaren erabilera" txertatzea da, igogailu publikoari dagokiona, duen erabilera kontuan izanik, soinu-kalitateari dagokionez ez duenak inolako helbururik betetzeko. Horrenbestez, ez dagokio 16. Eremuaren Soinu Inpaktuaren lkerketa bat egitea.

#### 1.9.7 Genero-inpaktua neurtzeko txosten bat egiteko premiarik ezaren justifikazioa.

Eusko Jaurlaritzako Gobernu Kontseiluak abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenez 4/2005 Legeko Azken Zortzigarren Xedapenean aurreikusitako ildoak onartu zituen, emakume eta gizonen berdintasunaren helburua lortzeko eta genero-inpaktuaren azterketa egiteko kontuan izan beharreko jarraibideak jasoz.

Ildo horietan espresuki jasotzen da arauzko proiektuetan Generoaren araberako eraginari buruzko txostena egitea salbuesten dela, izan ere, hemen eratzen den Xehetasun Azterlanak bezalaxe, horiek ez dute garrantzirik generoaren ikuspegitik eta ondoren aztertu behar dira igogailua egikaritzeko proiektuan.

Horrenbestez, Ildoetan bi Eranskin gaineratzen dira, lehendabizikoan Generoaren araberako eraginari buruzko txostenaren eredia jasotzen da eta, bigarrean, Generoaren ikuspegiak garrantzirik ez izatea justifikatzeko eredia.

Zehazki, lehendabiziko ildoak eraginari buruzko txostenak izatetik salbuesten ditu arau eta proiektuak, baldin eta "generoaren ikuspegitik garrantzirik ez badute, izan ere, gizonen eta emakumeen egoeran horien intzidentzia nulua edo oso txikia da".

Kasu horietan aski da ildoen II. eranskinean aurreikusitako eran garrantzirik eza justifikatzeko txostenarekin, idatzi eta dokumentu hau izapidetzeko administrazio-espeditera atxiki dena. Txosten horretan igogailu publiko berriaren proiektuan betetzeko zenbait baldintza ezartzen dira, A.03.00 antolamendu-planoan gaineratu direnak, arauzko izaera eduki dezaten.



### 1.9.8 Arloko baldintzatzaileak bete egiten direla nola justifikatu

#### a) Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoak

Dokumentuaren lehendabiziko bertsioa egiten da Xehetasun Azterlanari hasierako onarpena eman aurretik, Hegazkineria Zibilaren Zuzendaritza Nagusiari dagokion txostena eskatzeko. Txosten horretako baldintzatzaileak gerora dokumentu honetara gaineratuko dira.

Edozein kasutan, Xehetasun Azterlan honek arautzen duen esparrua indarrean diren Aretxabaletako Arau Subsidiarioetako zortasun aeronautikoek eragindako eremuetarako Arauak izeneko zazpigarren tituluak (eta hartako 13. arauazko planoak) jasotzen denak araututa geratzen da osorik izaera arautzailez.

Xehetasun Azterlanean izaera arautzailea duen zati bakarra dokumentazio grafikoarena izan ohi da, zehazkiago esanda, antolamenduaren arauzko planoena. Hori dela eta, antolamenduaren A.04.02 eta A.04.03 arauzko planoetan, Xehetasun Azterlaneko azalera osoa aireontzien jardunen zortasunak eta aireontzien jardunek zortasunak (PIPI) eraginda dagoela jasotzeaz gain, aipamen hau sartu da:

*Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoak mugatzen dituzten eta udalerrri horri eragiten dioten gainazalen maila-lerroak irudikatzen dira. Horiek zehazten dute eraikuntzek (elementu guztiak barne, hala nola antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipoa, igogailu-kaxak, kartelak, dekorazio-erremateak, etab.), lurraren edo objektu finkoaren aldaketak (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak, palak, kartelak, etab.), bai eta bide-galiboa edo burdinbidea ere, gainditu behar ez dituzten altuerak (itsas mailarekiko).*

*Edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak, palak barne), eraikuntzarako beharrezko bitartekoak (eraikuntza-garabiak eta antzekoak barne) edo eragindako zati honetako landaketa gauzatzeko, aldeztu aurretik Aire Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aldeko erabakia beharko da, 584/1972 Dekretuaren 30. eta 31.. artikuluen arabera, gaur egungo idazketan.*

2022ko abenduaren 19an izaera derrigorrezko eta loteslea duen txostena eskatu zitzaion Hegazkineria Zibilaren Zuzendaritza Nagusiari. Txosten hori aldekoa izan beharko da Xehetasun Azterlana behin betikoz onar dadin.

#### b) Eraginak Deba Ibaian:

A.04.01 antolamendu-planoan, Jabari publiko hidraulikoko eremuak, ur-zortasun eremua, eraikuntza-lerroa eta uren zaintza-eremua ezartzen dira. Gainera, 500 urteko errepikatze-denborako uholde-arriskuko eremua irudikatzen da.

Egindako aldaketa guztiak uren zaintza-eremuaren barne eta gainerako guztietatik kanpo daude. Hori dela eta, hasierako onarpenaren ondoren, dagokion txostena eskatuko zaio Uraren Euskal Agentziari.

### 1.9.9 Aurretiaz dauden zerbitzuetako sareen askatasuna bete egiten ote den justifikatzea.

Ez da partezarik sortzen, eta BBPB-16 planean ezarritako eraikuntza-aukerak ere ez dira areagotzen, zerbitzu berriak hartzeko. Igogailu berriak behar dituen zerbitzuak hura hartzen duen beheko solairuko lokalak eskatzen zituenaren antzekoak dira, beraz dauden zerbitzuekin aski da.



## 2. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN IKERKETA

Xehetasun Azterlanean aurreikusitako xehetasunezko azterlanak ez du eraginik 16. eremuko bideragarritasun ekonomikoan, izan ere, ia egikaritura dago eta dagoeneko egikaritura dagoena islatzen da soilik.

Egikaritura ez dagoen bakarrean, igogailu publikoan, haren bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioa Udalari dagokio soilik, hura arduratuko baita berau egikaritu eta kudeatzeaz. Bideragarritasun hori eta ogasun publikoan izango duen inpaktua dokumentu honetako hurrengo puntuan aztertzen dira.



### 3. JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA

Xehetasun Azterlanean tokiko sistema publikoei dagokienez aurreikusten den handitzeak 12m<sup>2</sup>koak, ez du inolako inpakturik Udal Ogasunean, izan ere, lehen partzela pribatu barneko lurrak ziren, gainazalean erabiltzen ziren tokiko sistema publiko izaera zutenak. Horrenbestez, mantenu-kostua berdina da.

Udal Ogasunean inpaktua duen elementua 2 zenbakidun partzela pribatuaren barruan aurreikusten den igogailu publikoa da. Herritarrentzat oso zerbitzu positiboa bada ere, inpaktu hori azpiegitura egikaritzearen kostuak zein hura mantentzeko urteko kostuak eragiten dutela kontuan izan behar da.

#### a) Igogailua hartu eta egokitzea:

Goitik jota zenbatetsi da igogailua hartu eta egokitzearekin lotutako inpaktua (BEZ barne):

- Lokala eta azpiegitura hartzea: 139.779,54€.  
Lokala kostuko prezioan hartzen da, lurzoruaren balioan eta sustapenaren urbanizazio-kostuan jasanarazi gabe. Egitura guztia amaituta hartzen da, eta igogailu-kaxaren inguralde osoarekin eta pasabidea amaituta.
- Salerosketa-gastuak (notaritzza, erregistroa, etab): 2.000,00€.
- Igogailua eta Beheko Solairuko lokala egokitzeko proiektua: 18.150,00€.
- Igogailua eta Beheko Solairuko lokala egokitzeko obra-zuzendaritza: 18.150,00€.
- Igogailua eta Beheko Solairuko lokala egokitzeko egikaritze-lanak: 380.000,00€.

Guztira, igogailua hartu eta egokitzearen kostua 416.300,00 eurokoa da.

2022. urteko aurrekontuetan partida hauek daude helburu horretarako:

Partida	Zenbatekoa
1 0101.601.151.10.01 2022 1801 Iturrizar igogailua-Obrak	380.000,00
1 0101.601.151.10.02 2022 1802 Iturrizar igogailua-Obra zuzendaritza	18.150,00
1 0101.643.151.10.01 2022 1800 Proiektua-Iturrizar igogailua	18.150,00
<b>Guztira</b>	<b>416.300,00</b>

Horrenbestez, udal aurrekontuan jasota dagoen gastu bat da.

#### b) Igogailuaren urteko mantenua:

Igogailuaren urteko mantenuari dagokionez urteko gastu hauek zenbatetsi dira goitik jota:

- Igogailuaren mantenua enpresa kualifikatu baten aldetik: 1.000,00€.  
Kostu hau kalkulatzeko albotetako udalerrietan (Arrasate, Oñati, etab.) dauden antzeko ezaugarriko igogailu publikoetako mantenuen kostua aintzatetsi da, telefono-linearen kostua ere sartuta. Prezio hori goitik jota biribildu da.
- Igogailua, goiko pasabidea eta beheko solairuko planta garbitzeko kostua: 5.460,00€.  
Kalkuluan 30,00 euroko orduko kostua (BEZ barne) aurreikusi da garbiketara-materialarekin, Udalaren egungo kostuan oinarrituta. Bi egunetik behin ordubete kalkulatu da.



- Kontsumo elektrikoaren kostua: 3.600,00€.

Kalkuluan alboetako udalerrietako kanpoko igogailu publiko ezberdinetako kostua aintzatetsi da goitik jota biribilduz, izan ere, beheko solairuko lokalak argiztapen artifiziala beharko du egun osoan zehar.

- Aseguruaren kostua: 1.000,00€.

Guztira, igogailuaren urteko mantenuari dagokion kostua 11.060,00 eurokoa da, Aretxabaletako Udalaren urteko aurrekontuetan barneratu beharko dena jasangarria izan dadin.



## 4. DOKUMENTAZIO GRAFIKOA

Honatz Xehetasun Azterlan honetan jasotzen diren planoak:

### 4.1 INFORMAZIO-PLANOAK:

01. Kokapena
- 02.00. Azpi-zonakatzea (egungo egoera)
- 02.01. Azpizona pribatuaren antolamendua: -1 eta -2 solairuak (egungo egoera)
- 02.02. Azpizona pribatuaren antolamendua: Beheko solairua (egungo egoera)
- 02.03. Azpizona pribatuaren antolamendua: 1. solairua (egungo egoera)
- 02.04. Azpizona pribatuaren antolamendua: 2., 3., 4. eta 5. solairuak (egungo egoera)
- 02.05. Azpizona pribatuaren antolamendua: 6. solairua (egungo egoera)
- 02.06. Azpizona pribatuaren antolamendua: Sekzioak (egungo egoera)

### 4.2 ANTOLAMENDU-PLANOAK

- 03.00. Azpi-zonakatzea (Eraldatua)
- 03.01. Azpizona pribatuaren antolamendua: -1 eta-2 solairuak (Eraldatua)
- 03.02. Azpizona pribatuaren antolamendua: Beheko solairua (Eraldatua)
- 03.03. Azpizona pribatuaren antolamendua: 1. solairua (Eraldatua)
- 03.04. Azpizona pribatuaren antolamendua: 2., 3., 4. eta 5. solairuak (Eraldatua)
- 03.05. Azpizona pribatuaren antolamendua: 4. solairua (Eraldatua)
- 03.06. Azpizona pribatuaren antolamendua: 6. solairua (Eraldatua)
- 03.07. Azpizona pribatuaren antolamendua: Ebaketak (Eraldatua)
- 04.01. Eragin sektorialak: Deba Ibaia.
- 04.02. Eragin sektorialak: Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoak. Aireontzien jardunaren zortasunak. 370/2011 Errege Dekretua.
- 04.03. Eragin sektorialak: Gasteizko aireportuko zortasun aeronautikoak. Aireontzien jardunaren zortasunak (PIPI) 370/2011 Errege Dekretua.

Aretxabaletan, 2023ko urtarrilean

Ibai Larrabe Sangroniz  
Aretxabaletako Udaleko Arkitektoa