

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

77. zenbakia**Data 2007-04-20****10878 orria**

4 GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA

GFA - LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENA

Donostiako hiri antolamenduko plan orokorraren aldaketa, etxebizitzetara irisgarritasuna sustzeko (GHI-010/04-P03-A).

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

LURRALDE ANTOLAKETA
ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

Donostiako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren aldaketa, etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko. (GHI-010/04-P03-A).

Diputatuen Kontseiluak, 2007ko apirilaren 3ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitara:

«Diputatuen Kontseiluak, 2004ko uztailaren 27an, erabaki zuen etenda uztea «Donostiako Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Aldaketa, Etxebizitzetarako Irisgarritasuna sustatzeko» espedientearen behin betiko onarpena, ahalik eta indarrean dagoen Plan Orokorraren araudian hura txertatu arte. Era berean, ez ziren onartu desjabetzearen bidez esku hartzea arautzen duen arautegi berriko III. Kapituluari jasotako zehaztasunak, ezta eraikuntzako udal ordenantzetako zehaztapenak eta haiei dagokien aipamenak ere, aipatutako erabakiaren azalpen zatian adierazitako arrazoiengatik.

Gainera, aipatutako 2004ko urriaren 27ko erabakian adierazi zen, etena bukatutzat emateko, beharrezkoa zela adierazitako akatsak konponduko zituen dokumentu berri bat idaztea, plana argitaratu eta indarrean sartzeko.

Donostiako Udalak, 2006ko urriaren 4an, Foru Aldundiari eskatu zion etenaldia bukatutzat jotzeko eta horretarako, Plan Orokorreko Bulegoak 2006ko abuztuan idatzitako dokumentazioa bidali zuen, eskatutako akatsak konpontzen dituen, hain zuzen. Dokumentazio hori Udal Batzarrak onartu zuen 2006ko irailaren 26an.

Hiri Antolaketako Plan Orokorraren Aldaketa espedientearen xedea da, Eusko Legebiltzarraren 1997ko abenduaren 4ko Legeak, irisgarritasuna sustatzekoak, ezarritakoaren arabera, behar horri erantzun egokia ematea, hirigintza plangintzaren arloan behar diren baldintzak ezarri eta, horrela, erraztasunak emanez mugitzeko arazoak dituzten pertsonen beren ohiko etxebizitzetara sartzeko.

Espedientearen aurreikuspenek eragina dute hiriko etxe eta etxebizitza eraikinetan, baldin eta arautegi berriaren I. Kapituluari zehaztutako egoeran baldin badaude, bai eremu subjektiboak bai objektiboak begiratuta. Kapitulu horretan, sarrera gisa, zehaztapenen arau eta lotura mailari buruzko oharra azaltzen dira, baita zehaztapen horien interpretazioari buruzkoak ere; gainera, adierazten da plana gauzatzeko izan daitezkeen zalantzak konpontzeko planaren memorian ezarritakoa hartu beharko dela kontuan.

Bidalitako dokumentu berriak Memoria eta Hirigintzako Arauak biltzen ditu. Hirigintzako Arauetan 2. eta 5. artikulua aldatu dira, eta 6. artikulua bat erantsi da; gainera, 2003ko abenduan behin-behineko onartutako

dokumentuaren III. Kapituluak –desjabetzearen bidezko esku hartzea– kendu da, 6. 7. eta 8. artikulak, hain zuzen.

Dokumentu horrek modu desberdinean konpontzen ditu Diputatuen Kontseiluaren 2004ko uztailearen 27ko Erabakian adierazitako oinarriko bi gaiak, hau da, dokumentu zaharrak maila edo izaera desberdineko zehaztapenak izateari buruzkoa (plangintza orokor xehatua eta udal ordenantza) eta aurreikusitako jarduerak desjabetzeko izango zuten legezketasunari buruzkoa.

Lehenengo gaiari dagokionez, dokumentuaren edukiaren zenbait alderdi zuzendu dira, «plangintza orokorreko maila duten zehaztapenak» bakarrik txertatuz eta «eraikuntzako udal ordenantzen izaera» dutenak kanpoan utziz; horretarako, proiektuko 2. eta 5 artikuluen edukia aldatu da.

Bigarren gaiari dagokionez, xedeak lortzeko desjabetzearen bidezko esku hartzea arautzeko aurreikuspenei buruzkoa, erabaki da, zehazki, desjabetzearen bidez gauzatuko diren esku hartzeak arautzen dituen arautegi berriko III. Kapituluak jaso eta onartu ez ziren zehaztapenak 2006ko urriaren 4an onartutako dokumentutik kentzea, III. Kapituluak –eraikinetara eta etxebizitzetara sartzeko desjabetzearen bidez esku hartzea– ezabatuz.

Horrela, bada, Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak Plan Orokorreko Bulegoak 2006ko abuztuan idatzitako dokumentuaren aldeko iritzia eman ondoren, bidezkoa da etenaldia bukatutzat eman eta aldaketa honi behin betiko onarpena ematea.

Ondorioz, eta tramitaterakoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea jarraitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuko foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea «Donostiako Hiri Antolaketako Plan Orokorren Aldaketa, etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzeko» espedienteari, 2006ko abuztuko dokumentuaren arabera.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertzeko hautazko errekurtsua aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte».

Eraskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2007ko apirilaren 16a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa.

(3272) (4439)

ERANSKINA

2. HIRIGINTZAKO ARAUAK» DOKUMENTUA

I. KAPITULUA

SARRERA

1. artikulua. Proiektuaren eta bere aurreikuspenen egiazko esparrua.

Proiektu honek eta proiektuaren aurreikuspenek eragina sortuko dute jarraian adieraziko diren baldintza guztiak betetzen dituzten eraikin eta etxebizitzetan:

* Lehendik dauden eraikinetan, barnean etxebizitza kopuru handiagoa edo txikiagoa dutenean eta eraikinetara zein etxebizitzetara iristeko zailtasunak daudenean, eraikin eta etxebizitza berriak izanez gero, mota horretako arazorik izan behar ez luketelarik, irisgarritasuna sustatzeko indarrean dagoen legeriak ezarritako irizpideen arabera egokituta egongo lirakeelako, aginduzkoa denez gero, horiek proiektatzeko eta eraikitzeke unetik bertatik.

* Berez eraikuntza direnek zein bertan kokatutako etxebizitzek finkatuta egon behar dute indarrean dagoen hirigintzako plangintzan.

* Fisikoki bertara iristeko arazoak dituzten etxebizitza horietan edo horietako batzuetan, beren titulartasuna, erabilera edo gozatzea zehazten duen araubidea edozein dela ere, ezgaitasun fisikoren bat duten pertsonak bizi behar dute.

Proiektu honen eta bere aurreikuspenen ondorioetarako, ezgaitasun fisikoa duen pertsona da indarrean dagoen legedian halako izaera aitortzen zaion pertsona. Eskubideez gozatzearen ondorioetarako, gorago aipatutako pertsona horiekin parekatuko dira hirurogeita hamar urte baino gehiago dituzten pertsonak (1995eko maiatzaren 30eko Legea, higiezinaren gaineko jabariaren mugei buruzkoa, elbarritasuna duten pertsonen oztopo arkitektonikoak ezabatzeke).

* Aipatutako pertsona horiek okupatutako etxebizitza edo etxebizitzak beren ohiko etxebizitza izango dira.

2. artikulua. Proiektuaren aurreikuspenen maila eta araudiarekiko lotura.

Proiektu honetan dauden aurreikuspenek jarraituko dute aurreikuspenak onartu baino lehen indarrean dagoen hirigintzako plangintzaren eremuan dituzten maila eta araudiarekiko lotura bera izaten.

Horrela bada, aurreikuspen bakoitzaren izaera eta irismena aintzat hartuta, bai antolaketa orokorraren edo egiturazko antolaketaren maila, bai antolaketa xehatuaren maila izango dute.

3. artikulua. Proiektuaren aurreikuspenak interpretatzea eta gauzatzea.

Hiri Antolaketako Arau hauetan dauden aurreikuspenak irakurtzean eta gauzatzean sor litezkeen zalantzei eta galderei erantzungo zaie proiektu honetako «1. Memoria» dokumentuan azaldutako irizpideen eta helburuen arabera.

II. KAPITULUA

ERAGINDAKO ERAIKUNTZETARA ETA ETXEBIZITZETARA IRISTEKO OBRAK ETA IRISGARritasUNERAKO BEHARREZKOAK DIREN ELEMENTUAK –IGOGAILUA BARNE– INSTALATZEKO OBRAK GAUZATZEKO BALDINTZA MATERIALAK

4. artikulua. Irizpide nagusia.

Oro har, eta hurrengo artikuluetan adierazten denari utzi gabe, proiektu honek eragindako eraikinetako eta etxebizitzetako irisgarritasuna bermatzearen gauzatu beharreko obrak nahiz xede horretarako beharrezkoak diren elementuak –igogailua barne– instalatzea proiektu hau indarrean sartu baino lehen indarrean zegoen hirigintzako plangintzan ezarritako hirigintzako baldintzak eta baldintza teknikoak oinarri hartuta burutuko dira, proiektuaren

garapenean promulgatutako xedapenak (eraikitze ordenantzak, eta abar) barnean hartuta.

5. artikulua. Indarrean dagoen hirigintzako plangintzan eta plangintzaren garapenean promulgatutako xedapenetan ezarritako baldintzak berregokitzea.

Proiektu honek eragindako eraikuntzen ezaugarri fisiko eta materialek ezinezko egiten baldin badute, indarrean dagoen hirigintzako plangintzan eta bere garapenean promulgatutako xedapenetan ezarritako aurreikuspen guztiei eta bakoitzari jarraituz, eraikuntzan kokatutako etxebizitzetan irisgarritasuna bermatzeko obrak gauzatzea eta beharrezkoak diren elementuak –igogailua barne– instalatzea, honako irizpide hauen arabera jokatu da:

- 1) Aipatutako etxebizitzetara iristeko helburuz gauzatu beharreko obrak egiteko eta instalatu beharreko elementuak jartzeko indarrean dauden aipatutako aurreikuspenak bete beharko dira, ezarritako helburua lortzea zailtzen ez duten alderdi eta materia guztietan.
- 2) Beste alde batetik, indarrean dauden aipatutako aurreikuspenetan arautzen diren alderdi eta materiei dagokienez, horiek ezartzeak aipatutako eraikinetan dauden etxebizitzetarako sarbide fisikoa ipintzeko helburua erdiestea zailtzen edo eragozten duenean, jarraian adierazten diren irizpideen eta baldintzen arabera jokatu da:

A. Lehentasun-ordena:

Goian aipatutako helburua lortzearen egin beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak jarraian adierazten diren barruti edo espazioetan egin eta ipiniko dira, era berean adierazten den lehentasun-ordenaren arabera:

- * Eskailera-kaxa, ahal baldin bada, beste edozein aukera baino arrazoizkoago den denboran.
- * Eraikinaren ingurakariaren barruan, patioa barne, aurreko aukera ezinezkoa denean edo beste edozein aukeraren aurrean lehentasuna ematen zaionean.
- * Fatxadan, eraikinari atxikitako lurzatiaren barruan, betiere aurreko aukera ezinezkoak badira edo gomendagarriak ez badira, edo beste edozein aukera baino egokiagoa bada.
- * Fatxadan, eraikinari atxikitako lurzatiatik kanpo, aurreko irtenbideak ezinezkoak direnean, edo gomendagarriak ez direnean.
- * Arrazoitu daitezkeen beste aukera batzuk.

B. Berme orokorrak:

Proposatzen den irtenbidea edozein dela ere, hainbat helburu lortzeko beharrezkoak diren oinarrizko baldintzak mantendu eta gordeko direla bermatu beharko da, hala nola: Alde batetik eta egungo ezaugarri batzuk aldatzeari utzi gabe, eragin zuzena pairatuko duten barruti edo espazioek –ezkaratzak, patioa, fatxada, etab.– beren xedea betetzeko egokiak izaten jarrai dezaten eta dagokien zerbitzua ematen jarrai dezaten; eta bestaldetik, horiez baliatzen diren etxebizitza eta lokalek dagokien erabilera edo jarduera gauzatzeko beharrezkoak diren oinarrizko baldintzak mantentzen dituzten.

Adierazitako baldintzak beteko direla bermatzearren, kasu bakoitzean, eta beharrezkoa den xehetasunez, ebaluatu egingo dira aipatutako proposamenek gorago azaldutako barruti edo espazioetan sortzen dituzten edozein motatako eraginak eta erasanak –fisikoak, estetikoak, akustikoak eta abar–; era berean, eragin eta erasan horiek zuzentzeko edo kentzeko mekanismoak zehaztuko dira, eta horretarako egokiak diren materialen eta makinaren erabilera ere barnean sartuko da.

C. Etxebizitzetara iristea, bai eskailerako kaxatik, bai patiotik, baita beste irtenbide batzuk emanda ere, fatxadan eragina sortzen duten irtenbideak barne.

Iristeko irtenbideek honako irizpide hauek bete beharko dituzte:

a) Gauzatu beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak behean zerrendatzen diren dokumentuetan ezarritako irizpideetara egokituko dira:

* Gorago aipatutako 2000ko apirilaren 11ko Dekretuaren V. Eranskinean edo horren ordeztokizunean promulga daitekeen edozein legezko xedapenetan.

* Suteetatik babesteko gutxieneko baldintzak zehaztearren, bete egingo da 1996ko urriaren 4ko Errege Dekretuaren bidez onartutako NBE-CPI/96 Eraikitzeke Oinarrizko Arauaren «3. Ezartzeko araubidea» izenburuko artikuluan 3.3. atalean ezarritakoa, besteak beste, edo horren ordeztokoa den xedapenean agindutakoa (NBE-CPI/96 Arauak, 3. artikuluan, 3.3 atalean, honako hau ezartzen du, zehazki: «Manuz, proiektuari onirizpen teknikoa, proiektuaren gainbegiratzea eta proiektuari buruzko txostena egitean zein aginduzko baimen eta lizentziak ematean esku hartzen duten erakundeek oinarrizko arau honetan ezarritakoez bestelako irtenbideak onartu ahal izango dituzte, betiere, proiektuaren berezitasunak hala eratorrita, horien beharra teknikaren zein dokumentazioaren aldetik behar bezala arrazoituta dagoela eta sute-arriskutik egoki babesteko balio teknikoa duela uste badute eta, halaber, oinarrizko arau honetan ezarritako segurtasun-baldintzak betetzen badira»).

Zehazki, eskaileraren gutxieneko zabalera aipatutako arauan adierazitako aurreikuspenetan zehaztutakoaren arabera izango da, eta 3.3 atalean agindutakoa ere kontuan hartuko da.

* Era berean, ezartzekoak izango dira, antzekotasunagatik bada ere, hiritartutako eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduketara babestuei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako irizpideak –abenduaren 30eko 317/2002 Dekretua–.

b) Adierazitako helburua lortzeko gauzatu beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuek –igogailua barne– eragindako barruti edo espazioa edozein dela ere, indarrean dagoen plangintzan ezarritako aurreikuspenak behar den neurrian berregokitzat joko dira, beharrezkoa den orekaren barruan puntu hauek berma ditzaten:

* Etxebizitzetarako fisikoki iritsi ahal izatea.

* Eragindako barruti edo espazioak –eskailerako kaxa, patioa, fatxada, eta abar– eman behar duen zerbitzua eskaintzeko beharrezkoak diren ezaugarriak eta baldintzak izatea.

D. Indarrean dagoen hirigintzako araubidea arautzen duten beste aurreikuspen batzuen berregokitzea.

Adierazitako eraikin eta etxebizitzetara fisikoki iristeko irtenbideak arrazoizkoak eta egokiak direnean, eta eraikin eta etxebizitzekin muga duten lurretan eragina dutenean, eta baita irtenbide horiek garatzeko eta gauzatzeko indarrean dauden beste aurreikuspen batzuk –lur horien hirigintzako kalifikazioaren araubidea; lurzatiak egiteko eta jabariaren baldintzak, lurren izaera juridikoa barne; eraikuntzaren lerroakadura; behar bezala arrazoituta dagoen beste edozein aurreikuspen– berregokitzeko beharra dagoenean ere, ulertu egingo da berregokitzapen horien edukia eta irismena hauek izango direla:

* Proiektu hau eta aipatutako irtenbideak batera eta zuzenean aintzakotzat hartzearen ondorio direnak, edo

* Egokia bada, eta suposamendu bakoitzaren berariazko egoera kontuan izanda, xede hori lortzeko sustatzen den Plan Bereziaren edo Xehetasun Azterketaren ondorio direnak.

Kasu bakoitzaren berariazko arazo eta egoerak kontuan izanda, adostu egingo da adierazitako berregokitzapenak bai proiektu hau eta aipatutako irtenbideak batera aintzakotzat hartzearen ondorio direla, bai horretarako beharrezkoa dela aurretiaz plan berezi bat edo xehetasun-azterketa bat garatzea eta onartzea, berregokitzapenen irismenaren eta izaeraren arabera.

E. Proiektu teknikoen edukia:

Adierazitako eraikin eta etxebizitzetara fisikoki iristeko irtenbideak kasu bakoitzean eta behar den zehaztasunez islatuko dira egin beharreko proiektu teknikoan. Xede horrekin, aipatutako proiektuaren barruan sartuko dira irtenbideak definitzeko beharrezkoak diren berariazko aurreikuspenak, proiektuak berezkoak dituen aurreikuspen orokorrez gain. Edukia zein izapidea proiektua garatzeko garatzen diren eta onartzen diren dokumentuetan zehaztutako irizpideen arabera izango dira.

3) Aipatutako eraikin eta etxebizitzetara fisikoki iritsi ahal izateko egin beharreko eraikuntzak eta ipini beharreko instalazioak eta elementuak –igogailua barne– ez dira zenbagarriak izango eragindako lurzatian edo barrutian baimendutako eraikuntza-probetxamendua zehazteko orduan.

4) Proposatutako irtenbideek eragindako udal-lurrak. Lur horien legezko izaera aldatzea, eta lurrak eskura jartzeari irtenbideak gauzatzeko:

A. Proposatutako irtenbideek herri-jabariko eta herri-erabilerako izaera duten udal-lurretan eragina sortzen baldin badute, ulertu egingo da legezko izaera horren aldaketa zein edukia eta irismena ondorio hauekin lotuta egongo direla:

* Proiektu hau eta aipatutako irtenbideak batera eta zuzenean aintzakotzat hartzearen ondorioekin, edo

* Egokia bada, eta suposamendu bakoitzaren berariazko egoera kontuan izanda, eragindako lurren hirigintzako kalifikazio-araubidea berriz kalifikatzeko sustatzen den Plan Bereziaren edo Xehetasun Azterketaren ondorioekin, edo

* Egokia bada, eta gaiari buruz indarrean dagoen legedian ezarritakoari jarraituz, herri-jabariko udal-lurren legezko izaera kentzeko sustatzen den espedientearen ondorioekin.

Ondasunaren legezko izaera aldatzea edo ez aldatzea eta aldaketa horren irismen materiala, denborazkoa eta formala kasu bakoitzean definitutakoak eta erabakitakoak izango dira, egungo arazo eta egoerak kontuan izanda, aipatutako hiru inguruneetan, forma eta prozedurari begira, egokituz jotzen den ingurunean.

B. Irisgarritasuna bermatzeko adostu diren irtenbideek eragindako udal-lurrak irtenbide horien sustatzaileen eskura jarriko dira, kasu bakoitzean, indarrean dagoen legediak gai horri buruz ezarritako irizpideei jarraituz, egokituz jotzen diren baldintza juridiko eta ekonomikoetan.

5) Artikulu honetan adierazitako proposamen eta baldintza teknikoak ezartzekoak izango dira eragindako eraikinetan eraberritzeko eta birgaitzeko obrak egiten direnean, eta ulertu egingo da proposamenen zein baldintza teknikoen indarraldia eta ezarpena eragindako eraikinen mantentzearekin lotuta egongo direla.

Aipatutako eraikinak ordezkaturik gero edo osorik eraberrituz gero, proiektatutako eraikin berria osorik egokituko da proiektu hau indarrean sartu baino lehen indarrean zeuden hirigintzako aurreikuspenetara eta aurreikuspen teknikoetara. Hori gertatzen bada, aurreikuspen horietarako orain proposatzen diren berregokitzapenek utzi egingo diote inolako eraginkortasunik izateari.

Era berean, ez dute baliorik izango irisgarritasunari emandako irtenbideak gauzatzeko beharrezkoak izan diren herri-lurrak eragindakoen eskura jartzeari buruz onartu diren erabakiek. Lur horien titulartasuna Administrazioari itzuli beharko zaio.

6. artikulua. Proiektu honen aurreikuspenen garapena.

Proiektu honen bidez erdietsi nahi diren helburuak era egokian lortzeko eta proposamenen gauzatzeko materiala

eta formala, teknikoa eta legezkoa, eta baita denboraren aldetikoa ere, burutzeko, Donostiako Udalak formulatu eta onartu egingo ditu proiektua garatzeko beharrezkotzat hartzen diren gainerako dokumentuak (planak, ordenantzak, eta abar).