

**"F. LABURPEN EXEKUTIBOA" Dokumentua**

AURKIBIDEA:

1. Sarrera.
2. Hiri Antolakuntza Plan Bereziaren irizpide eta helburuak.
3. Proiektatutako antolamenduak indarrean dagoen antolamendua aldatzen duen eremua.
4. Hirigintza-antolamendua edo egikaritzeko prozedurak eteten diren eremuak, eta etendura horren iraupena.
5. Planoak.

## **I. SARRERA**

"F. Laburpen exekutiboa" dokumentu hau, ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32. artikulua eta ekainaren 20ko 2/2008 lurzoruaren legearen 11.3 artikulua diotena jarraituz idatzi da.

2/2008 Lurzoruaren legearen 11. artikulua dioenaren arabera, *Hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak laburpen bat ekarri beharko du, honako puntu hauek adieraziko dituena:*

- a) *Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarritzatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.*
- b) *Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-ordenamendua edo hirigintza-planak exekutatzeko zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena.*

Mandatu hau, era berean, 105/2008 dekretuaren 32. artikuluan errepikatu eta osatu egiten da. *Zenbait eremutan proiektatutako antolamenduak indarrean dagoen antolamendua aldatzen duenean, eremu horien mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldakuntzaren zenbaterainokoarekin. Egungo egoera eta antolamenduak aurreikusitako etorkizuneko irudia konparatzeko aukera emango duten informazio grafi- koko planoak edo tresnak txertatuko dira.*

"F. Laburpen exekutiboa" dokumentu hau idazten da, beraz, aurrez zehaztutako lege-xedapenetan ezarritakoarekin bat etorriz.

## **2.HIRI ANTOLAKUNTZA PLAN BEREZIAREN IRIZPIDE ETA HELBURUAK**

Donostiako Plan Orokorrak, "AU.01 Manteo" hirigintza esparruaren barnean "AU.01.2 Rodil" azpiesparrua mugatu eta zehazten du, lau partzela pribatuek osatzen dutena, eta baita bide-sareak barne hartzen dituen Rodil zeharbidea eta Arbola ibilbideko eskailerak ere. Lau partzela pribatuetatik hiruk (kastroko erreferentzia 8397593, 8397570 eta 8397587) jabe bakarra dute: "Lenitz Gestión y Servicios Inmobiliarios S.L."; eta laugarren partzela pribatuaren jabea (kastroko erreferentzia 8397595) Francisco Javier Parra Arrese da.

Hiri Antolakuntza Plan Berezi honen helburua azpiesparrua modu xehatua garatzea da.

Plan Berezi honen bitartez deskribatzen den proposamenak, "AU.01.2Rodil" Azpiesparrurako Plan Orokorrak ezarritako helburu orokorrak betetzen ditu.

- "AU.01.2 Rodil" azpiesparruaren antolamendua eta eraikigarritasunaren arautzeari dagokionez, zehazten diren helburu orokorrak zehazki jaso eta aplikatzen dira.
- "Amalia-Enea" eraikineria iristeko gaur egun dagoen arazoa ebazten da "AU.01.2 Rodil" azpiesparruaren garapenaren bitartez.
- Eraikin berrien antolamendu motak erasanak ekiditen ditu, bereziki erasan bisuala, proposamenaren osotasunean. Rodil pasealeku pareko eraikinetan arreta berezia jarri da, kaletik erasan bisuala minimizatzeke, eraikin hauen altuera mailakatuz eta hormak ekidinez.

Azpiesparrua eta bere garapena, kokalekuaren baldintza indartsuen erabat menpe aurkitzen dira. Azpiesparruaren garapenak nahitaez baldintza hauei erantzun beharko die, bertara egokituz eta testuinguru ekonomiko, sozial eta araudiaren neurria egindako antolamendu bat proposatuz.

Azpiesparrua, hirigintza eta arkitektura ikuspuntutik, araudiarekiko errespetu eta jasangarritasun irizpideetan oinarrituta diseinatu eta antolatu da; hirigintza, arkitektura eta gizartearen ikuspegitik, gaur egungo sozietateak eskatzen dituen kalitate baldintzetara egokitutako bizitoki esparru bat proposatzeko.

Premisa hauek oinarri hartuta, antolamendua ondorengo helburuak betetzeko diseinatu da:

- Orubeari egokitu.
- Irisgarritasuna eta loturak lehenetsi, eta erasan bisuala minimizatu.
- Espazioen eta etxebizitzaren kalitatea bilatu, jasangarritasuna.
- Hiri eta gizarte mailako onurak lortzea.

Bi partzela antolatzen dira: a.30.1 eta a.30.2. a.30.1 partzelak sustapen libreko 38 etxebizitza jasoko ditu gehienez; a.30.2 partzelak, aldiz, BOEko erregimenera lotuta dauden 9 etxebizitza gehienez.

Dauden malda gogorrak izanda, irisgarritasuna orubeak berak baldintzatzen du. Zentzu honetan, agerikoa da proiektu hau heltzeko modu egokiena inguruaren onarpenetik abiatuta dela, daukagun profil topografikoan proiektua integratuz eta jardun erasokor bat ekidinez.

Azpiesparruaren kota altuena Ipar ertzean dago (+70 m.), eta baxuena aldiz, hegoaldean (+40 m.). Ekialdeko zona eta mendebaldekoaren artean ere badago kota aldaketa (ekialdean +40 eta +50 artean eta mendebaldean +45 eta +54 artean). Kota aldaketak gogorrak eta garrantzitsuak suertatzen dira, are eta gehiago orube nahiko estu batean ematen direla kontutan izanda.

Eraikin desberdinak planteatzen dira, eraikinen altuera pixkanaka mailakatuz, orubearen altuera handieneko guneetara gerturatu ahala handituz, eta kota baxuagoetara edo Rodil pasealekura gerturatzean altuera gutxituz.

Rodil zeharbideko horma kenduko da, errepidea eta espaloia zabalagoak egiteko, kaleari jarraitasuna emanaz, esparruaren iparraldean muga egiten duen puntuan errepideak duen profila jarraituz. Horma hau kentzeaz gain, zona hontatik ikusten den eraikin zatiak perfil baxuagoa du, Rodil zeharbidetik inpaktu bisuala ahalik eta gehien txikiagotzeko.

Ahalik eta inpaktu bisual nahiz topografiko txikiena lortzea da helburua, oreka bat bilatuz, eta bolumen eraikia orubean modu bideragarri eta harmoniatu batean asentatuz. Bolumen eraikien eta espazio hutsen forma edo konfigurazioa, asentamendu kota ezberdinez baliatzen da, orubeari eta honek dituen aldaketei egokitzuz.

Iparmendebaldeko ertza da bolumen eraikia asentatuko den orubeko puntu altuena. Puntu hau, orubearen ezaugarriek baldintzatzen dute, eta Arbola ibilbideko eskailerekin lotura egiteko beharrezkoa da kota hau. Proposatzen den urbanizazioaren bitartez Arbola ibilbidea Rodil zeharbiderekin lotu dezakegu honela.

Bi eraikin proposatzen dira ekialde-mendebalde norabidean, etxebizitza guztiak Ipar-Hegoalde gurutzatuak izanik, eta erdisotoak hegoalderantz fatxadarekin. Hirugarren eraikina, Babes Ofizialeko Etxebizitzentzat aurreikusia, partzelaren Ipar-ekialdean kokatzen da, hegoalderantz fatxada izanik.

#### Saillkapena:

Azpiesparruko lursail guztia hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

#### Kategorizazioa:

Azpiesparruko lursail guztia eraikigarritasunaren hazkuntzagatik ez bermatu moduan sailkatzen da.

#### Azpizona xehatuak:

"AU.01.2 Rodil" azpiesparruaren "azpizona xehatuen sistematizazioa" egiten da, ondorengo oinarritzko azpizona mota hauek bereiztuz:

- Bizitegi lursaila: "a.30 - Eraikuntza irekiko bizitegi-lursaila"
- Komunikazioen sarea: "e.10 – bide-komunikazioen sarea"

#### Jarduketa mota:

Dotazio jarduketa.

#### Eraikigarritasun urbanistikoa:

Plan Orokorrak agintzen dituen gehieneko eraikigarritasun urbanistikoak esleituko dira:

- "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi": Sestra ganean eta sestrapean (erabilera nagusiak): 3.960 m<sup>2</sup>(s). Sestrapean (erabilera osagarriak): azpiesparru osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

Partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasun urbanistikoa hurrengoa da:

- "Sestra ganean eta sestrapean" (erabilera nagusiak):
  - "a.30.1": 3.220 m<sup>2</sup>(s) Eraikuntza irekiko bizitegia: a.30 sustapen libreko etxebizitzak
  - "a.30.2": 740 m<sup>2</sup>(s) Eraikuntza irekiko bizitegia: a.30 erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitzak
  - Guztira: 3.960m<sup>2</sup>(s)

- "Sestrapean" (erabilera osagarriak):

Ordenantza partikular hauetan eta modu orokorrean Donostiako HAPO-an, lursail bakoitzerako zehazten diren eraikinen baldintzen ondoriozko eraikigarritasuna.

#### Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erreserba:

Plan Berezi honek, babes ofizialeko etxebizitzaren %40ko erreserba guztia Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzak izango direla zehazten du.

BOEi dagokien partzela Udalari emango zaio, urbanizazio-kargarik gabe, legez preskribatuta daudenak salbu, hirigintza ekintzen ondoriozko zesioen parte gisa.

Hala izanda ere, 2/2006 legearen 27 eta 42 artikuluek eta 105/2008 Dekretuaren 12 artikulua diotenaren arabera, jarduketa urbanistikoaren ondorioz sortutako gainbalioen gaineko parte-hartzea, dagokion birpartzelazio proiektuak finkatuko ditu behin betiko.

BOE etxebizitzak modu egokian integratzea ezinezkoa suertatzen denez (BOEi dagokien araudi autonomikoak etxebizitza hauek banantzea bultzatzen du), espresuki BOE etxebizitzak soilik barne hartuko dituen partzela bereiztu bat garatuko da.

#### Pasabide zortasunak:

Jarduketaren ondoriozko partzela berrietan, pasabide zortasunak garatuko dira Rodil zeharbideko 37-39, 55, eta 57 zenbakiei dagozkien partzelen alde.

Rodil zeharbideko 37-39 zenbakia dagokion pasabide zortasuna ibilgailu nahiz oinezkoen zirkulaziorako izango da.

Rodil zeharbideko 55 eta 57 zenbakiei dagokien pasabidea oinezkoa izango da.

#### Haztatze koefizienteak:

Plan Berezi honek Plan Orokorrek ezartzen dituen haztatze koefizienteak berrikusi eta eguneratzen ditu.

ZONA XEHATUKO ERABILERA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza Erabilera (AOBOE)	0,161
Sustapen Libreko Etxebizitza Erabilera (SLE) (a.30)	1,000
AOBOE Aparkaleku-Erantsiak Erabilera	0,074
SLE Aparkaleku-Erantsiak Erabilera	0,096

### **3.PROIEKTATUTAKO ANTOLAMEDUAK INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA ALDATZEN DUEN EREMUA**

Hiri Antolakuntza Plan Berezi honek "AU.01.2Rodil" Azpiesparrura modu xehatua garatzea du. Dagoen antolamendua ez du aldatzen, garatu baizik, antolamendu xehatuari gabeko azpiesparrua bait da.

### **4.HIRINTZA-ANTOLAMENDUA EDO EGIKARITZEKO PROZEDURAK ETETEN DIREN EREMUAK, ETA ETENDURA HORREN IRAUPENA**

Hiri Antolakuntza Plan Berezi honek hirigintza-antolamendua eteten duen eremurik ez du proposatzen, garatzen den azpiesparruak antolamendu xehaturik ez bait du.

### **5.PLANOAK**

1. Kokapena.
2. Kokaleku.
3. Egungo egoera.
4. Antolamenduaren proposamena.

Donostian, 2019ko maiatza

Sinatuta: David Véliz Ramas



Sinatuta: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektura



HIRI ANTOLAMENDU PLAN BEREZIA

"AU.01.2 RODIL"

DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
2019ko maiatza

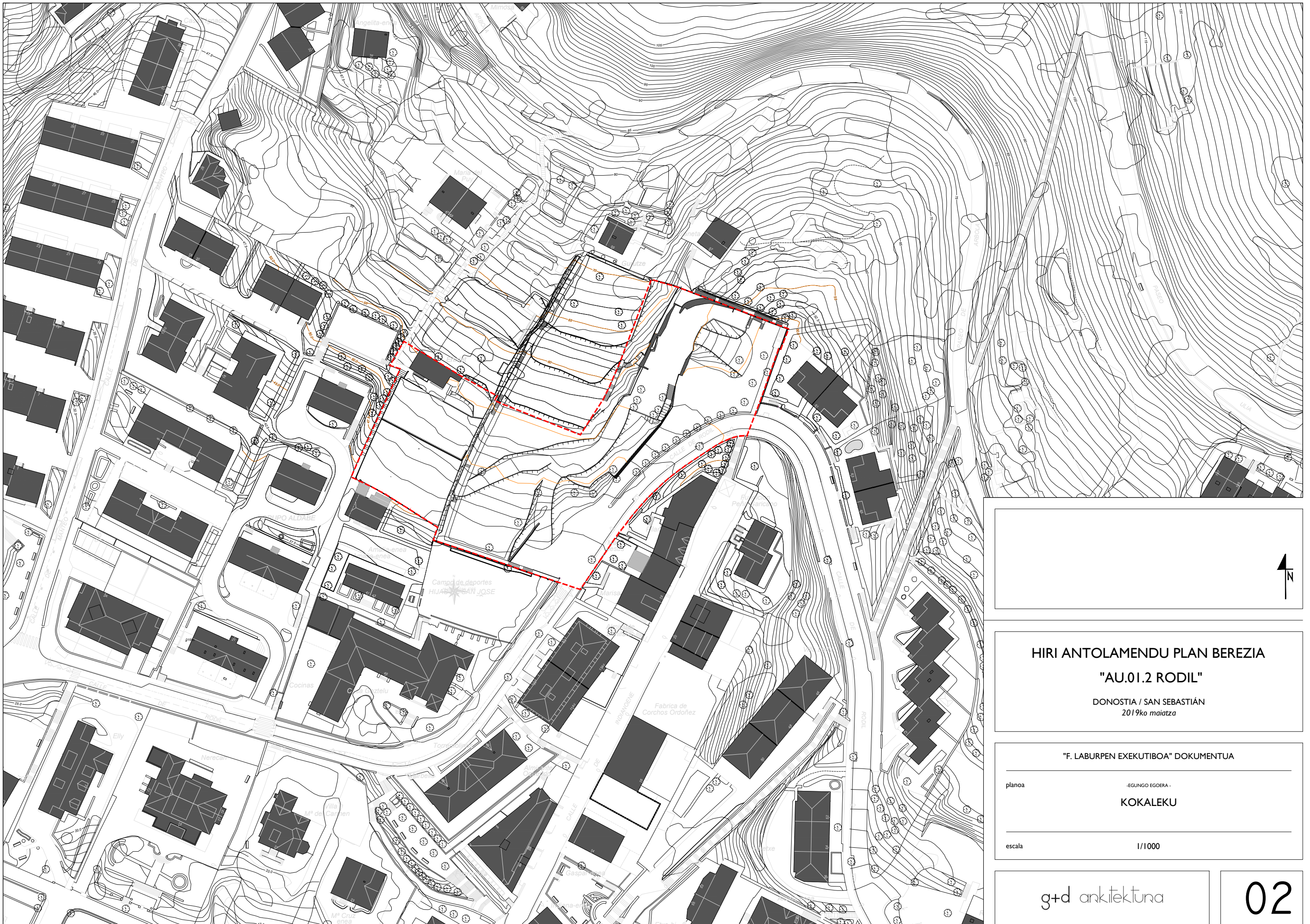
"F. LABURPEN EXEKUTIBOA" DOKUMENTUA

planoa

- EGUNGO EGOERA -

KOKAPENA





HIRI ANTOLAMENDU PLAN BEREZIA  
**"AU.01.2 RODIL"**  
 DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
 2019ko maiatza

"F. LABURPEN EXEKUTIBOA" DOKUMENTUA

---

planoa - EGINGO EGOERA -

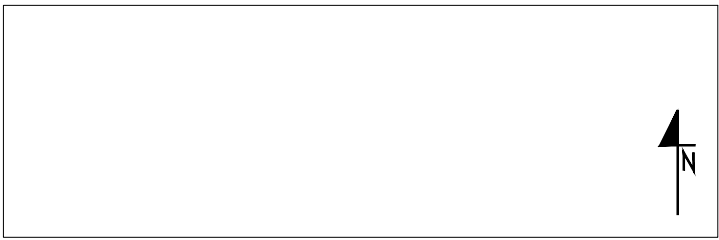
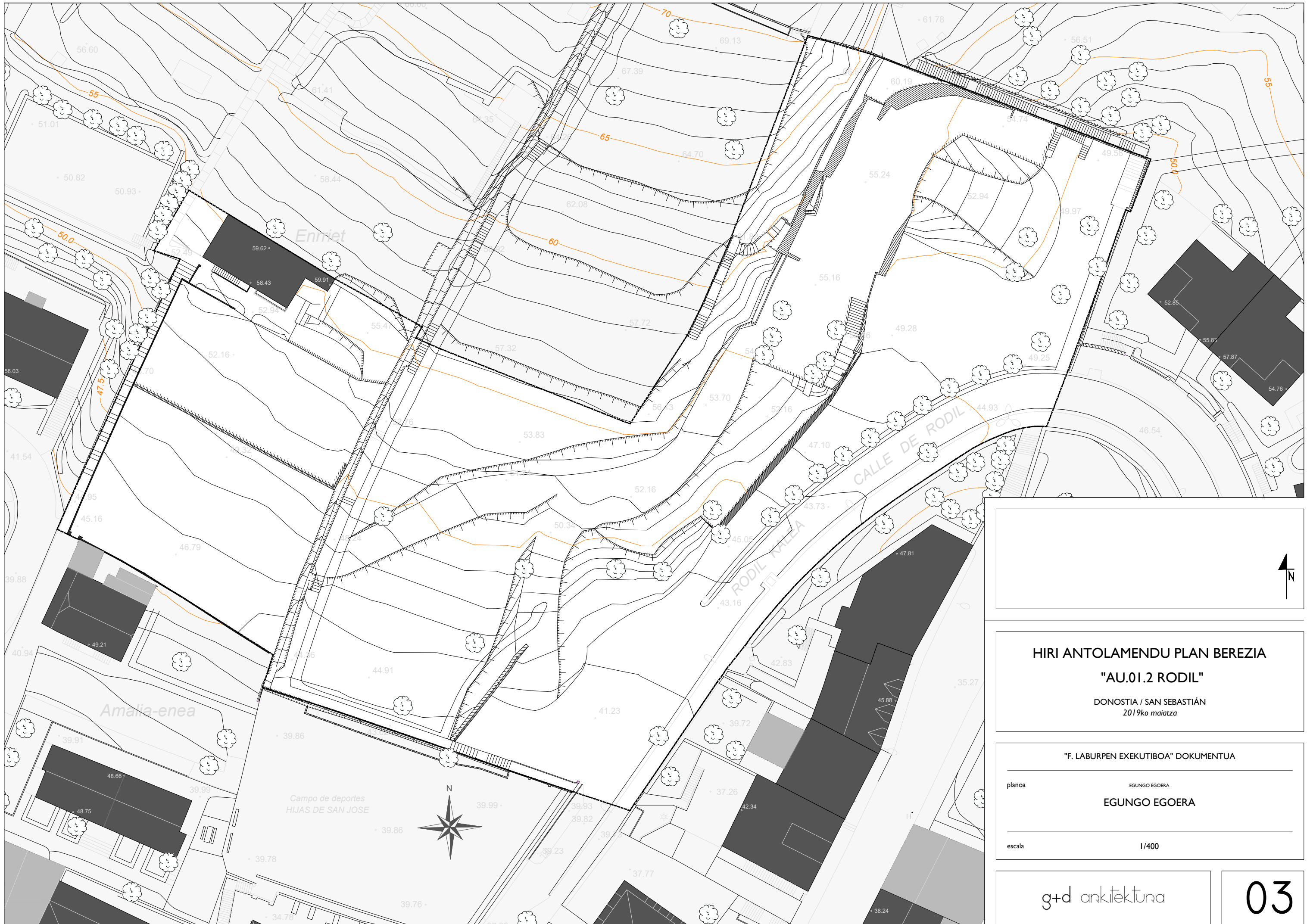
**KOKALEKU**

---

escala 1/1000

g+d arkitektura

02



HIRI ANTOLAMENDU PLAN BEREZIA  
**"AU.01.2 RODIL"**  
 DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
 2019ko maiatza

"F. LABURPEN EXEKUTIBOA" DOKUMENTUA

---

planoa -EGUNGO EGOERA-

**EGUNGO EGOERA**

---

escala 1/400

g+d arkitektura

03



HIRI ANTOLAMENDU PLAN BEREZIA  
**"AU.01.2 RODIL"**  
 DONOSTIA / SAN SEBASTIÁN  
 2019ko maiatza

"F. LABURPEN EXEKUTIBOA" DOKUMENTUA

planoa -ANTOLAMENDUA-  
**ANTOLAMENDUAREN PROPOSAMENA**

escala 1/400

g+d arkitektura

04