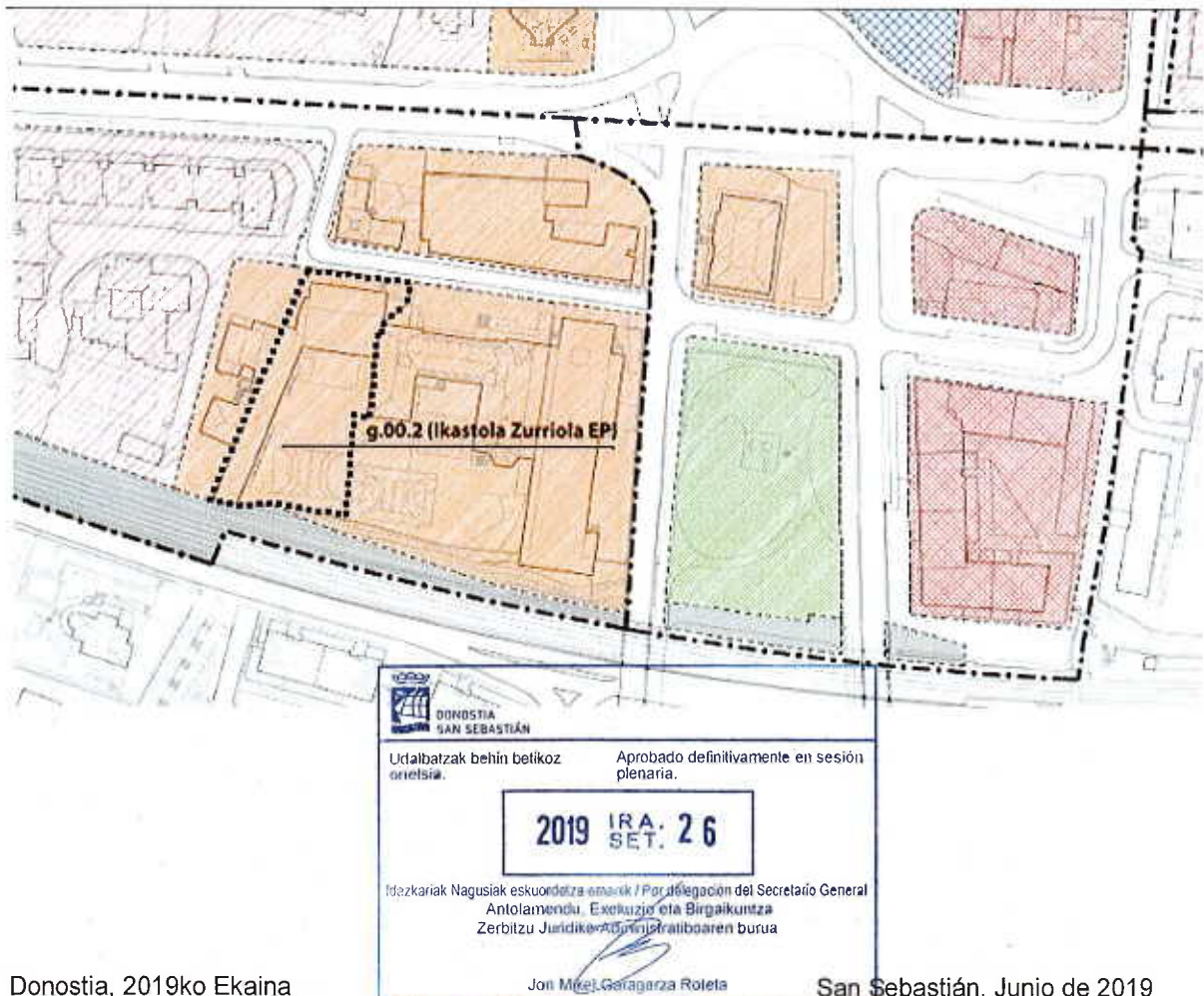


# DONOSTIAKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA      MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

HIRIGINTZA-ARAU BEREZJETAKO "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulía) Hirigintza Eremuaren ALDAKETA PUNTUALA. V. liburua. Ategorrieta-Ulía. "g.00.2" (Zurriola Ikastola\_LH) lurzatia

MODIFICACION PUNTUAL DEL A.U. "AU. 03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulía) DE LAS NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES. Libro V. Ategorrieta-Ulía. Parcela "g.00.2" (Ikastola Zurriola\_EP)



Donostia, 2019ko Ekaina

San Sebastián, Junio de 2019

Ion Balerdi Baztarrika + VAUMM arquitectura y urbanismo SLP  
Sebas Idarreta

Arkitektoak  
Abokatua

## DONOSTIAKO HIRI-ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA

### HIRIGINTZA-ARAU BEREZIEKAKO "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia) Hirigintza Eremuaren ALDAKETA PUNTUALA. V. Liburua Ategorrieta-Ulia".

#### AURKIBIDEA

1.- EGUNGO EGOERA ETA ESPEDIENTEAREN HELBURUA .....	3
1.1.- EGUNGO HIRIGINTZA-EGOERA .....	3
2.- JUSTIFIKAZIOA .....	4
2.1.- ZURRIOLA IKASTOLAREN IZAERA PUBLIKOA .....	4
2.2.- IKASTETXEAREN BILAKAERA, PROGRAMA ETA AURREIKUSITAKO ERAIKIGARRITASUNA .....	5
2.3.- EGUNGO EGOERA .....	10
2.3.1.- LURZATIARI BURUZKO DATUAK .....	10
2.3.2.- ERAIKINARI BURUZKO DATUAK .....	11
2.4.- EGUNGO AZALEREN TAULA – Finkatuak (*) .....	12
2.5.- INDARREKO H.A.P.O.EAN BARNERATZEA ETA ONDORIOAK .....	12
3.- HEDADURA ETA ERAGINA .....	14
4.- HIRIGINTZA-ESTANDARRAK BETETZEA .....	15
5.- IRAILAREN 29ko 38/2018 LEGEAREN BETETZEA (Sector Ferroviario) .....	16
6.- ANTOLAMENDU ETA KUDEAKETARAKO JARRAIBIDEAK .....	17
7.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA .....	17
8.- EKONOMIA ETA FINANTZA ARLOKO AZTERKETA .....	18
8.1. EGINKIZUNA ETA EDUKIA .....	18
8.2. AURREIKUSITAKO JARDUERAREN EBALUAZIO EKONOMIKOA .....	18
8.3. PLANAREN EXEKUZIOAREN FINANTZAKETA .....	20
• "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia) HIRIGINTZA-EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIEN ERREDAKZIO BERRIA .....	21

- I. ERANSKINA – Azterketa akustikoa.
- II ERANSKINA – Suteak gertatzean segurtasun arloko indarreko araudi teknikoaren betetzea.
- III. ERANSKINA – Irigarritasun arloko indarreko araudi teknikoaren betetzea.
- IV. ERANSKINA – Laborpen exekutiboa.
- V. ERANSKINA – Herritarrek parte hartzeko programa.
- VI. ERANSKINA – 2004ko azaroaren 3ko EHAA n argitaratutako agindua.

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH)

 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN	
Udalbatzak behin betikoz onartuak.	Aprobado definitivamente en sesión plenaria.
<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> <b>2019 IRA. 26</b>  <b>SET. 26</b> </div>	
<small>Idazkariak Nagusiak eskuordetza emanik / Por delegación del Secretario General          Antolamendu, Exekuzio eta Birgaikuntza          Zerbitzu Juridiko eta Erregistroen burua</small>	
<small>ORRIALDEA 2 240K</small>	
<small>Jon Mikel Garagarza Roleta</small>	

## 1. EGUNGO EGOERA ETA ESPEDIENTEAREN HELBURUA

Donostiako H.A.P.O.aren aldaketa honen helburua, hain zuzen ere, antolatutako eremu horren barruan Zurriola Ikastolak egun betetzen duen hezkuntza-eginkizunean hautemandako premiei erantzutea da, eta halaber, beharrezkoa den neurrian, hezkuntzaren sektoreko araudiak ezarritako erabilerei ere erantzutea, eta horri begira, indarreko Plan Orokorrek bere egungo egoeran finkatzen duen "Zurriola Ikastola" Ekipamendu Komunitariorako (g.00) lurzatiaren eraikigarritasuna areagotzea aurreikusten da.

Lurzati hori, agiri honetan, "g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_EP) izendatuko da.

### 1.1 EGUNGO HIRIGINTZA-EGOERA

Ategorrieta-Ulia Hirigintza Eremuen barruan sartua dago "Mitxelene" AU.03 izeneko Hirigintza Eremu hau (HE), eta horri dagozkion Hirigintza Arau Bereziak "Hirigintza Eremuen (HE) eta Eremu Naturalen (EN) Hirigintza Arau bereziak" izeneko 2.2. Agiriaren Bosgarren Liburuan jaso dira.

Indarreko plan orokor honek Lurzoru Hiritar gisa sailkatzen du lurzati hau, hirugarren sektorerako kalifikazio xehakiatua eta titulartasun pribatua duela.

"Mitxelene" AU.03aren Hirigintza Arau bereziek hauxe ezarri dute:

Antolamenduaren irizpide eta helburu orokor gisa:

*Hori kontuan izanik, Jesusen Zerbitzariei, Zurriola Ikastolari, Uribesalgo Ikastolari eta Villa Sacramento zenari dagozkien lurzatiak hirugarren sektorerako lurzati gisa kalifikatzea.*

Egiturazko hirigintza-erregimena oinarritzat hartuta

Kalifikazio orokorra. / "A.40 / AU.03 – Dentsitate Txikiko Bizitegiatarako" Eremua (Azalera: 31.627 m<sup>2</sup>).

a) Eraikuntza Baldintza Orokorrak.

Hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Sestra gainean:

- Lurzatiaren eraikigarritasuna:

· "a.40" lurzatiak: ..... 0,40 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p)

· "b.20" lurzatiak: ..... 0,60 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p)

· "g.00.1" lurzatia (Gurutze Gorria): ..... 2.371 m<sup>2</sup>(t)

Hala eta guztiz ere, aipatutakoa baino eraikigarritasun handiagoa duten lurzatiak finkatu egingo dira.

\* Sestra azpian, eremu orokor osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazi-asmozko eraikin guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agirian (30. artikulua) izaera orokorrez eta horrekin loturik ezarritako irizpideekin bat etorriz.

b) Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:

\* Sestra gainean:

- Eraikuntza-profila: ..... III

- Eraikinaren altuera:

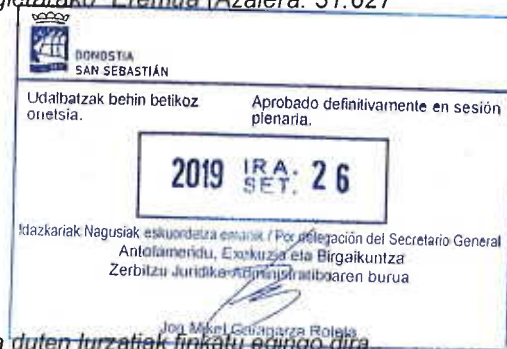
· "a" tipologia duten lurzatiak (bizitegiatarakoak):..... 10,00 m

· "b20" eta "g.00" tipologia duten lurzatiak: ..... 13,00 m

- Izaera orokorrez definitutako parametroak gainditzen dituzten egungo eraikinak, behar bezala baimenduak baldin badaude, finkatu egingo dira.

\* Sestra azpian:

Izaera orokorrez, sestra azpian lau solairu (4) eraikitzea baimenduko da. Horren osagarri gisa, aipatutako goi-solairuak baino gehiago eraikitzea baimendu eta/edo finkatuko da, baldin eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan horrela aurreikusita



**DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZIE TAKO "AU.03. MITXELENE"**

*badago eta bertan hala finkatuta badago, edo bestela, sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko beharrezkoa bada.*

**c) Eraikuntza-baldintzak.**

*\_Atzerapena (sestra gainean), Nafarroa eta Ategorrieta etorbideetara ematen duten lurzatiaren aurrealdean: 10,00 m*

*\_Lehendik dauden eta aurreko baldintza hori betetzen ez duten eraikinak finkatu egingo dira.*

Horrenbestez, lurzatiaren eraikuntza-aukera guztiak, sestra gainekoak bederen, gaur egun ahituta daude.

Lurzatiaren eraikigarritasuna handitzeari begira aipatutako Hirigintza Arau Berezi horiek aldatu ahal izatea egoki den ala ez kontsultatu ondoren, Udaleko Zerbitzu Teknikoek hori egitearen aldeko iritzia eman dute.

Hori dela eta, Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Aldaketa Puntualerako agiri hau idatzi da, indarreko Plan Orokorrean bertan aldaketak egin ahal izateko eskatzen diren zehaztasunekin bat etorritz (Hirigintza Arauen 6. Artikulua).

## **2. JUSTIFIKAZIOA**

Zurriola Ikastola 1966. urtean sortu zen, eta orduz geroztik etengabe handitzen joan da. Ikasle kopurua handitzen joan baldin bada ere, beharrezkoak diren eremu fisikoak ez dira beti neurri berean handitu. Gaur egun, gutxieneko betebeharrak ezartzen dituen otsailaren 12ko 132/2010 Errege Dekretuaren eskakizunak betez, ikasleen bolumenari leku egingo dion eremu fisikoaren premiak oraindik ez dira konpondu.

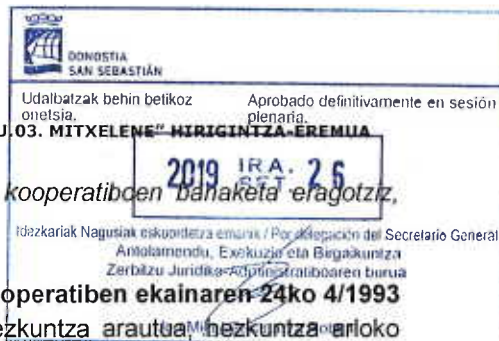
Horrenbestez, aldaketa honen xedea bertan burutzen den irakaskuntza-jardueraren kalitatea bermatzea da, alegia, aplikagarri den araudia betetzea, beharrezko eta nahitaezko eremu guztiak ziurtatuz, haur-hezkuntzako bigarren zikloko, lehen hezkuntzako nahiz bigarren hezkuntzako irakaskuntzak eskaintzen dituzten zentroen gutxieneko betebeharrak ezartzen dituen otsailaren 12ko 132/2010 Errege Dekretua betez, eta halaber, eraikuntzaren araudia betez (hots, Eraikuntzaren Kode Teknikoa, arreta berezia eskainiz suteetan segurtasunarekin eta ibilerraztasunarekin loturiko alderdiei), Lehen Hezkuntzako ziklo osoa bere barne hartuko duen eraikina kokatuko den lurzatian.

Horretarako, H.A.P.O.aren Aldaketa Puntual honen xedea da lurzati horri beharrezko eraikigarritasuna eskaintzea eta bertan burutu beharreko jarduera hori eremuaren antolamendu egokiaren bitartez arautuko duten oinarrizko hirigintza-baldintzak ahalbidetzea. Lur hauek Titulartasun Pribatua dute, Donostiako Udal Mugartean H.A.P.O.ak definitutako "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia) Hirigintza Eremuan finkatutako lurzoru hiritarraren barruan. Ategorrieta Ulia Hirigintza Eremuaren Hirigintza Arau Bereziako zonifikazio orokor eta xehakatuko planoekin bat etorritz; zonifikazio orokorra garapen urriko bizitegiatarako A.40/AU.03 da, eta xehakatua, berriz, ekipamendu komunitarioarako "g.00"; beraz, hirigintza-estandarrei buruzko uztailearen 3ko 123/2012 dekretuko 2. artikuluekin bat etorritz, sistema lokal bat da.

### **2.1. ZURRIOLA IKASTOLAREN IZAERA PUBLIKOA**

**ZURRIOLA IKASTOLA IRAKASKUNTZA KOOPERATIBA ELKARTEA**, F-20068607 IFK zenbakia duela, irakaskuntza-kooperatiba bat da eta ikastolako ikasle direnen edo izan direnen gurasoak dira kooperatibaren titularrak. Kooperatiba honen xede bakarra bere estatutu sozialen bigarren artikuluan laburbilduta dator, eta honela dio: "Elkarteak era kooperatiboan bazkideen seme-alaben hezkuntza, unibertsitarioak ez diren eremu eta maila guztietan erabakitzen du eta era berean, zerbitzu osagarriak eta hezkuntzarekin zerikusia dutenak ere burutu ditzake, baita irakaskuntza osatu eta errazteko balio





duten zerbitzuak ere, irabazpide asmoak baztertuz eta itzulketa kooperatiboen banaketa eragotziz, guztia honako oinarritzko printzipio hauen arabera:

ZURRIOLA IKASTOLA, kooperatiba bat denez gero, **Euskadiko kooperatiben ekainaren 24ko 4/1993 Legeak** arautzen du, eta duen helburua kontuan izanik, hots, hezkuntza arautua, hezkuntza arloko legeria bereziak arautuko du haren funtzionamendua.

ZURRIOLA IKASTOLAK zerbitzu publiko bat eskaintzen du, alegia, hezkuntza arautua, baina horrez gain, **HERRI-ONURAKO ELKARTE** bat ere bada 2004ko irailaren 27az gero, izan ere data horretan Eusko Jaurlaritzako Justizia, Lan eta Gizarte Segurantzako Sailburuak horrela izendatu baitzuen, 2004ko azaroaren 3ko EHAAan argitaratutako aginduaren bitartez, hitz hauekin:

**“EBATZI DUT:**

*Lehenengoa.* – Zurriola Ikastola, S. Coop. kooperatiba sozietateari herri onurako izaera ematea.

*Bigarrena.* – Agindu hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean.

(Ikus VII. Eranskina)

**ZURRIOLA IKASTOLA**, beraz, **HERRI-ONURAKO** eta **IRABAZI-ASMORIK GABEKO KOOPERATIBA** bat da, eta **ZERBITZU PUBLIKO** bat eskaintzen du, hots, irakaskuntza arautua.

**Euskadiko kooperatiben ekainaren 24ko 4/1993 Legearen** 94. artikularekin bat etorriz (XI. kapitulua: desegitea eta likidatzea), ZURRIOLA IKASTOLAK bere jardura bertan behera uzten badu, bere ondasun guztiak (bazkideen ekarpenen zenbatekoa oso txikia da) Eusko Jaurlaritzaren eskuetara pasatuko dira, hain zuzen ere, Euskadiko Kooperatiben Goren Kontseilura. Hori oinarritzat harturik, esan daiteke ikastolaren ondarea bere helburu soziala betetzen duen neurrian bakarrik dela ikastolarena, zeren eta helburu hori betetzen ez badu, behartuta egongo baita desegitera, eta kasu horretan, ondarea Eusko Jaurlaritzaren eskuetara igaroko bailitzateke.

## 2.2. IKASTETXEAREN BILAKAERA, PROGRAMA ETA AURREIKUSITAKO ERAIKIGARRITASUNA

ZURRIOLA IKASTOLA 1966. urtean sortu zen, eta orduz geroztik etengabe handitzen joan da. Hazkunde hori dela eta, ikastolak bilakaera bat ezagutu du gaur egun den horretaraino, baina bilakaera hori, batez ere azkeneko urte hauetan oso modu ezegonkorrean gertatu da eremu fisikoei dagokienez.

Gaur egun, Zurriola Ikastola hezkuntza-zentro kontzertatua da, Groseko auzoan kokatua, eta irakaskuntza-ziklo guztiak eskaintzen ditu, Haur Hezkuntzatik hasi eta Batxilergoraino (2-18 urte), baita Lanbide Heziketako goi mailako heziketa-ziklo bat ere, hau da, Gorputz eta Kirol Ekintzen Sustapena Goi Mailako Heziketa Zikloa. Baina horrez gain, eskolaz kanpoko jardueren eskaintza zabal bat ere badu, bai ikastolako ikasleei zuzendua baina baita interesa izan dezakeen beste edozein herritarri zuzendua ere. Esate baterako, Musika eta Dantza Eskolan, aurtengo ikasturtean 368 ikasle ari dira ikasten, eta Antzerki Eskolan, berriz, 206 ikasle ditugu. Gainera, Bertsozale Elkarteak eta Gros Xake Taldeak ere klaseak eskaintzen dituzte gure ikastolan.

2007. urtean ikastolaren bilakaeran aro berri bat ekarri duen urrats bat egin genuen, eta urrats hori da, hain zuzen ere, gaur egun duen bolumen horretara iritsi izanaren arrazoia. Urte horretan AITA

DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZIZETAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA

BARANDIARAN lizeoarekin bat egin zuen ZURRIOLA IKASTOLAK. Bat-egite horren ondorioz, ikastola hezkuntza-maila guztiak eskaintzen hasi zen, bi urtetatik hasi eta hemezortzi urtetaraino, eta ikasturte bakoitzeko linea bat (ikasgela bat) gehiago eduki zuen, ikasturte bakoitzeko bi ikasgela izatetik hiru ikasgela izatera igaro baitzen. Beste alde batetik, Barandiaran lizeoak eskaintzen zuen lanbide-heziketako moduluari eutsi zion.

Hazkundera ikaragarri handitu zen, izan ere, 2003-2004 ikasturtean 720 ikasle eta 32 ikasgela izatetik, 2015-2016 ikasturtean 1.266 ikasle eta 53 ikasgela izatera igaro baitzen.% 75,8ko hazkundera 12 urtean.

Gaur egun, gutxieneko betebeharrak ezartzen dituen otsailaren 12ko 132/2010 Errege Dekretuaren eskakizunetara betez ikasleen bolumen horri leku egingo dion eremu fisikoaren premiak oraindik ez dira konpondu.

Zurriola Ikastolaren hezkuntza-programa antolatzeko balio duten eraikinen egoera kontuan izanik, baldintza horiek guztiz desegokiak dira hezkuntza-eginkizuna burutu ahal izateko:

- **Villa Soroa:** guztiz egokitua dago eta helburutzat duen jarduera betetzeko lege-betebehar guztiak betetzen ditu.
- **Hurra:** ez ditu gutxieneko lege-betebeharrak betetzen, izan ere, lehen hezkuntzako bosgarren eta seigarren ikasturteak –150 ikasle inguru– zentro honetan kokatuak baitaude. Hezkuntza-arauak urratzea eragiten diguten bi egoeratarako bultzatu gaitu horrek:
  - o 132/2010 Errege Dekretuak dioenaren kontra, lehen hezkuntzako ikasleak bi zentrotan banatuak daude.

Lehen Hezkuntzako 150 ikaslek Bigarren Hezkuntzako eraikineko gela batzuk okupatzen dituztenez, urrats honetako ikasleek ez dute eskubidez legozkiekeen eremuak erabiltzeko modurik, hala nola laborategiak, liburutegia, erabilera anitzetarako aretoak eta abar.

Hurrengo puntuan Ategorrieta eraikinarentzako proiektua deskribatzen da. Proiektu hori burutzeak konpondu egingo lituzke Hurra eraikinean dauden espazio-arazoak, Lehen Hezkuntzako ikasleek okupatzen duten eraikinaren parte libre geratuko litzatekeelako. Hurra eraikina, oso-osorik, Bigarren Hezkuntzako ikasleek erabiltzeko geratuko litzateke, eta horri esker inolako arazorik gabe bete ahal izango lirateke 132/2010 Errege Dekretuaren eskakizunak.

Hurrengo taulan ikus daiteke zein diren Derrigorrezko Bigarren Hezkuntza, Batxilergoa eta Lanbide Heziketa eskaintzeko beharrezko eremuak, eta hain zuzen ere, horietan eskainiko lirateke Hurra eraikinean, Ategorrietako proiektua azken burura eraman ondoren.

132/2010 Errege Dekretua	DERRIGORREZKO BIGARREN HEZKUNTZA + BATXILERGOA + LANBIDE HEZIKETA	BEHARREZKO EREMUAK	20. ART (Malgutasuna)	Metro koadro	Metro <sup>2</sup> guztira
14.A) ART.	Ikasgela bat unitateko, 40 m <sup>2</sup> tik gorakoa.	12		50	600
14.D) ART.	Bikoizketarako gela 1	2		50	100
14.D) ART	Laguntza eta indartze pedagogikoko jardueretarako gela bat	2		20	40
14.B) ART.	Teknoloiarako gela-tailer bat, 100 m <sup>2</sup> koa (BATXILERGOKO TEKNOLOGIA)	1		100	0
14.B) ART.	Musika eta hezkuntza plastiko eta bisualarekin loturiko 2 ikasgela (ARTE-IKASGELA)	2		45	45
14.C) ART.	Zientzia esperimentalen laborategi bat, 60 m <sup>2</sup> (BATXILERGOKO LABORATEGIAK).	1		60	0
15.1 ART.	Gela bat unitateko, 1,5 x 35 = 52,5 m <sup>2</sup> koa.	6			
15.2. ART.	Bikoizketarako gelak	1		52,5	52,5

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH)

Nazioarteko Nagusiak eskuratzeko emank / Por Jillegación del Secretario General  
 Antolamendu, Exekuzio eta Birgaitzeta  
 Zerbitzu Juridiko eta Informatiboaren burua  
**ORRIALDEA 6 24tik**  
 Jon Mikel Garagarza Roleta

**DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZIJETAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA**

<b>15.2 ART.</b>	Laguntza eta indartze pedagogikoko jardueretarako gela bat	1		20	20
<b>15.3.A) ART.</b>	ARTEAK: 90 m <sup>2</sup> ko bi gela: arte plastikoak, irudia eta diseinua.	2		90	180
<b>15.3.B) ART.</b>	ZIENTZIAK: 90 m <sup>2</sup> ko marrazketa-gela bat (ARTE-GELA)	1	-1	90	0
<b>15.3.B) ART.</b>	ZIENTZIAK: 3 laborategi: Fisika, Kimika eta zientziak.	3		60	180
<b>15.3.B) ART.</b>	120 m <sup>2</sup> ko marrazketa-gela bat (ARTE-GELA)	1	-1	120	0
<b>15.3.B) ART.</b>	ZIENTZIAK: 120 m <sup>2</sup> ko teknologia-gela bat.	1		120	120
<b>19. ART.</b>	50 m <sup>2</sup> ko gela bat unitateko.	2		50	100
<b>3.3 ART.</b>	480 m <sup>2</sup> ko gimnasio bat.	1	-1	480	0
<b>3.3 ART.</b>	75 m <sup>2</sup> ko liburutegi bat	1		75	75
<b>3.2.E) ART.</b>	Ikasle-elkarte eta guraso-elkarteentzako bilera-gela 1	1		75	75
<b>3.2.E) ART.</b>	Zuzendaritza, idazkaritza, irakasleen gela...	5		40	200
<b>3.3. ART.</b>	75 m <sup>2</sup> ko liburutegi bat	1	-1	75	0
<b>3.3. ART.</b>	480 m <sup>2</sup> ko gimnasio bat	1	-1	480	0
<b>3.2.E) ART.</b>	Ikasle-elkarte eta guraso-elkarteentzako bilera-gela 1	1	-1	75	0
<b>3.2.E) ART.</b>	Zuzendaritza, idazkaritza, irakasleen gela...	3	-3	40	0
<b>3.2.E) ART.</b>	Ikasle eta irakasleentzako komunak	3	-3	30	0
<b>3.2.E) ART.</b>	Ikasle eta irakasleentzako komunak	4		30	120
	SUKALDEA	1		110	110
	JANGELA	1		230	230

**GUZTIRA: 2.563**

**Oharra:** legeak eremu horiek ezartzen ditu. Zurriola Ikastolaren Hurra eraikinean antzerki-eskolarako eta musika-eskolarako eremu bereziak ere baditugu, baita erabilera orokorrerako ekitaldi-areto bat ere.

Hurra eraikineko azalera eraikiari buruzko datuak ikus daitezke ondorengo taula honetan:

SOLAIRUA	METROAK
Sotoa	379,52
Behe-solairua	922,25
Lehen solairua	872,92
Bigarren solairua	872,92
Hirugarren solairua	823,84
<b>GUZTIRA</b>	<b>3.871,45</b>

DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN

Udalbatzak behin betikoz onartuta. Aprobado definitivamente en sesión plenaria.

**2019 IRA. 26  
SET. 6**

Idazkaririk Nagusirik eskuordetza emanik / Por delegación del Secretario General  
Antolatamendu, Exekuzio eta Birgaikuntza  
Zerbitzu Juridikeko Buruzkoak eta Zerbitzuaren burua

Jon Mikel Salazarza Roteta

Kontuan izanik Zurriola Ikastola hiru lerro (hiru gela ikasturte bakoitzeko) dituen ikastetxe bat dela eta guztiz bideraezina dela –epe labur-ertainera begira bederen– hezkuntza-eskaintza hori zabaldu ahal izatea, Ategorrieta handitzeko lanak direla-eta lortuko diren eremuei esker, Zurriola Ikastolak dituen espazio-premietara egokitutako egoera on batean geratuko litzateke eta lege-eskakizunak beteko litzuzke.

- **Villa Sacramento:** Gaur egun, zentro honetan Lehen Hezkuntzako lehenengo lau mailak eskaintzen, dira baina ez ditu betetzen legeak eskatutako gutxienerako neurriak. Eskatzen den HAPOaren aldaketa horren helburua, hain zuzen ere, zentro honen barruan lehen hezkuntzako ikasle guztiak (450) biltzeko beharrezkoak diren eremuak eduki ahal izatea da. Horretarako, egungo eraikina eraistea eta eraikin berri bat eraikitzea proiektatu da.

Eremu fisikoak hezkuntza-proiektuaren premietara egokitzearren, gure helburu nagusia hiru eraikin edukitzea da, ikasleak behar bezala banatuta gera daitezzen, ondorengo taula honetan adierazten den moduan:

DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZITAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA

ZENTROA (ERAIKINA)	IKASLE KOPURUA		GELA KOPURUA
VILLA SOROA	300 ikasle	Haur Hezkuntza 2, 3, 4, 5.	16
VILLA SACRAMENTO	450 ikasle	Lehen Hezkuntza 1, 2, 3, 4, 5, 6	18
HURRA	360 ikasle	DBH 1, 2, 3, 4	12
	200 ikasle	Batxilergoa 1, 2	6
	50 ikasle	Lanbide-heziketa 1, 2	2
<b>GUZTIRA</b>	<b>1.360 ikasle</b>		<b>54</b>

Eraikinaren banaketa definitu ondoren, aplikagarri den hezkuntza arloko araudiaren eskakizunetara egokiturik, hau da, beste urrats batzuez gain lehen hezkuntzako irakaskuntza eskaintzen duten ikastetxeen gutxieneko betebeharrak finkatzen dituen otsailaren 12ko 132/2020 Errege Dekretu horretara egokiturik, jarraian beharrezko azalera eraikiak eta proposatutako eraikigarritasuna definitzen dira, legez eskatutako gutxieneko horiek beteko dituen soluzio bat eskaintzeari begira.

**Beharrezko azalera eraikiak** erabakitzeko, Hurra eraikinarentzat aurkeztu dugunaren antzeko taula bat aurkezten dizuegu jarraian. Kasu honetan, Ategorrietako eraikin berria oso-osorik eskainiko litzatekeen Lehen Hezkuntzarako beharrezkoak izango liratekeen eremuak ikus daitezke.

132/2010 Errege Dekretua	LEHEN HEZKUNTZA - ATEGORRIETA	BEHARREZKO EREMUAK	Metro koadro	Metroak <sup>2</sup> guztira
10. Art. - a)	Ikasleko 1,5 metro koadro dituzten gelak.	18	50	900
10. Art. - b)	Bikoizketa-gelak	3	50	150
10. Art. - b)	Laguntza eta indartze pedagogikoko gela	3	40	120
10. Art. - b)	Erabilera anitzetarako aretoa	1	200	200
3. Art. - 3	Liburutegia	1	80	80
3. Art. - 2.e)	Zuzendaritza-gelak.	1	25	25
3. Art. - 2.e)	Administrazio-gela.	1	25	25
3. Art. - 2.e)	Orientazio-gelak.	1	25	25
3. Art. - 2.e)	Irakasleen gela	1	75	75
3. Art. - 2.e)	Ikasle-elkarteen eta guraso-elkarteen bileretarako gune egokiak	1	50	50
3. Art. - 2.e)	Komunak (40 metro koadro solairu bakoitzean) Sotoa, behe-solairua, +4 = 6	5	40	200
3. Art. - 3	Jolastoki partzialki estalia, 900 metrotik gorakoa.	1	900	900
3. Art. - 3	480 m <sup>2</sup> ko gimnasio bat	1	200	200
3. Art. - 2.e)	Komunak (Aldagelak)	1	80	80
	Musika-eskola + Entsegetarako BOXak + Antzerki-eskola	1	200	200
	Ekitaldi-aretoa (antzerkia, musika, bilerak...)	1	200	200





DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZIETAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA

Langileentzako officea	1	50	50
Eskola-kirola + materialarentzako gela	1	70	70
Garbiketa-zerbitzua: aldagelak + biltegia	1	40	40
Sukaldea	1	60	60
Jangela-zerbitzua: aldagela	1	60	60
Jangela-zerbitzua: biltegia + hozkailuak eta izozkailuak.	1	40	40
Jangela	1	300	250
METRO KOADROAK GUZTIRA			4.150

Hurrengo taula honetan, egungo eraikigarritasuna ikus dezakegu, aurreikusitakoekin alderatuz. (Anexo 1) Anexo 1

Maila	egungo eraikigarritasuna metroak <sup>2</sup>	aurreikusitako eraikigarritasuna metroak <sup>2</sup> (zenbatespen ez-loteslea)	aldea metroak <sup>2</sup>	
			2019 IRA. 26	2019 IRA. 26
Sestra azpian	0	HAPO A.Orok. 30 Art.		
Soto-solairua	0	HAPO A.Orok. 30 Art.		
<b>Sestra gainean</b>	<b>2.133</b>	<b>6.257</b>	<b>4.124</b>	
Behe-solairua	687	1.385	698	
Lehen solairua-Solairuartera	783	1.078	295	
Bigarren solairua	428	1.294	866	
Hirugarren solairua	235	1.294	1.059	
Laugarren solairua	0	1.039	1.039	
Bosgarren solairua	0	167	167	

Laburbilduz, zehaztu beharra dago eraikigarritasunaren zenbaketa 1.862,5 m<sup>2</sup> handiagoa dela sestra gainean. Solairuko okupazioa antzekoa da, eta altuera, berriz, handiagoa da eraikin nagusian nahiz gehigarrian.

### Beste ohar batzuk

Zurriola Ikastolan aspalditik ari da lanean Agenda 21, Groseko auzoan kokatuta dauden zentro desberdinetako irakasleek eta irakasle ez diren langileek osatua. Batzorde hau, azken bi urte hauetan, Donostiako Udaleko mugikortasun departamentuarekin elkarlanean aritu da, eta dagoeneko hasia da fruituak ematen:

- Donostiako Udalaren "camino escolar" edo "eskolako bidea" izeneko proiektua abiapuntutzat hartuz, informazio-kanpaina zabal bat egin da, hainbestean behin errepikatu dena, etxetik ikastolara eta ikastolatik etxera bitarteko ibilbidea egiteko ibilgailu partikularrak ez erabiltzea sustatzen duena.
- Informazio-bilerak egin dira (batzuetara udaleko langileak etorri dira) familiei informazioa banatzeko eta beren laguntza eskatzeko.
- "Ttipi-ttapa" izeneko talde bat jarri da abian, eta "oinbus" izeneko proiektua ezartzeko fasean aurkitzen da. Kasu batean nahiz bestean lortu nahi da ikasleak ikastolara taldean joan daitezela, txandakatuz joango diren gurasoek lagunduta.
- Familiek eta ikastolako langileek erabiltzen dituzten garraiobideei buruzko neurketa-inkestak egin dira.
- Villa Soroa eta Villa Sacramento zentroetan egokitu egin dituzte ikasleen irteera-ordutegiak, gurasoek mailakaturik jaso ahal izan ditzaten beren seme-alabak (zentro bakoitzean seme-alabaren bat gutxienez duten kasuetan), lehenik zentro batean eta gero bestean, zentro batetik bestera oinez joanez.

**DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZIETAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA**

Alde horretatik, Donostiako udalak pibote batzuk jarri ditu gure ikastetxeetatik hurbil dauden espaloi guztietan, familiek ibilgailu partikularrak erabili ez ditzatela sustatzeko helburuz, era horretan ezingo baitute inguruan aparkatu eta beste alternatiba batzuk bilatu beharko baitituzte, hala nola bizikleta edo garraio publikoa.

Ekintza horiek abian jarri eta handik urtebetera, emaitzak oso onak lortu direla esan dezakegu, eta ziur gaude aurrerantzean ere emaitza hobekak izango ditugula. Jarraian ikastola osoari buruzko datuak ikus daitezke, alegia, bere hiru zentroetakoak batera hartuta, 2015-16 ikasturtearen hasieran bilduak.

GARRAIOBIDEA	%
AUTOA	%27,11
BESTE BATZUK	%0,37
BIZIKLETA	%0,73
GARRAIO PUBLIKOA	%15,38
ESKOLA-GARRAIOA	%16,12
MOTOA	%1,10
OINEZ	%39,19
GUZTIRA	%100,00

Ikastolaren helburu nagusietako bat da, hain zuzen ere, Udalaren eskutik Agenda 21en jarduerekin aurrera jarraitzea eta bizikletaren eta beste garraio bide alternatibo batzuen erabilera sustatzea.

Gainera, eremu honi zerbitzua eskaintzen dion bidegorri bat egoteak ere erraztu egiten du helburu hori lortu ahal izatea. Horregatik, aparkaleku-plazaren aurreikuspena desegokia denez gero, aparkaleku-plazarik batere ez antolatzea erabaki dugu.

Helburu berarekin, eta partekatutako mugikortasun-irizpideekin bat etorriz, ahal den bizikleta-aparkaleku kopururik handiena instalatuko da.


## 2.3. EGUNGO EGOERA

### 2.3.1. LURZATIARI BURUZKO DATUAK

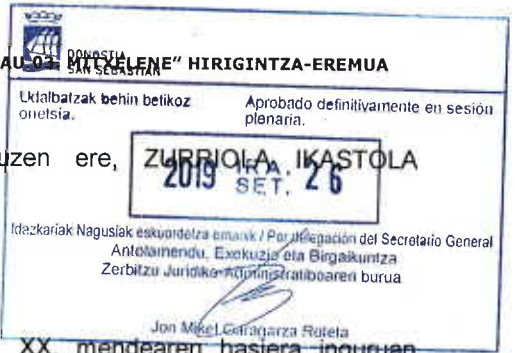
Atarizar kaleko 18 zenbakian kokatuta dagoen lurzati bat da, eta horren barruan Villa Sacramento izeneko eraikina dago. Iparraldean Atarizar kalearekin muga egiten du, hegoaldean ADIF trenbidearekin, ekialdean Quavita zaharren egoitza kokatuta dagoen lurzatiarekin eta mendebaldean gaur egun Berritzegunea kokatuta dagoen lurzatiarekin. Eraikina kokatuta dagoen lurzati nabarmen horizontala da, nahiz eta horren iparraldeko muga, lurzatiaren sarbidea dagoen tokian, punturik garaienean, bidearen kota gaineratik 1,20 m-ko altueraraino iristen den gainbehera bat duen. Sarbidearen eta lurzatiaren barrualdearen artean dagoen kota-alde horri, gaur egun, arrapalen eta eskaileren bitartez eman zaio soluzioa.

\_Lurzati horren oinezkoentzako sarbidea iparraldetik da, Atarizar kaletik, hain zuzen ere.

\_Lurzatiak 2.152 m<sup>2</sup>ko azalera du, Udalaren plano topografikoaren arabera neurtuta, eta 2.134 m<sup>2</sup>koa, egindako plano topografiko bereziaren arabera.

 SAN SEBASTIÁN	
Udalbatzak behin behikoz onetsia.	Aprobado definitivamente en sesión plenaria.
<b>2019 IRA. 26</b> SET. 26	
Idazkariak Nagusiak eskuordetza emanik / Por delegación del Secretario General Antolamendu, Exekuzio eta Birgaikuntza Zerbitzu Juridikoak	
Jon Miguel Aguirre Roteta	

"g.00.2" lurzati (Zurriola Ikastola\_LH)



\_Lurzoruaren titulartasuna pribatua da oso-osorik, hain zuzen ere, IRAKASKUNTZA KOOPERATIBA ELKARTEAren.

### 2.3.2. ERAIKINARI BURUZKO DATUAK

Villa Sacramento izeneko multzo horren barruan, gaur egun, XX. mendearen hasiera inguruan eraikitako landetxea dugu, gerora handitua.

Donostiako udalaren udal artxiboan jasotako dokumentazioaren arabera, Villa Sacramento 1911. urtean egin zuten, Donostiako Udal Artxiboko H-00329-18 Espedientearekin bat etorritik, eta orduan, C forma duen eraikin nagusia altxatu zuten, eta estalkiak eraikin osoan duen altuera gaur egun altuerarik handiena duen hegalarekin bat dator, hots, mendebaldeko hegalarekin. 1924. urtean hedapen bat egin zuten, eta orduan gehitu zioten bai mendebaldeko hegalak duen eranskina eta bai hegoaldeko galeria ere, Donostiako Udal Artxiboan dagoen H-00329-18 Espedientearen arabera. Horixe da orain aztertzen ari garen eraikina, eta gaur egun Zurriola Ikastolaren parte bat jasotzen duena. 1929. urtean, sute baten ondoren, berreraiki egin zuten. 1911. urtean egindako zatian, estalki berri bat egin zuten, eta eraikin osoari altuera murriztu zioten, ekialdeko eta mendebaldeko hegoaldean izan ezik.

1957. urtean, estalkiak eraberritu egin zituzten, Donostiako Udal Artxiboan dagoen H-0351-08 Espedientearen arabera.

1991. urtean, sarrerako ataripearen parte bat okupatu zuten jolastokitik goi-solairuetara joateko sarrerako eskailera bat eraikitzeko xedez, Donostiako Udal Artxiboan dagoen H-04199-09 Espedientearen arabera.

Azkenik, 2014. urtean, obra batzuk egin zituzten eraikin horretan igogailu bat eta kanpoaldeko eskailera batzuk edukitzeko, irisgarritasuna bermatzearren, eta halaber, eraikin-multzo osoak ebakuazio-irteera seguru bat izan zezan, 2014-OMED-00264 Espedientearen ageri denaren arabera. Testuinguru horretan, aipatutako espediente hori izapidetu zenean, proiektu lizentziadunean jasotako eta deskribatutako eraikin osoaren errealitatea baliozkotuta geratu zen, eta hori abiapuntutzat harturik garatu dugu planeamendu-tresna hau.

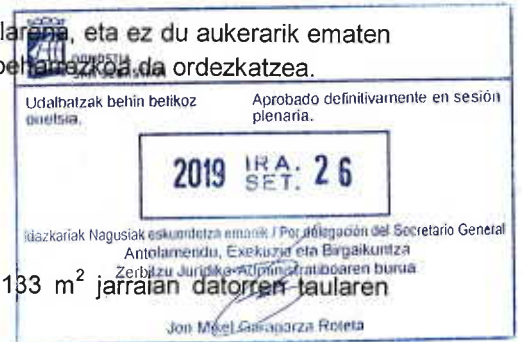
Zurriola Ikastolaren parte bat jasotzen duen multzoa mendebaldeko eta hegoaldeko hegalak dira, eta bi eraikin berezitan banatuak daude. Eraikin nagusia hiru solairutan banatua dago, eta hegoaldeko hegala, bitan, eta horrez gain, eremu bat dago iparraldeko fatxadaren ondoan, sarbide gisa erabilia, eta beste bat, lurzatiaren hegoaldean kokatua, jolastoki izateko erabilia.

Bi eraikin horien eraikuntza-sistemak hormigoi armatuzko egitura du, fatxadak adreiluzkoak dira, eta estalkia bi isurkikoa eta hegoaldeko hegalean isurki bakarrekoa da egitura metaliko batez.

Lurzatiaren sarrera iparraldean dago, eta bertatik jolastokian sartzen da, lurzatiaren mendebaldeko muturrean dagoen pasabide batetik barrena. Horrez gain, sarbide gehigarri bat ere badago eraikinaren ekialdean, eta bertatik, eraikin nagusiaren barrualdean sar gaitzke. Jolastokira iritsi ondoren, eraikin nagusian sartzeko sarrera desberdinak ditugu, baita hego-mendebaldeko hegalean sartzeko eskailera batzuk dituen kanpoaldeko komunikazio-gune bat ere Gainera, bi eraikinen arteko topagunean, orain berriki, eskailerak eta igogailu egokitua dituen kanpoaldeko komunikazio-gune bat egin dute.

Nahiz eta, oro har, egitura hori mantendu egin den, aurreko eraberritze-lan batzuetan eraikin nagusiaren estalkipeko forjatua aldatu zuten, eta toki jakin batzuetan egituraren indargarri metaliko batzuk jarri dira.

Eraikinaren egoera behin-behinekoa da, batez ere hegoaldeko hegalarria, eta ez du aukerarik ematen egin nahi dugun programa-hedapena gauzatzeko, eta horrexegatik, beharrezkoa da ordezkatzea.



#### 2.4. EGUNGO AZALEREN TAULA – Finkatuak (\*)

Egungo eraikigarritasun 2.020 m<sup>2</sup> da katastroaren arabera, eta 2.133 m<sup>2</sup> jarraian datorren taularen arabera. Egungo azalera finkatua jo da baliozkotzat.

MAILA	Eraikitako azalera planoko neurketaren arab. (m2)	Azalera katastroaren arab. Azalera zenbagarria
<b>Sestra azpian</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Soto-solairua	0	
<b>Sestra gainean</b>	<b>2.133</b>	<b>2.020</b>
Behe-solairua	687	
lehen solairua eta solairuartera	783	
bigarren solairua	428	
estalkipeko solairua	235	

#### 2.5. INDARREKO H.A.P.O.EAN BARNERATZEA ETA ONDORIOAK

Beste alde batetik, indarrean dagoen H.A.P.O.ak, modu orokor batez, "g.00 ekipamendu komunitarioko" lurzatiaren erabilera bereizgarria garatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikinak ezartzeko baimena ematen du.

##### Hirigintza Arau

##### Orokorrak.-

46. Artikulua.- "g00 Ekipamendu komunitarioa" lurzatiaren eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

##### 1.- Definizioa.

Ekipamendu komunitarioarako erabilerak bertan ezartzeko xedea du lurzati honek, horiei atxikitako eraikin eta instalazioak ere barne hartuz.

##### 2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Kasu bakoitzean, horrelako lurzatiaren erabilera eta jarduera bereizgarriak eta/edo onargarriak garatzeko eta gauzatzeko beharrezkotzat jotzen diren eraikuntza eta instalazioak kokatzea baimenduko da, bai sestra azpian eta bai sestra gainean ere.

Plan Orokor honen Arau Berezieta edo horren garapenerako sustatutako planeamendu xehakatuaren edo dagokion xehetasun-azterketan zehaztutako erabilera-baldintza zehatzen arabera kasu bakoitzean ezarritako araudi-erregimen berezitu bat bete beharko dute eraikinek.

Goitegiak egitea baimenduko da, betiere dagokion antolamendu xehakatuaren testuinguruan nola Hirigintza arloko Udal Ordenantzetan ezarritako baldintzetan.

Sestra gaineko eremu eraiki gabeetan horien barruko eraikinentzat ibilgailuen irispide gisa balio izan behar duten eremuak antolatzen direnean, bai indarrean dagoen legerian eta bai hirigintza-planeamenduan ere, eta, hala egokituz gero, baita udal ordenantzaren ere ezarritako gutxieneko ezaugarri eta baldintzak bete beharko ditu dagokion hirigintza-elementuen antolamenduan.

Testuinguru horretan, azpi-eremu honetako tipologia duen eraikuntza arautzen duten eta izaera xehakatuak duten parametroak –eraikigarritasuna ere barne–, titulartasun publikoa izan nahiz titulartasun pribatua izan, ondorengo egoerekin loturikoak izango dira:

\* Egun dauden eraikinak finkatu egiten dira, baldin eta horrela aurreikusten bada, dela Plan Orokor honetan bertan, dela bertan finkatutako planeamenduan, dela horren garapenerako sustatutako planeamenduan.

**DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZETAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA**

Egun dauden eraikinak finkatu egiten dira, dela Plan Orokor honetan bertan, dela bertan finkatutako planeamenduan, dela horren garapenerako sustatutako planeamenduan proposatutako baldintzetan berregokituta.

- Plan Orokor honetan, bertan finkatutako planeamenduan nahiz horren garapenerako sustatutako planeamenduan aurreikusitako garapen berriak, lehendik dauden beste batzuen osagarri izan nahiz ez izan.

Horrenbestez, H.A.P.O.aren Aldaketa Puntual hau idaztean izan den helburu bakarra, hain zuzen ere, lurzatiak nahiz eraikinak xedetzat izango dituzten erabileren hedapenaren arabera egokitzea da.

Eraikina eta lurzatiaren gainerakoa jarduera honen arabera egokitzeko, beharrezkoa da eraikin berri bat egitea, Lehen Hezkuntzako ziklo osoaren programarako ezinbestekoak diren eremu guztiak bilduko dituen, baita jolas-eremu bat ere kanpoaldean, estalia nahiz estali gabea.

Horrenbestez, finkatu egiten da lurzatian dagoeneko gauzatu dagoen eraikigarritasuna, horren sestraren gainean 4.124 m<sup>2</sup>(t)ko gehikuntza bat agintzen da eta egun baimenduta dagoen sestra azpiko eraikigarritasuna bere horretan mantentzen da, Araudi Orokorren 30. artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz. Horiek guztiak irakaskuntza-erabilerarako xedatuko dira, honekin batera doan dokumentazio grafikoan definitutakoarekin bat etorriz: "Erakuntza, jabari eta erabileraren baldintzak. "g.00.2" lurzattia (Zurriola Ikastola\_LH).

Lurzatiaren kalifikazioari dagokionez, berariaz uko egiten zaio indarreko H.A.P.O.aren antolamendurako irizpide objektibo orokor gisa aurreikusitako hirugarren sektoreko erabilerari, eta horrentzat, g.00 sistema lokaleko ekipamendu komunitarioarena finkatzen da.

Egungo hirigintza-eraikigarritasuna (sestra gainean):..... 2.133 m<sup>2</sup>(t)  
Proposatutako gehieneko eraikigarritasunaren gehikuntza (sestra gainean):..... 4.124 m<sup>2</sup>(t)  
Aurreikusitako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna ..... 6.257 m<sup>2</sup>(t)  
Sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna .....Ar. Orok. 30. Art.

Eta ondorioz, "g.00.2" lurzattia (Zurriola Ikastola\_LH) lurzoru hiritar ez-finkatutzat kategorizatuta geratuko da eraikigarritasunaren gehikuntzagatik.

Gehieneko altuerak dagozkion planoetan adierazitakoekin bat datoz. Aurreikusitako eraikinaren altuera gehitzeko arrazoia, hain zuzen ere, eraikin horri espazio handiagoak eman beharra da, bertan Lehen Hezkuntzako ziklo osoa eskaini ahal izateko.

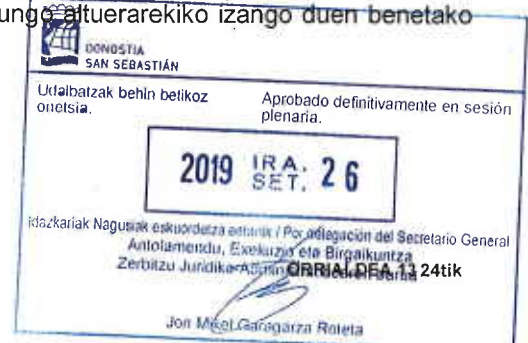
Aurreikusitako altuera-gehikuntza horrek arestian aipatutako premia horiei erantzuten die, eta duen kokapen geografikoa dela eta, ia ez dira ezertxo ere aldatuko bere eguzkialdi-baldintzak.

Mendebaldean eraikinaren atzerapen berria 3 metrokoa izango da lurzatiak Atarizar kalearekin duen iparraldeko mugatik hasi eta lehen 19 m-etan, eta bere egungo lerrokadurari eutsiko dio egungo horma-bitartekoan proposatutako eraikinaren gainerakoan.

Egungo eraikinek 16.90 m-ko altuera dute gailurretik eta 12.55 metrokoa teilatu-hegaletik, **kalearen kotatik neurtuta (+11,50 m kota) etorkizuneko sarbide-kotatik**, eta eraikin berriari dagokionez, fatxadak Atarizar kalera ematen duela, aurreikusitako altuera 18,00 m-koa da, eta atzera emandako gorputzak, berriz, 25,00 m-etaraino iritsiko dira, denak ere puntu berean neurtuak (+11,50 kotan).

Nolanahi ere, lurzatiaren sestra Atarizar kaletik duen sarbide-kotaraino murriztuko da, gaur egun 1,20 m ingurura badago ere kalearen mailatik, eta horrenbestez, egungo altuerarekiko izango duen benetako gehikuntza dezente txikiagoa izango da.

"g.00.2" lurzattia (Zurriola Ikastola\_LH)



### 3. HEDADURA ETA ERAGINA

H.A.P.O.aren Hirigintza Arau Orokorretako 46. artikuluekin bat etorriz, Ategorrieta-Uliako "AU.03 MITXELENE" Eremuaren Hirigintza Arau Bereziak aldatzea aurreikusten da, beharrezkoa den eraikigarritasun-gehikuntza ahalbidetzeko, jarraian zehazten den moduan:

Aipatutako Hirigintza Arau Berezi horietan ondorengo zehaztapenak jasotzen dira :

- I.- Azalera eta muga.
- II.- Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.
- III.- Egiturazko hirigintza-erregimena.
- IV.- Hirigintza-erregimen xehakatuak.
- V.- Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- VI.- Eraikinen eta/edo elementu berezien katalogazio-baldintzatzaileak.
- VII.- Exekuzio-erregimen berezia.
- VIII.- Ingurumen arloko neurriak.
- IX.- Grafikoak.

Eta horietatik ondorengoek agiri honen eragina jasoko dute:

**II.- Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak:** "g.00" Ekipamendu Komunitariorako Lurzatiaren eraikigarritasuna handitzeko aukera jasotzen da, jarduera egoki garatu ahal izateko beharrezkoa dela jotzen denean. (Arau Orokorren 46. artikuluan aurreikusitakoaren arabera). Zurriola Ikastolari dagokion lurzati g.00.2 sistema lokaleko ekipamendu komunitariorako lurzati gisa kalifikatzea.

**III.- Egiturazko hirigintza-erregimena:** 4.124 m<sup>2</sup>(t)ko gehikuntza baimenduko da sestra gainean planak finkatzen duen "g.00.2" lurzatian (Zurriola Ikastola\_LH).

**IV.- Hirigintza-erregimen xehakatuak:** sestra gaineko eraikigarritasunaren gehikuntza hori arautzen da eranskin gisa doan dokumentazio grafikoan definitutako lerroakadura eta altuerekin, baita kalifikazio xehakatuarekin ere.

Homogeneizazio-koefizienteak zehaztu dira, eta hala, hezkuntza-ekipamenduaren erabilera nagusi horretarako, 0,4an finkatu da, eta oso-osorik erabilera osagarrietarako xedatuko diren sestra azpiko eraikigarritasunaren metro koadro guztietarako, berriz, kontuan izanik sestra azpian kokatuta daudela eta erabilera osagarria izateagatik balio txikiagoa dutela, 0,25an finkatzen da.

**VII.- Exekuzio-erregimen berezia:** "g.00.2" lurzatiaren erregimen propioa definitu da (Zurriola Ikastola\_LH).

**IX.- Grafikoak:** Plano batzuk gehitu dira, "g.00.2" lurzati (Zurriola Ikastola\_LH) zuzenean arautuko duten baldintzak definitzeko: "Erakuntza, jabari eta erabileraren baldintzak", solairuen arabera zehaztuak.

Donostian indarrean dagoen Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (behin betiko 2010eko ekainaren 25ean onetsia) osatzen duten gainerako agirietan ez da beste inolako aldaketarik egingo.

"g.00.2" lurzati (Zurriola Ikastola\_LH)

 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN	
Ukitalbatzak behin betikoz onetsia.	Aprobado definitivamente en sesión plenaria.
<b>2019 IRA. 26</b> SET. 26	
Ezkerkariak Nagusiak eskudetza ematik LPor delegación del Secretario General Antolamendu, Lurzati eta Erakuntza Zerbitzu Juradiko-Administratiboaren burua	
 Jon M. Urdangariz Roleta	

#### 4. HIRIGINTZA-ESTANDARRAK BETETZEA

Planeamendu-tresna honetan jasotako zehaztapenek hierarkiaz horien gainetik dagoen araudia betetzen dute, izan ere, behartuta baitaude haren mende jartzera.

Hain justu ere, eta atal honi dagokionez, Lurzoruaren Mugak eta Zonifikazio xehakatur 01 zk. planoan grafikoki adierazitako zonifikazioaren mugek eta hedadurek bete egiten dituzte 6. Artikuluan zehaztutako eskakizunak (Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako eta ekipamenduetarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabeen, bai jarduketa integratuetan eta bai eraikigarritasuna handitzegatik zuzkiduretan ere).

Goian aipatutako Dekretu horretako 6.3 artikulua ezartzen duenez, hiri-lurzoru finkatugabeen, bai jarduketa integratuetan eta bai zuzkidura-jarduketetan ere, gehitutako eraikigarritasunaren arabera kalkulatu dira zuzkiduren estandarrak, lehendik gauzatu dagoena erreferentziatzen hartuta.

Hori ikusirik, eta zuzkidura-jarduketa baten aurrean gaudela kontuan izanik, eraikuntza-obra egiteko baimena ematen den unean zehaztutako dira, hain zuzen ere, orain aipagai ditugun estandarrak betetzeko orduan kontuan hartu beharreko benetako parametroak.

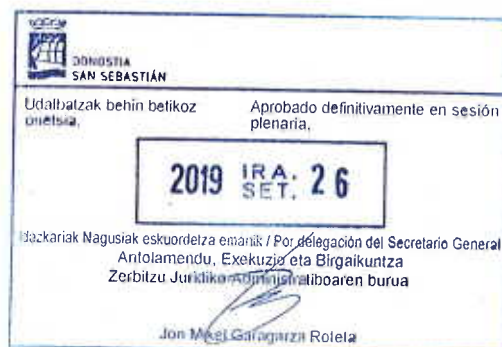
Nolanahi ere, eta hurbilpen huts modura, hirigintza-antolamenduaren tresna honen hastapenezko onespena ahalbidetzen duen espedientean egindako udal txosten desberdinetan adierazita geratu den bezala, agiri horrek ondorengo aurreikuspena egiten du:

-Berdeguneetan eta gunee libreetan 84,39 metro koadro beharko dira dagokion estandarra bete ahal izateko.

Proposatutako berdeguneak ez badira egokitzat jotzen, duten balioaren pareko baliokide ekonomiko bat eman beharko da horien truke. Aurreikuspen hori Plan Orokorraren Aldaketa honetako Azterketa Ekonomiko Finantzarioan zehaztuta dago.

Aipatutako aurreikuspen hori ondorengo eragiketa honetatik ondorioztatzen da:

$Dp. = 2.134,00 \text{ m}^2(t) \times 6\% = 128,04 \text{ m}^2.$	
- Edificabilidad sobre rasante previamente materializada:	2.133,00 m <sup>2</sup> (t)
- Incremento de edificabilidad [respecto de un total de 6.257,00 m <sup>2</sup> (t)]:	4.124,00 m <sup>2</sup> (t)
- Porcentaje correspondiente al incremento de edificabilidad urbanística:	65,91%.
- Dotación pendiente de cumplimiento:	$128,04 \text{ m}^2 \times 65,91\% = 84,39 \text{ m}^2.$





**DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZIETAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA**

- Aldatutako edo kontserbatutako zuhaitz bati dagokion estandarra kontuan izanik, eraikitako 100 metro koadroko gehikuntza bakoitzagatik landatu edo kontserbatu beharreko 41 zuhaitzen gehieneko aurreikuspena egin behar dugu, horixe baita 4.124,00 m<sup>2</sup> (t)ko gehikuntza dagokion kalkulua.

Gehieneko aurreikuspen horri eutsiz, baimendu beharreko eraikuntza-obren etorkizuneko proiektuan zehaztu beharko da estandar hori betetzeko proposamena Zurriola Ikastolaren hezikuntza-jarduerarekin loturiko lursail guztietan, edo horren diru-ordaina egin beharko da bestela.

Indarreko Plan Orokorreko hirigintza-araudi orokorraren 63. artikulua ezarritako bizikletentzako aparkaleku-plazen estandarra betez, eraikuntza-proiektu honek erantzun egokia eman beharko dio alderdi horri.

Horrez gain, eta Udal honek ezarritako eskakizun modura, Eraikuntza, jabetza eta erabilera baldintzen planoan karga eta deskargarako eremu bat marrazten da orain antolatzen den lur-zatiaren barrualdean.

## **5. TRENBIDEEN SEKTOREARI BURUZKO IRAILAREN 29KO 38/2015 LEGEA BETETZEA**

Donostiako Hiri Antolamenduko indarreko Plan Orokorra hiri-lurzorutzat jotzen du Aldaketa honek eragindakoa, eta era berean, Plan Orokorren Aldaketarako agiri honek ere lurzoru hiri-lurzorutzat jotzen du, eta horrenbestez, Trenbideen Sektoreari buruzko 38/2015 Legearen 15.2 artikulua xedatzen duen moduan, kasu batean nahiz bestean, eraikuntzaren muga-lerroa plataformatik hurbilen dagoen ertzetik hogeit hamar metrokora kokatzen da.

Beste alde batetik, goian aipatutako Lege horrek xedatutako jabari publiko eta babeserako eremuei dagokienez, bai Antolamenduaren indarreko Plan Orokorra eta bai Aldaketarako agiri honek ere, antolamendu xehakaturako hirigintza-legeria aplikagarriak eskatzen duen planeamendurik zehatzena izendatzen dute exekuzio horri ekiteko, eta beraz, eta arestian aipatutako 38/2015 Legearen 14.2 artikuluan zehaztutakoarekin bat etorriz, dagokion lur-zati honetan trenbide-azpiegituraren babeserako distantzia 5 metrokoa izango da jabari publikoko eremuan, eta 8 metrokoa babes-eremuan.

Hori ikusirik, 38/2015 Legean xedatutakoa betez, hirigintza-tresna honek eraikuntzaren lerrokadura bat zehazten du lur-zatiaren Hegoaldeko muturrean, trenbide-sistema orokorrari aurrea ematen dion horretan, arestian aipatutako hitzetan legez finkatutako eraikuntzaren muga-lerroarekin bat datorrena, hau da, hogeit hamar metrokora egongo dena.

Hala ere, kontuan izanik lur-zati honetan dauden planeamendu-xehetasunengatik babes-eremua zortzi metrokoa dela, eta Trenbide Sektoreari buruzko Legeak eraikuntzaren muga-lerroari dagokion distantzia salbuesteko aukera aurreikusten duela, hura murriztuz, alde aurretik dagokion administrazio-espeditentza izapidetuz gero, dokumentu honek, ordezko aukera gisa, eta eraikuntzaren muga-lerroa gutxitzeko arauzko administrazio-espeditentean xedatutakoaren mende jarri, bigarren soluzio bat aurreikusten du, horren Hegoaldeko muga eraikuntzaren lerrokadura bat jasoko duena eta aipatutako espeditentean ezarritako distantziarekin bat datorrena.

Testuinguru honetan aurreikusten da eraikuntza horrek ez diela inola ere eragingo 38/2015 Legeak lur-zatiarentzat agindutako jabari publiko eta babeserako eremuetarako ezarritako bost eta zortzi metroko eremuei.

Aurreko hori guztia ikusirik, trenbideen sektoreari buruzko 38/2015 Legeak xedatutakoa betez, Aldaketa honek eraikuntza-lerrokadura bat aurreikusten du eragindako lur-zatian, eraikuntzaren



muga-lerroarekin bat etorriko dena, Lege horrek berak edo, hala egokituz gero, hori murrizteko helburuz izapidetutako administrazio-espeditenteak finkatutakoarekin bat etorriko dena.

Sektoreko atal honen justifikazioa amaitzeko, beharrezkoa da azpimarratzea, trenbide-sistema orokorraren azpiegiturarekin loturik hartu beharreko erabakien oinarri izango diren printzipioei lotuz, eraikuntzaren muga-lerroaren aldaketak txosten batez lagunduta etorri behar duela, eta betiere, trenbide-trafikoaren segurtasuna babestu dadila zainduz eta hirigintza-planeamenduak dakartzan soluzio teknikoaren bidez erantzun bat emango zaien interes publiko eta pribatuak errespetatuz.

Alde horretatik, Plan Orokorraren Aldaketa honetan aurreikusten den hirigintza-antolamendua bat dator inguru horretan ditugun interes publiko eta pribatuak uztartzen dituen soluzioarekin, baita trenbidearen segurtasunarekin ere, eta hori guztia kontuan izanik, trenbide-sektorearen araudiak ezartzen duenaren arabera, hirigintza-planeamenduak ahalmena du beharrezko iruditzen zaizkion zehaztapen guztiak finkatzeko, baina hori bai, trenbide-azpiegituren administratzaileari esleitu zaizkion eskumenak gauzatu ahal izatea eragozten edo oztopatzen ez badute.

Egia esateko, jokabide hori, zeinaren arabera hirigintza-antolamendua sektoreko araudira egokitzen baita eta, ordezeko ordenantzen bidez, baita aurreikusitako sektoreko salbuespenetara ere, bide egokia da planeamendu-tresna baten hirigintza antolamenduak dakarren hirigintza-soluzioak bere barnean har ditzan, modu harmoniatu batean, bai tartean dauden interes publiko-pribatuak eta bai trenbide-trafikoaren nahitaezko segurtasuna eta funtzionalitatea ere, eta hori guztia, trenbide-azpiegituren administratzaileari esleitutako eskumenak gauzatu daitezela eragotzi edo oztopatu gabe.

## 6. ANTOLAMENDU ETA KUDEAKETARAKO JARRAIBIDEAK

Agiri honek lurzatiaren erregimen xehakaturia eta eraikuntza-baldintzak definitu eta arautzen ditu. Beste alde batetik, eremu osoa jabe berarena da, eta beraz, ez da beharrezkoa berdintasunez banatzeko eragiketarik egitea.

Hori dela eta, ez da beharrezkoa geroago garapen-planeamendurik idaztea, eta agiri honetan aurreikusitako eraikigarritasuna Zuzena da. Nolanahi ere, jarduera hori ikasturtean barrena mantendu beharko denez, beharrezkoa da eraikuntza-garapena jarduera horrekin bateragarria den modu batean eta horren mende egin ahal izatea.

Jarraian, "AU.03 MITXELENE" Hirigintza Eremurako Hirigintza Arau Bereziak finkatzen dira, erredakzio berriaren arabera.

## 7. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO TXOSTENA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikulua honela ezartzen du: "Hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzekeo tresnen dokumentazioan ekonomia-jasangarritasunari 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-erabilgetarako xedaturiko lurzoru aski eta egokia den ere".

Transkribatutako artikuluan xedatutakoaren arabera, eta kontuan hartuz, agiri honek hirigintza-eraldaketarako jarduera bat agintzen duela, bidezkoa da, horrenbestez, txosten hau idaztea arestian aipatutako artikulua horretan adierazitako alderdiak ebaluatzearen.

"g.00.2" lurzattia (Zurriola Ikastola\_LH)



Horretarako, eta alde zuzen, komeni da adieraztea aldatu nahi den "g.00.2 ekipamendu komunitarioa Zurriola Ikastola\_LH" lurzatian sestra gaineko eraikigarritasuna 4.124 m<sup>2</sup>(t) handitzea aurreikusten dela bertan kokatuta dagoen irakaskuntza-eraikina handitzeko, eta lehenago ere aurreratu dugun moduan, zuzkidura-izaera duen irakaskuntza-eraikin bat handitzeko eta hobetzeko helburua duenez, eremu horretan dauden jabari eta erabilera publikoko espazioen azalera ez da handituko.

Hori ikusirik, Udal Ogasun Publikoan jarduera horrek izango duen eragina positiboa izango dela aurreikusten da, zeren eta Udalak bere gain hartu beharreko kostuak ez baitira aldatuko –kostu horien barruan sartuko dira parke eta lorategietako mantentze-lanak, bide publikoen mantentze-lanak, zabor-bilketaren eta hiri-garbiketaren zerbitzuak, argiteria-zerbitzu publikoaren mantentze-lanak eta prestazioa–, eta aldiz, udalaren diru-sarreraren aurreikuspenak handitu egingo dira, eraikuntza-jarduera horiek tasa eta zerga batzuk eragingo dituztelako edota ondasun higiezinaren gaineko zerga handitu egingo delako.

Alde horretatik azpimarratu beharra dago jarduera horrek ez duela udal zerbitzuen azpiegitura-sareei eragingo dien inolako hirigintza-obra eskatzen, ur-hargune bat jartzea izan ezik, eta horren kostua Ikastolak berak hartuko du bere gain, eta horrek esan nahi du obra horrek ez duela Udalak bere gain hartu beharko duen inolako gasturik eragingo.

Laburbilduz eta amaitzeko, deskribatutako egoera horretatik ondoriozta dezakegu, alde batetik, udalaren diru-sarrerak handitu egingo direla zerga-kontzeptuengatik eta udalaren kudeaketa-lanengatik, eta bestetik, Udalak bere gain hartu beharreko jarduerak eragindako gastuak hutsalak direla, eta hori guztia kontuan izanik, jarduera honek guztiz eragin positiboa izango du udalaren diru-kutxetan.

Azkenik azpimarratu beharra dago antolamendu berriari esker Ikastolak dituen irakaskuntza-eremu fisikoak dagokion sektoreko araudiak eskatutako gutxieneko estandarretara egokitzea lortuko dela, eta horren bidez, gainera, irakaskuntza-jardueraren gehikuntzarik eragin gabe, argi eta garbi hobetu egingo da eragindako eskola-zuzkiduraren kalitatea.

## 8. AZTERKETA EKONOMIKO FINANTZARIOA

### 8.1. EGINKIZUNA ETA EDUKIA

Plan Orokorraren Aldaketa honek agiri honen barruan sartuko du aurreikusitako antolamendua zuzen eta egoki gauzatzeko beharrezkoa diren parametro ekonomikoen definizioa.

Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 62. artikulua ezartzen duenez, arauzko agiri horretan garatu behar dira antolatutako ekimenaren bideragarritasunarekin loturiko alderdiak.

Xede horri begira, ekimen horretarako beharrezkoak diren obra guztien identifikazio zehatz eta zorrotz bat egin da, baita obra horien kostuak izango duen gutxi gorabeherako diru-zenbatekoarena ere, eta era horretan, kostu hori eta beharrezkoak diren inbertsio-aukerak kontrastatu ahal izango dira.

Jarduera hori amaitu ondoren, hemen antolatutakoaren benetako exekuzioaren arrakasta behar hainbat bermatuta geratu da, bai egindako azterketa horren bidez, eta bai horri ekiteko ardura izango duen sustatzailearen –ZURRIOLA IKASTOLA IRAKASKUNTZA-KOOPERATIBA ELKARTEAren– finantza-babesaren bidez ere, eta halaber, zalantzarik gabe aurreikusitakoa ezinbestekoa delako hezkuntza-jarduera eskaini ahal izateko eskatutako gutxieneko maila erdiesteko.

### 8.2. AURREIKUSITAKO JARDUERAREN BALIOESPEN EKONOMIKOA

Plan Orokorraren Aldaketa honetako zehaztapenak gauzatzeko beharrezkoak diren obrak izango dituen kostuen inguruko hurbilpen bat egitearren, ezarpen-prozesuan beharrezkoak izango diren obraren multzoa dator zerranda batean jarraian, baita horietako bakoitzak izango duen kostua ere:

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH)



DONOSTIAKO H.A.P.O.AREN ALDAKETA - HIRIGINTZA-ARAU BEREZETAKO "AU.03. MITXELENE" HIRIGINTZA-EREMUA

VILLA SACRAMENTO - ERAIKIN BERRIA - ZURRIOLA IKASTOLA AURRERAPEN EKONOMIKOA	ZENBATEKOA EUROTAN
DAGOEN ERAIKINA ERAISTEA	109.243,70
ZIMENDUAK JARTZEA - PANTAILA-HORMA EGITEA	627.495,80
INDUSKETA-LANAK	104.201,68
HORMIGOI ARMATUZKO EGITURA	561.075,63
ESTALKIA	88.319,33
SANEAMENDUA	26.890,76
FATXADAK	667.352,94
BARNE-BANAKETAK / AKABERAK	281.008,40
BARNE-ZOLADURAK	181.693,28
SABAI AIZUNAK	97.823,53
KANPO-ZOLADURAK	114.201,68
BARNEKO AROTZERIA	94.453,78
PINTURA DEKORAZIOA	45.788,24
IGOGAILUAK	27.142,86
ITURGINTZA / KOMUN-ONTZIAK	55.462,18
GAS INST.	4.873,95
BEROK-SORGAILUAK / ETXEKO UR BEROA / BEROKUNTZA-SISTEMA	152.941,18
ELEKTRIZITATEA / ARGITERIA	125.798,32
AIREZTAPENA	78.277,31
SUTEEN AURKAKO BABESA	44.705,88
SARRERA-KONTROLA	13.949,58
TELEKOMUNIKAZIOAK	19.831,93
HARGUNEAK	13.025,21
URBANIZAZIOA	87.815,13
SEGURTASUNA ETA OSASUNA	54.350,59
KALITATE-KONTROLA	36.233,72
HONDAKINEN KUDEAKETA.	28.986,97
<b>E.M.A. GUZTIRA (exekuzio materialaren aurrekontua)</b>	<b>3.742.943,55</b>
G.O + O.H. %19	711.159,28
KONTRATAREN AURREKONTUA	4.454.102,83
BEZ % 21	935.361,59
<b>OBREN EXEKUZIOAREN KOSTU OSOA</b>	<b>5.389.464,42</b>

TEKNIKARIEN ORDAINSARIAK	
ARKITEKTOA	224.576,61
Oinarrizko A./Exekuzio A./Obra Zuzendaritza	
APAREJADOREA/ARKITEKTO TEKNIKOA	89.830,65
Exekuzioaren Zuzendaritza	
SEGURTASUNA ETA OSASUNA	11.077,58
Segurtasunaren eta Osasunaren Koordinazioa	
<b>TEKNIKARIEN ORDAINSARIAK GUZTIRA</b>	<b>326.085,24</b>


**89.830,65**  
 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN  
 Udaltzariak behin-behineko onetsia. 11.077,58  
 Aprobado definitivamente en sesión plenaria.  
**2019 IRA: 26**  
**SET: 26**  
 Idazkariak Nagusiak eskuordatu estanak / Por delegación del Secretario General Antolamendu, Exekuzio eta Baimakuntza Zerbitzu Jundua.  
 Jon Mikel Garagarza Roteta

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH)

Aurretik aurreikusitako kopuruei beste bi ordainketa gehitu behar direla azpimarratu beharra dago. Alde batetik hirigintza ekintza hauek sor ditzaketen plusbalien ordainketa eta, bestetik, dotazioaren monetarizazioak ekar dezakeena.

Kontutan izanik dotazio aktuzioa bat dela esku artean dugun hau, ordaindu beharreko kopuruak ezinbestean eskuratu beharko den lizentziaren tramitazio garaian kalkulatuko dira.

### 8.3. PLANAREN EXEKUZIOAREN FINANTZAKETA

Adierazi behar dugu proposamenaren bideragarritasun ekonomikoari buruzko irizpideek, horrez gain, kontuan hartu beharko dutela jarduera horrekin loturiko interes publikoa eta zerbitzuaren errentagarritasun soziala, azterketa ekonomiko finantzario bat prestatzeko orduan ohiko parametroak gainditu arren.

Nolanahi ere, eta proposamenaren bideragarritasun ekonomikoa bermatzeari begira, azpimarratu beharra dago, egindako azterketa ekonomikoan ebaluatutako inbertsio osoari aurre egiteko, Zurriola Ikastolak bideragarritasun ekonomikoaren azterketa egokia egin duela, eta horretan oinarriturik baieztatu dezakegu sustatzaileak badituela inbertsio hori bideragarri egiteko eta, era horretan, planeamendu-tresna honetan antolatutako proposamena gauzatzeko beharrezkoak diren baliabideak.

Ondorio gisa, eta aurreko apartatuetan egindako azterketatik ondorioztatzen denaren arabera, adierazi behar dugu Zurriola Ikastolaren lurzatian proiektatutako hirigintza-jarduera bideragarria dela ekonomia aldetik.

	<b>DONOSTIA SAN SEBASTIÁN</b>
Udalbatzak behin betikoz onetsia.	Aprobado definitivamente en sesión plenaria.
<b>2019 IRA. 26 SET. 26</b>	
Idazkariak Nagusiak eskubideza emank / Por delegación del Secretario General Antolamendu, Exekuzio eta Birgaikuntza Zerbitzu Juridiko-Administrazioaren burua	
Jan Miel Garraza Rojals <b>ORRIALDEA 20 24tik</b>	

## "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia) HIRIGINTZA-EREMUKO HIRIGINTZA-ARAU BEREZIEN ERREDAKZIO BERRIA

### "AU.03 MITXELENE" (Ategorrieta-Ulia) Hirigintza Eremua

#### I.- AZALERA ETA MUGA.

Eremu hori Ategorrieta etorbidearen eta ADIF trenbidearen artean dagoen lur-eremua da, eta ekialdetik Marrutxipi ibarreko irispideek mugatzen dute. Garapen urriko bizitegi-eremu bat da gehienbat, jadanik gauzatua, eta bertan, halaber, zenbait ekipamendu topatzen ditugu.

41.560 m<sup>2</sup>ko azalera du.

#### II.- ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- \* Eremuaren egungo garapena finkatzea, nagusiki indarreko antolamendu-baldintzekin bat etorritik, eta bereziki, lehendik dauden bide-trazaketarekin eta lurzatie banaketarekin bat etorritik, horien kalifikazio xehakatur berregokituz.
- \* Horren ondorioz, Jesusen Zerbitzariei eta Uribesalgo Ikastolari dagozkien lurzatiak hirugarren sektorerako lurzati gisa kalifikatzea.
- \* Zurriola Ikastolari dagokion lurzati g.00 sistema lokaleko ekipamendu komunitariorako lurzati gisa kalifikatzea.
- \* Lehendik dauden ekipamendu publikoko lurzatiak finkatzea: Zaharren Egoitza eta Herri Ikastetxea, horiek handitu ahal izateko oinarritzko zehaztapenak modu bereziz arautuz.
- \* Zurriola Ikastolaren "g.00" Ekipamendu Komunitariorako lurzatiaren eraikigarritasuna handitzea aurreikusten da, horren xede den jarduera egoki garatuko dela bermatzeko beharrezkoa eta nahikoa den neurriraino.

#### III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ERREGIMENA

##### 1.- Kalifikazio orokorra

1.1.- "A.40 / AU.03 – Dentsitate Urriko Bizitegiatarako" Eremua (Azalera: 31.627 m<sup>2</sup>).

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

\* Sestra gainean:

Oro har:

- Lurzatiaren eraikigarritasuna:

· "a.40" lurzatiak: ..... 0,40 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p)

· "b.20" lurzatiak: ..... 0,60 m<sup>2</sup>(t) / m<sup>2</sup>(p)

· "g.00.1" lurzati (Gurutze Gorria): ..... 2.371

· "g.00.2" lurzati (Zurriola Ikastola\_EP) : ..... 6.257m<sup>2</sup>(t)

· Hala eta guztiz ere, aipatutakoa baino eraikigarritasun handiagoa duten lurzatiak finkatu egingo dira.

"g.00.2" lurzati (Zurriola Ikastola\_LH)



"g.00.2 – Zurriola Ikastola\_LH" lurzattia: (Egungo azalera: 2.133 m<sup>2</sup>)

Finkatu egiten da lurzatian jada gauzatuta dagoen eraikuntza eta baimendu egiten da hori 4.124 m<sup>2</sup>(t)tan handitzea.

\* Sestra azpian, eremu orokor osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna bertan sestra azpian baimendutako irabazi-asmozko eraikin guztiei atxikitakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agirian (30. artikulua) izaera orokorrez eta horrekin loturik ezarritako irizpideekin bat etorritz.

b) Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak:

Oro har:

\* Sestra gainean:

- Eraikuntza-profila: ..... III

- Eraikinaren altuera:

· "a" tipologia duten lurzatiak (bizitegiatarakoak):.... 10,00 m

· "b20" eta "g.00" tipologia duten lurzatiak: ..... 13,00 m

- Finkatu egingo dira izaera orokorrez definitutako parametroak gainditzen dituzten egungo eraikinak, behar bezala baimenduak baldin badaude.

"g.00.2 – Zurriola Ikastola\_LH" lurzattia:

Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak (altuera, okupazioa eta solairu-kopurua) Arau Berezi hauen hurrengo IV. epigrafeko "1.F" apartatuan ezarritakoak dira, antolamendu xehakatuak berezkoa duen mailarekin.

\* Sestra azpian:

Izaera orokorrez, sestra azpian lau solairu (4) eraikitzea baimenduko da.

Horren osagarri gisa, aipatutako goi-solairuak baino gehiago eraikitzea baimendu eta/edo finkatuko da, baldin eta Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik indarrean dagoen hirigintza-planeamenduan horrela aurreikusita badago eta bertan hala finkatuta badago, edo bestela, sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna gauzatu ahal izateko beharrezkoa bada.

c) Eraikuntza-baldintzak.

\* Atzerapena (sestra gainean), Nafarroa eta Ategorrieta etorbideetara ematen duten lurzatiaren aurrealdean: ..... 10,00 m

\* Lehendik dauden eta aurreko baldintza hori betetzen ez duten eraikinak finkatu egingo dira.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak:

\* Erabilera-baldintza orokorrak, hain zuzen ere, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agiria) "A.40" eremu orokorrerako izaera orokorrez ezarritakoak dira.

\* "a.40" lurzati bakoitzeko gehieneko etxebizitza kopurua": ..... 4 etxebizitza/lurzati

Lehendik dauden eta jada eraikita dauden lurzatietan etxebizitza kopuru handiagoa baldin badago, eta bere garaian behar bezala baimenduak badaude, finkatu egingo da dagoen etxebizitza kopurua.

C.- "1.1" apartatu honetan aurreikusitako finkapen eta baliokidetasun guztiak Plan Orokor honetan ezarritako baldintza orokorretan proposatutzat ulertu behar dira ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agiriko "29.5.A" artikulua).

"g.00.2" lurzattia (Zurriola Ikastola\_LH)

 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN	Udalbatzak behin betikoz onetsia.	Aprobado definitivamente en sesión plenaria.
<b>2019 IRA. 26</b> SET.		
Idazkaririk Nagusiak eskuragarri emarik / Por delegación del Secretario General Antolamendu, Exekuzio eta Birgaikuntza Zerbitzu Juridikoak <b>ORRIALDEA 22 BAKIK</b>		
Jon Mari Goñigaztegui Roleta		

1.2.- "E.10 / AU.03 – Bide-sistema orokorra" Eremua. (Azalera: 4.055 m<sup>2</sup>)

Eraikuntzaren eta erabileraren baldintza orokorrak, hain zuzen ere, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agiria) eremu orokor honentzat izaera orokorrean ezarritakoak dira.

1.3.- "E.20 / AU.03 – Trenbide-sistema orokorra" Eremua. (Azalera: 5.878 m<sup>2</sup>)

Eraikuntzaren eta erabileraren baldintza orokorrak, hain zuzen ere, Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agiria) eremu orokor honentzat izaera orokorrean ezarritakoak dira.

## 2.- Hirigintza-sailkapena.

Eremu osoa lurzoru hiritar gisa sailkatzen da.

## 3.- Antolamendu xehakatuaren zehaztapen-erregimena.

Eremuaren antolamendu xehakatuaren erregimena Plan Orokor honetan ezarritakoa da.

## 4.- Programazioaren eta exekuzioaren erregimen orokorra.

Ez da ezartzen erregimen hori arautuko duen aurreikuspenik.

# IV.- HIRIGINTZA-ERREGIMEN XEHAKATUA

## 1.- Kalifikazio xehakatu.

A.- Zonifikazio xehakatu mugatzeko eta antolatutako azpi-eremu xehakatuaren tipologiak finkatzeko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Berezi hauen "3. Zonifikazio Xehakatu" planoan ageri dira.

B.- Antolatutako lurzatiaren eraikigarritasun fisikoa.

\* Sestra gainean:

– Oro har:

- Lurzati bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa aurreko III. epigrafean azaldutako baldintzetatik ondorioztatzen dena izango da.

- "g.00.1" lurzatia (Gurutze Gorria):.....2.371 m<sup>2</sup>(t).

– "g.00.2 – Zurriola Ikastola\_LH" lurzatiaren egun dagoen eraikigarritasunaren gainean 4.124 m<sup>2</sup> (t)ko gehieneko gehikuntza baimenduko da, eta beraz, guztira, 6.257 m<sup>2</sup> (t) izango dira.

\* Sestra azpian:

Antolamendu xehakatuak ondorioztatzen den lurzati eta espazio bakoitzari sestra azpian baimendutako eraikigarritasun fisikoa horietan baimendu diren eta izaera hori duten eraikinei atxikitakoa izango da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agirian (30. artikulua) ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritik.

C.- Lurzatiaren eraikuntza-forma arautuko duten parametroak. Eraikinaren altuera eta solairu kopurua.

\* Sestra gainean.

– Oro har:

Baldintza horiek Arau Berezi honetan egiturazko izaeraz ezarritakoak dira.

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH)

 DONOSTIA SAN SEBASTIÁN Udaltzaikarak berri berriz onetsia	Aprobado definitivamente en sesión plenaria.
<b>2019 IRA: 26</b> SET: 6	
Idazkariak Nagusiak erabiltzen / Por delegación del Secretario General Antolamendu, Exekuzio eta Birgaikuntza Zerbitzu Juridiko eta Informatikoen Burea <b>ORRIALDEA 23 24rik</b> Jon Miguel Garagarza Roteta	

- "g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_EP): egungo eraikigarritasunaren gainean 4.124 m<sup>2</sup>(t)ko gehikuntza baimenduko da eta sendotu egiten da, arau berezi hauekin batera datorren informazio grafikoan (planoetan) zehaztutako formarekin (lerrokadurak, altuera eta solairu-kopurua).

\* Sestra azpian.

Antolamendu xehakaturik ondorioztatzen den lurzati eta espazio bakoitzari sestra azpian baimendutako eraikigarritasun fisikoa horietan baimendu diren eta izaera hori duten eraikinei atxikitakoa izango da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agirian (30. artikulua) ezarritako irizpide orokorrekin bat etorritz.

#### D.- Eraikuntzaren eta partzelazioaren baldintza bereziak

- Oro har:

\* Eraikinaren atzerapena (sestra gainean), bide publikora ematen duen lurzatiaren aurrealdeetan (Nafarroa eta Ategorrieta etorbideetan izan ezik): ..... 3,00 m

\* Bide edo eremu publikora ematen duen lurzatiaren gutxieneko aurrealdea: .. 20,00 m

\* Lurzatiaren atzerapena eta gutxieneko aurrealdea arautzen duten aurreko baldintza orokorrak betetzen ez dituzten egungo lurzati eta eraikinak finkatuta geratuko dira.

\* "g.00.2 – Zurriola Ikastola\_LH" lurzatia:

- Aurreikusitako eraikuntza-gehikuntza honekin batera doazen grafikoetan zuzenean araututa dago, eta eraikuntza-proiektu bat edo batzuk egingo dira horri begira.

- Eraikuntza-forma arautuko duten parametroak ondorengo hauek dira:

- Eraikinaren gehieneko profila .....IV/BS+4GS

o Aurreikusitako eraikina S+BS+4GS

- Eraikinaren gehieneko altuera:

o Eraikina 20.00 m

- Eraikin berrian sestra gainean lurzatiaren mugaraino aurreikusitako atzerapenak ondorengoak izango dira:

Egungo eraikin nagusiak iparraldean eta ekialdean dituen lerrokadurei bere horretan utsiko zaie.

Eraikin nagusiaren ekialdean eraikin mugakidearekin duen horma bitartekoari bere horretan utsiko zaio.


Mendebaldean eraikin nagusiaren atzerapen berria 3m metrokoa izango da lurzatiak Atarizar kalearekin duen iparraldeko mugatik hasi eta lehen 19 m-etan, eta eraikin osagarriak bere egungo lerrokadurari utsiko dio egun duen horma-bitartekoaren luzera osoan.

Hegoaldean, eraikuntzaren gehieneko lerrokadura "02-Egungo eraikuntza, jabari eta erabilera-egoeraren baldintzak eta egoera berria" planoan marraztutakoa da, eta horrenbestez, trenbide-sistema orokorrari aurrealdea ematen dion muga honen lerrokadura bat dator trenbide-sektoreari buruzko irailaren 29ko 38/2015 Legeak 20 metrotara ezarritako eraikuntzaren muga-lerroarekin.

Hala egokituz gero, eta ordezeko edo aukerako irtenbide modura, eraikuntzaren muga-lerroari dagokion distantzia gutxitzeko arauzko administrazio-espeditentea aurrez izapidetuz gero, Hegoaldeko mugari dagokion eraikuntzaren gehieneko lerrokadura bat etorriko da administrazio eskudunak eraikuntzaren muga-lerroa gutxitzeko administrazio-espeditente horretan ezarritako distantziarekin.

Azken kasu horretan, eta jabetza mugatzen duen distantzia gutxitzeari dagokion zatian, lur-zatiaren mendebaldeko mugan eraikuntzaren sestra gaineko gehieneko lerrokadura lur-zatiarena bera izango bada ere, ekialdean 5 metroko gutxieneko atzerapena finkatzen da.

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH)

	<p>2019 IRA. SET. 26</p>
<p>Idazkariak Nagusiak eskuordetza emanik / Por el Jefe de la Sección de Negociación del Secretario General Antolamendu, Ekexkuzio eta Birgaikuntza Zerbitzu Juridiko eta Administrazioaren burua</p>	
<p>ORRIALDEA 24 24tik</p>	
<p>Jon Muga Larrazaola</p>	



E.- Antolatutako azpi-eremu xehakatuaren erabilera-baldintza bereziak.

Baldintza horiek, hain zuzen ere, eremuan antolatutako azpi-eremu xehakatu bakoitzarentzat Plan Orokor honetan izaera orokorrean ezarritakoak izango dira.

F.- Haztapen-koefizienteak ezartzea.

- Ekipamendu komunitarioaren erabilera nagusia ..... 0,40
- Ekipamendu komunitarioaren erabilera osagarria..... 0,25

**2.- Lurzoru hiritarraren kategorizazioa.**

Hirigintza Eremu honen lursailek lurzoru hiritar finkatuaren izaera dute, haztatutako eraikigarritasuna gehitu izanagatik lurzoru hiritar ez-finkatutzat jo behar direnak izan ezik.

Azken era horretan kategorizatu da "g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH).

**V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILAK**

Horrek in loturik, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agirietan ezarritakoa beteko da.

Testuinguru honetan, kontuan izan behar dira, besteak beste, Plan Orokor honetan aurreikusitako area akustikoetan barneratzearekin loturiko baldintzak.

"Sector Ferroviario" delakoaren 38/20185 legean ezarritakoa kontutan izango da, ezinbestean.

Beste alde batetik, txosten honetan, eta Zarataren Mapa Estrategikoarekin bat etorritik, lurzati hau Tolosa-Irun trenbide-tartearen eraginpeko eremuan aurkitzen dela kontuan izanik, beharrezkoak diren prebentzio-neurriak eta neurri zuzentzaileak gauzatzea eskatzen da.

Azken horri dagokionez, hartu beharreko neurriak I. Eranskineko Azterketa Akustikoan jasoak daude.

**VI.- ERAIKINEN ETA/EDO ELEMENTU BEREZIEN KATALOGAZIO-BALDINTZATZAILAK**

Eremu honetan ez dago katalogatu beharreko elementurik.

2014ko otsailaren 27an behin betiko onetsitako indarreko Hirigintzako Ondare Eraikiaren Babeserako Plan Berezia da aurreko aurreikuspen horren jatorria. Plan horretan jasotako aurreikuspenak aplikatu beharko dira, beraz.

Beste era bateko ondasun interesgarriei dagokienez (naturalak...) arlo horretan sustatu beharreko planeamendu bereziak erabakitakoa errespetatu beharko da.

**VII.- EXEKUZIO-ERREGIMEN BEREZIA**

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_EP):

- \* Jarduera-baldintzak: Zuzkidura-jarduera. Horrelako jardueretarako aurreikusitako araudiarekin bat etorritik garatuko da.
- \* Urbanizazio-erregimena: Egungo Urbanizazioa bere inguruan baliozkotzen da.



Erabileren haztapen-koefizienteekin eta horien aplikazioarekin loturik, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" agirian ezarritakoa beteko da.

"g.00.2" lurzatia (Zurriola Ikastola\_LH)



**VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" agirian azaldutako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatu beharko dira, baita horiek garatuz sustatu beharreko Udal Ordenantzek ezartzen dituztenak ere.

	<b>DONOSTIA SAN SEBASTIÁN</b>
Udalbatzak behin betikoz onetsia.	Aprobado definitivamente en sesión plenaria.
<b>2019 IRA. 26 SET. 26</b>	
Idazkariak Nagusiak eskuordetza emanik / Por delegación del Secretario General Antolamendu, Exekuzio eta Birgaikuntza Zerbitzu Juridiko eta Informatiboaren burua	
 Jon Muga LGaragarza Roleta	

**IX.- GRAFIKOAK**

- 01 EREMUAREN MUGATZEA. ""g.00.2" (Zurriola Ikastola \_LH).  
DELIMITACION DEL AMBITO. Parcela ""g.00.2" (Ikastola Zurriola\_EP). E: 1/2000
- 02 ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK: EGUNGO EGOERA ETA EGOERA BERRIA  
"g.00.2" (Zurriola Ikastola \_LH).  
CONDICIONES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO: ESTADO ACTUAL Y NUEVA SITUACIÓN  
Parcela ""g.00.2" (Ikastola Zurriola\_EP). E: 1/200



DONOSTIAN, 2019ko ekainean  
H.A.P.O.AREN ALDAKETA PUNTUALAREN Erredaktoreak

arquitectos/arkitektoak /

Ion Balerdi Baztarrika

Jon Muniategiandikoetxea Markiegi

**vaumm**  
vaumm\_arquitectura & urbanismo\_arkitektu

abogado/abokatua  
Sebas Idarreta