

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

DONOSTIAKO H.A.P.O.ren ALDAKETA ZEHATZA, A.U.

"IB-22 INFERNUA"

EREMUARI BURUZKOA
HASIERAKO ONARPENA

10. ERANSKINA:

**DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
OROKORRAREN A.U. "IB.22 INFERNUA" (IBAETA)
EREMUARI BURUZKO ALDAKETA ZEHATZAREN
LABURPEN EXEKUTIBOA**

2017KO URRIA

TALDE IDAZLEA:

IZASKUN LARZABAL | ARQUITECTURA / URBANISMO |
COLABORACIÓN DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO DEL
AYUNTAMIENTO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN A.U. "IB.22 INFERNUA" (IBAETA) EREMUARI BURUZKO ALDAKETA ZEHATZAREN LABURPEN EXEKUTIBOA

Aurkibidea

- A- Laburpen Exekutiboaren memoria
- B- Laburpen Exekutiboko planoak

A LABURPEN EXEKUTIBOAREN MEMORIA

1.- Donostiako HAPOn Aldaketaren aplikazio esparruaren kokalekua eta deskripzioa

Esku-hartzearen eremua bat dator Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "IB.22 INFERNUA" (Ibaeta) Hirigintza esparruarekin.

"IB.22 Infernua" hirigintza esparrua Ibaeta auzoaren hegoaldeko ertzean dago, A-8 autobidearen bide-loturen sistemaren eta N-1 errepidearen inguruan.
66.165 m²-ko azalera du.

2.- HAPOn Aldaketaren xede eta helburuak

Indarreko HAPOn eremu honi buruz jasotako xedapenak aldatzean datza, eremu horretako zirkunstantzia berriei egoki ahal izateko betiere.

Batez ere, esparru osoaren hiri baldintzak biziberritu eta birkualifikatu beharrak bultzatutako ekimena da. Horretarako, esparru honetako ondare eraikia eta urbanizatua erabat ordezkatu da (gasolindegia eta kontzesionarioa izan ezik), eta ondorioz, proiektuan jarduketa berriak aurreikusi dira, hiri ingurunearen gaur egungo errealitatea kontuan hartuta. Hau da, 2010eko HAPOn ezarritako helburuak berretsiko dira, salbuespen batzuekin.

Proposatutako jarduketan artean, bizitokirako azalera handitzea eta hirugarren sektorerako bideratutakoa murriztea planteatzen da, 2010eko HAPOn gai horri buruz xedatutakoarekin

alderatuta. Horregatik, HAPOn Aldaketa zehatzari ekin behar zaio, Infernua esparruari dagokionez.

Hauek dira HAPOn Aldaketa zehatzean proposatzen diren helburuak:

- Bizitokirako garapen berria antolatzea, nolabaiteko dentsitateko eraikuntza irekiaren tipologiari jarraituz, Errotaburuko eta hiriko bizitoki-gunearen aldamenenean, berori luzatuz. 47.000m² (t) bizitegirako solairu estalgarria berri bat aurreikusten da, 2010eko HAPOn ezarritakoarekin alderatuta 27.900m²(t) gehitzen direlarik, gutxi gorabehera 550 etxebizitza aurreikusita.
- Hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoetara bideratutako garapen berria antolatzea antolamendu proposamenaren erremate gisa, 2010eko HAPOn proposatzen den biribilgune berriaren eta Zuatzu enpresa parkerantz igotzen den bidearen artean. 2010eko HAPOn ezarritakoarekin alderatuta, hirugarren sektorerako eraikigarritasuna 18.660 m²(t) murriztea proposatzen da.
- Añorga erreka leheneratzea eta dagokion balioa ematea, biziberritu eta esparruan aurreikusitako hiri birkualifikazioa lortze aldera. Eta, uholdeak prebenitzeko eta saihesteko beharrezkoak diren neurriak hartzea. Ildo honetan, aipatutako errekaen ibilgua berriro ere agerian uztea proposatzen da, eta trazatu berria ematea; hain zuzen ere, antolaketa berriari eta beharrezko ezaugarri hidraulikoei egokitutako trazatua ematea, 2010eko HAPOn ezarritakoa berretsiz.
- Gaur egungo gasolindegia oro har finkatzea, 200m²(t) gehiago emanez, etorkizunean posible diren handipenak egin ahal izateko.

Halaber, oraingo kontzesionarioa ere oro har finkatzea, baina etorkizunean 1.000 m²(t) handitzea ahalbidetuz.

- Gainera, 2010eko HAPOn ezarritako gainerako helburu hauek ere baliozkotu egingo dira: esparruaren irisgarritasuna egokitzea eta hobetzea; esparruaren eta bere hurbileko ingurunearen artean eta barruan bide artikulazioa hobetzea, egiturazko bide sistema gauzatuz eta hobetuz; N-1 errepidearekiko loturak hobetzea, biribilgune berria eratuz; eta erreka berreskuratzea eta dagokion balioa ematea, gorago aipatu den moduan.

3.- Antolamendua

Planteatutako antolamendua segidan azalduko ditugun eremuetan antolatzen da:

* IB.22.01 azpi-esparru. Jarduketa Integratuko Eremu bat sortzea.

Eremu hori esparruaren gehienak osatuko du, gaur egungo kontzesionarioari dagokion lurzatia eta gasolindegia dagokiona baztertuta.

Jarduketa Integratuko Eremu honetan, ondo bereizitako bi zona proposatzen dira: Batetik, hirugarren sektoreko erabilerako zona bat, Zuatxura doan Zubiberri bidearen ondoan, esparruaren Hego-ekialdeko ertzean; zuzeneko sarrera izango du 2010eko HAPOn planteatzen den biribilgune berritik, eta guztira 9.500 m²-ko solairu estalgarria. Eta bestetik, 47.000 m²(t)-ko solairu estalgarria izango duen bizitegia, hirugarren sektoreko eremu berriaren eta oraingo kontzesionarioaren arteko lursailetan. Bizitegi programa eraikin tipologia ezberdinetan garatzen da, BS+7, BS+8 eta BS+13 profilarekin.

Jarduketa integratutako eremu honek (A.A.I.II.13) Urbanizatzeko Jarduketa - Programa baten beharra izango du, eta horrek, aldi berean, Egikaritze-Unitate ezberdinak definitu ditzake bere mugaketarako baldintza legalak betez.

Hori horrela, A.A.I.II.13 eremuarentzat:

- Guztira 47.000 m²-ko azalera gordetzea bizitegi erabilerako garapen berrietarako.
- Guztira 9.500 m²-ko azalera gordetzea hirugarren sektoreko garapen berrietarako.

* IB.22.02 Azpi-esparrua. b20.2 lurzatia finkatzea, hau da, Tolosa Hiribidea 188an dagoen gasolindegia dagokiona. Gaur egun duen 840m²(t)-ko eraikigarritasunaz gain, beste 200m²(t) esleitzen zaizkie, etorkizunean jarduera handitu nahi bada.

* IB.22.03 Azpi-esparrua. Opel eta Volkswagen/Audi kontzesionarioari dagokion lurzatia oro har finkatzea, eraikigarritasunean izan ezik. Gaur egun duen 8.000 m²-ko azalera gain, beste 1.300 m²(t) esleitzen zaizkio, etorkizunean jarduera handitu nahi bada.

Beraz, esparru osorako:

- Guztira 47.000m²(t)-ko aurreikuspena bizitegi garapen berrietarako, horietako 19.100m²(t) indarrean dagoen plangintzak jasotzen ditu.

- Guztira 11. 000m²(t)-ko aurreikuspena hirugarren sektoreko garapenetarako, finkatzen diren 38.500 m²(t)-az gain, indarrean dagoen plangintzak jasotzen dituenak.

Hiru azpi-esparruak finkatzeaz gain, proposamenak zera nahi du:

* Bernardo Estornes L. kaletik abiatzen den Xabier Lizardi kaleari jarraipena ematea; izan ere, Errotaburu auzoa alderik alde zeharkatzen duen ardatz nagusia izan arren, gaur egun irteerarik gabeko kalea baita. "IB.22 Infernua" esparruan proposatutako antolamendu berriari esker, kale honek jarraipena izango, eta zuzeneko lotura izango du bai Zuatzura igotzen den Zubiberri bidearekin, eta baita A-8 autobidearen eta N-1 errepidearen bidegurutzearen ondoan 2010eko HAPOk planteatzen duen biribilgune berriarekin ere.

* Añorga erreka leheneratzea eta dagokion balioa ematea, biziberritu eta esparruan aurreikusitako hiri birkualifikazioa lortze aldera. Eta, uholdeak prebenitzeko eta saihesteko beharrezko neurriak hartzea. Ildo honetan, aipatutako errekaaren ibilgua berriro ere agerian uztea proposatzen da, eta trazatu berria ematea; hain zuzen ere, antolaketa berriari eta beharrezko ezaugarri hidraulikoei egokitutako trazatua.

* Errekaren luzeran parkea lineala sortzea, kilometro-erditik gorako luzera izango duena, ia-ia laua. Parke honek autobidearen eta antolamendu berriaren arteko zuhaitz masa errematatuko du, pantaila akustiko gisa baliatu ahal izango dena.

* Esparruan gaur egun dauden gainerako eraikinak eraistea. Gehienak ez dira erabiltzen eta oso hondatuak daude.

4.- Hirigintza kudeaketa

Kudeaketari dagokionez, AU. "IB.22_INFERNUA" (Ibaeta) eremua honako azpi-esparru hauetan banatzea proposatu da:

- **b.20.3 lurzatia:** kontzesionarioari dagokion lurzatia finkatu egin da oro har, baina beste 1.300 m²(t) esleitzen zaizkio etorkizunean jarduera handitu nahi bada ere. Hala balitz, handitze hori Zuzkidurazko Jarduketa izango litzateke.
- **b.20.2. lurzatia:** oraingo gasolindegari dagokion lurzatia finkatu egingo da eta beste 200 m²(t) esleitzen zaizkio etorkizunean jarduera handitu nahi bada.

- b.20.1, a.30.1 eta a.30.2 lurzatiak: esparruaren gainerakoa, antolamendu berria egiteko proposatu den hori, Jarduketa Integratuko Eremua da (AAI.II.13). Jarduketa Integratuko Eremu horretan Urbanizatzeko Jarduketa Programa bat (UJP) egingo da eta baita birpartzelazio proiektu bat ere. Urbanizatzeko Jarduketa Programan zehaztuko dira mugatu ahal izateko legeko baldintzak betetzen dituzten gauzatze unitateak.

5.- Izapideak eta indarraldia

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 89. artikuluan ezarritakoaren arabera, hirigintza plana onartzen denean, Udalak jendaurrean ikusgai jarri behar du haren edukia, eta edozein pertsonak kontsultatu ahal izango du dokumentazioa.

Lurralde historikoko aldizkari ofizialean argitaratuko dira behin betiko onespena emateko erabakiak eta, gutxienez, hirigintzako arauak, eta orobat lizentziak eteteko eta etendura kentzeko erabakiak ere, hirigintzako plana Gipuzkoako Foru Aldundiaren erregistroan sartu direla adieraziz.

Hirigintza planen antolamendu zehaztapenak indarrean egongo dira, harik eta planon berrikuspena edo aldaketa indarrean jarri arte.

6.- Donostiako HAPOren Aldaketa osatzen duten dokumentuak

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa honako dokumentuek osatzen dute: Memoria, Hirigintza Arauak, Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterketa (iraunkortasun ekonomikoaren memoria eta jarduketa programa barne dituela), eta Planoak.

B_LABURPEN EXEKUTIBOKO PLANOAK

01// Kokapena.....	1/5.000
02// Egungo egoeraren zonakatze orokorra	1/1.500
03// Proposatzen den zonakatze orokor berria	1/1.500
04// Proposatzen den zonakatze xehatua	1/1.500
05// Proposatzen den antolamendua.....	1/1.500
06// Laburpen exekutiboa	E/G

Donostian, 2017ko urria

Izaskun Larzabal, arkitektoa

