Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

DONOSTIAKO H.A.P.O.-REN ALDAKETA PUNTUALA, "MA.05 MARTUTENE" H.E.-RI ETA "AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E.-REN F.10 SISTEMA OROKORRAREN ALDAMENEKO LURSAILEI DAGOKIENA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA



2019ko abuztua

Idazketa taldea:

Leticia García Moreno, Arkitektoa

Josu Ferro Uriguen, Abokatua

Portuetxe 37 pl. 3 of. 7, 20 018 Donostia. GIPUZKOA I Tlfn: 943 50 39 39 – 617 817 612

0 AURKIBIDEA

0 AURKIBIDEA 1

1 ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA.....2

2 JUSTIFIKAZIO-MEMORIA, INGURUMENAREN IKUSPEGITIK 26

3 INFORMAZIO-PLANOAK 37

4 ANTOLAMENDU-PLANOAK 38

5 BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA 39

6 “MA.05 MARTUTENE” H.E. EREMUKO ORDENANTZA PARTIKULARRA ALDATUTA……..43

7 “AY.11 PUIO-LANBERRI” H.E. EREMUKO ORDENANTZA PARTIKULARRA ALDATUTA…… 67

8 ANTOLAMENDUAREN LABURPEN EXEKUTIBOA 76

9 ERANSKINAK 81

9.1 EBAZPENA, 2018ko irailaren 6koa, Ingurumen Administrazioaren zuzendariarena, zeinaren bidez formulatzen baita Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualari buruzko ingurumen-txosten estrategikoa MA.05 Martutene eremurako.

9.2 Euskararen erabileraren normalizazioan duen eraginari buruzko txostena

9.3 Genero-eraginari buruzko txostena

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1 ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

1.1 Hirigintza-informazioa

1.1.1 Aurrekariak eta helburua

1967tik, erregaien zerbitzugune industria-jarduera garatzen ari da Martutene pasealekuko 89. zenbakian. Hasiera batean, erregaien zerbituzguneak 20.000 litroko 5 gordailu zituen, baina 10 urte geroago, 1977an, 30.000 litrotik gorako gordailu bat instalatzeko handiagotzea izapidetu zen.

Depositu horiek guztiak lurperatutako horma soileko tankeak dira. Eta horma bikoitzeko beste batzuekin ordeztu behar dira, *ibilgailuak erregaiz hornitzeko jendaurreko salmenta-instalazioetan segurtasun-neurri osagarriak ezartzeari buruzko uztailaren 29ko 159/2014 DEKRETUA betez.*Gainera, badirudi erregaien zerbitzuguneko lurpean hidrokarburo-afekzio orokorra dagoela; beraz, ordezkapen hori egitean, lurzorua berreskuratzeko beharrezko neurriak ere gauzatu beharko lirateke. Eta, aurreko jarduketak handiak direnez, ziurrenik instalazioa erabat berrituko da.

Donostiako Udalak, industria-erabilera eskola-ekipamendu baten mugakide kokatzea egokia ez denez, kokapen horretan zerbitzugune bat behar ez denez eta Martutene auzoko bizilagunek lehendik dagoen zerbitzugunearen jarduera ezabatzeko duten interesa nabarmena denez, beharrezkotzat jo du aipatutako lursailen kalifikazioa aldatzea, kokatzen diren A.30 eremu globalaren erabilera bereizgarrietara egokitzeko. Horrela, instalazioa erabat berritzeak jarduera, adierazitako arrazoiengatik desegokia, hamarkadetan iraunaraztea ekidin nahi da.

2019ko ekainaren 11n, Donostiako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (aurrerantzean HAPO) "MA.05 Martutene" hirigintza-eremuko Martutene pasealekuko 89. zk.ko zerbitzuguneari buruzko hirigintza-hitzarmena behin betiko onartzea erabaki zuen; bertan jasotzen dira dokumentu honen oinarriak.[1]

Lursailen kalifikazioa bizitegi-erabilerara aldatzeak (a.30) berekin ekarriko du lursailak mugatuta dauden "MA.05 MARTUTENE" hirigintza-eremu osoari eragiten dion hirigintza-eraikigarritasuna handitzea (aurrerantzean, "MA.05 MARTUTENE" H.E.), eta, honek, Plan Orokorraren Aldaketa Puntualaren espedientea izapidetzea dakar.

Hirigintza-eraikigarritasuna handitzeak berekin dakar, besteak beste, espazio libreetarako eta hiri-parkeetarako lursailen estandar edo erreserba batzuk betetzea, sistema orokorren udal-sarean sar daitezen. Horren ondorioz, Plan Orokorra aldatzeko espediente honen bidez, lursail zati bat,

[1] 2019ko ekainaren 20koa, 116 zk. GAO.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Puioko parkearen mugakidea, f.10 hiri-espazio libre gisa kalifikatzen da, sistema orokorren udal-sarean sartzeko eta, horrela, aplikatu beharreko hirigintza-araudia betetzeko.

Beraz, HAPO aldatzeko dokumentu honen xedea da Martutene pasealekuko 89. zenbakian dauden lursailen kalifikazioa aldatzea eta bizitegi-erabilerako eraikigarritasun berri bat (a.30) antolatzea lursail horietan gauzatzeko, bai eta Puioko parkearen mugakide diren lursail batzuen kalifikazioa ere, berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorren udal-sarean sartzeko.

1.1.2 Ingurune fisikoari buruzko informazioa

Aldaketa puntualak eragindako Martutene pasealekuko lursailak hiruki formako finka bakar baten zati dira, 1.713,50 m²-ko azalera duena.

Hauek dira mugak:

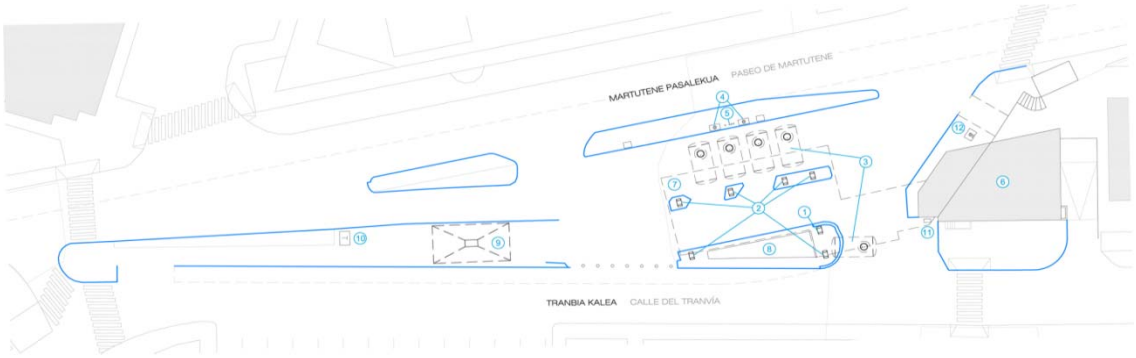
- Iparraldean, Tranbia kaleko 10. zenbakian dagoen bizitegi-lurzatiarekin egiten du muga, eta bertan SotS+BS+5+TP bloke bat dago eraikita.
- Ekialdean Tranbia kalea dago. Kale horretan hainbat lurzati daude, SotS+BS+3,4 edo 5 etxebizitzako bloke isolatuekin.
- Hego-mendebaldean Martutene pasealekua dago. Ardatz horretan, auzoko ekipamendu dinamizatzaileenetako batzuk aurki ditzakegu, hala nola *Arantzuko Ama* ikastola edo haur eta lehen hezkuntzako ikastetxea. Gainera, bizitegi-lurzati gehiago ditu, SotS+BS+3,4 edo 5etxebizitzako bloke isolatuekin.



IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Hau da, finka bi bide nagusien artean dago, bizitegi-izaerako eremu batez inguratuta, blokean irekitako tipologiako etxebizitzekin, eta, bertan, adierazitako hezkuntza-ekipamenduak eta lurzatian bertan garatzen den jarduera baino ez dira nabarmentzen.

Lehen adierazi den bezala, jarduera hau gasolindegiarena da, eta antolamendu honen arabera garatzen da:



"MA.05 MARTUTENE" H.E.k azalera nabarmen handiagoa du, 146.865,00 m²-koa, eta, beraz, eragindako finkaren aldaketa-intzidentzia oso txikia da (%1,17).

"AY11 PUIO-LANBERRI" H.E.ko Puioko parkean txertatzen diren lursailak, Errondo pasealekuan dagoen 55 poligono zaharraren zati dira, 324,00 m²-ko azalera izanik.

"AY11 PUIO-LANBERRI" H.E.k azalera nabarmen handiagoa du, 399.592,00 m²-koa, eta, beraz, eragindako lurzatian izandako aldaketa oso txikia da (% 0,08).

1.1.3 Informazio sozio-urbanistikoa

Dokumentu honen eraginpeko lursailak bat datoz Donostiako 5. Jabetza Erregistroko 6482 erregistro-finkarekin.

Ondasun Higiezinen Katastroko datuetatik ondorioztatzen da finka 30752266 A dela eta katastroko erreferentzia 8494132.

1.1.4 Uda planeamenduaren eta berariazko legeriaren eragina HAPOren aldaketan

HAPOa dokumentu-sistematika batekin osatuta dago, 1995eko aurreko planetik datozen hirigintza-kontzeptu nagusien normalizazioa du, erabileren definizio batzuk ezartzen ditu eta aldaketa honek egokitu beharko dituen zehaztapenen egitura bat jasotzen du.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Aldaketa puntuala denez, kontua da ez esku-hartzea kontzeptu orokorretan eta zehaztapenetan, Puioko parkearen mugakide diren lursailek "MA.05 MARTUTENE" H.E. hiri-eremuaz bestelako hirigintza-eremuei, HAPOn ezarritako lurralde-ereduari eta planeamenduko irizpide zein helburuei eragiten dieten kasuetan izan ezik.

Bereziki, honako atal hauei buruzkoak dira "MA.05 Martutene" H.E.n esku hartuko ez diren zehaztapenak eta gainerako gaiak: lurzoruaren sailkapena; hirigintza-eremuaren mugaketa; kalifikazio globala; hirigintza-araudi orokorra; HAPOren irizpideak, helburuak eta proposamenak jarduera ekonomikoen, komunitatearen ekipamenduaren, hiri-zerbitzuen, natura-ingurunearen, ondarearen eta ingurumen-izaerako jardueren arloko helburuei eta proposamenei dagokienez. Esku-hartzeak ere ez du eraginik Martutene auzoan planteatutako proposamenetan.

Aldaketak, ordea, Martutene pasealekuko erregaien zerbitzugunea dagoen finkaren kalifikazio xehatuari eragiten dio; izan ere, hirigintza-kalifikazioa aldatzea planteatzen da, industria-erabilera batetik bizitegi-erabilera batera igarotzeko, bai eta haren gainean gauza daitekeen hirigintza-eraikigarritasuna ere.

Era berean, Puioko parkearen mugakide den 324,00 m²-ko azalera espazio libre eta berdegune erabilerarako hiri-lurzoru gisa sailkatzen da, espazio libreen eta hiri-parkeen sistema orokorraren udal-sarean sartzeko.

Aldaketa-dokumentuak indarreko legerian ezarritako prozedurari jarraitu beharko dio, bai eta HAPOn bertan adierazitakoari ere, zehazki 4. eta 6. artikuluetan adierazitakoari.

Lurzoruaren legeriak plangintza orokorraren aldaketarekin lotutako alderdiei buruz aipatzen dituen gai guztiek ere eragiten dute. EAEko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak (aurrerantzean, 2/2006 Legea) ordezkatzen duen lege-esparruak planeamenduaren aldaketaren kontzeptua, jatorria eta mugak ezartzen ditu 102.etik 107.era bitarteko artikuluetan. Zehazki, etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea dakarren aldaketa orok, hiri-kalitateari eusten zaiola justifikatzeaz gain, espazio libreen eta zuzkidura-bizitokien zuzkidura publikoetarako lursailen azalera handiagoa zehaztu beharko du.[2]

2/2006 Legearen 78. eta 81. artikuluetan izaera orokorrez ezartzen diren zenbateko horiek erregelamendu bidez garatzen dira Hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan (aurrerantzean, 123/2012 Dekretua); bertan, hiri-lurzoruan betetzeko zailak diren egoerak azpimarratzen dira edo zuzkidura-lurzoruaren unitate txikiak sakabanatzea saihesten saiatzen dira.[3]

2/2006 Legearen 105 artikulua. 2006ko uztailaren 20ko 138 zk HAEE

[3] 2012ko uztailaren 23ko 143 zk. HAEE

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Bestalde, Europako Parlamentuaren 2002/49/EEE Zuzentaraua oinarri hartuta, zaratari buruzko legeria Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan zehazten da. Dekretu horren 37. artikuluan adierazten da etorkizuneko hirigintza-garapena aurreikusten den eremu akustikoetan hirigintza- eta ingurumen-izapideak egiteko inpaktu akustikoari buruzko azterlana txertatu behar dela. Azterlan honek, eremuan zaratak izango duen inpaktu akustiko globala aurreikustea ahalbidetuko duten zarata-mapak eta ebaluazio akustikoak hartuko ditu barne.[45]

1.1.5 1.1.5 Donostiako HAPOren analisia eta diagnostikoa, MA.05- Martutene hirigintza-eremuari dagokionez.

HAPOk, bere proposamenak eta zehaztapenak ezagutzera emateko, lurraldeari hurbiltzeko mailaketa progresiboa ezartzen du. Udal-mugartea auzotan banatzen da, auzoek hirigintza-eremu bat edo batzuk hartzen dituzte, eta azpi-eremu horietan antolamendu-proposamenak zehaztu eta definitzen dira.

Aldaketa puntual hau nagusiki kokatzen den "MA.05 MARTUTENE" H.E. hirigintza-eremua Martutene auzoko nukleo nagusia da, eta, funtsean, a.30 tipologiako bizitegi-eraikuntzak eta dagozkion ekipamendu osagarriak daude bertan.

HAPOren arabera, "MA.05 MARTUTENE" hirigintza-eremuaren azalera 146.865 m²-koa da, eta "2010eko HAPOren hirigintza-eremuaren mugaketaren" arabera, bertan dagoen eraikigarritasuna -sestra gainean- ondorengoa dela kalkulatzen da:

- Bizitegia…….....77 596 m² (s)
- Jarduera Ekonomikoa…….....6 476 m² (s)
- Ekipamendua…….....5 774 m² (s)

Kuantifikazio horretatik kanpo utzi dira Urumea ibaia Donostiako Martutene auzoaren parean uholdeen aurka babesteko proiektu aldatuaren obra hidraulikoaren ondorioz kaltetutako, eta duela gutxi eraitsitako, eremuko eraikinak.

Donostiako HAPOk, nagusiki, eremuan dagoen egoera finkatzen du.

[4] Hots-kutsadura ulertzeko modu berria, barne-antolamendu juridikoan honako lege hauen bidez barneratua: 37/2003 Legea, azaroaren 17koa, Zaratari buruzkoa; 1513/2005 Errege dekretua, abenduaren 16koa, aurrekoa garatzen duena, giro-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokienez
[5] 2012ko azaroaren 16ko 222 zk. HAEE.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Eremu hori "M.A.06 SARRUETA" H.E.arekin eta proiektatutako bide-sistema orokorrarekin (tranbia kaleak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatua) mugatuta dagoenez, baliteke "Sarrueta eta inguruan" sustatzekoa den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak aldatzea, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik komenigarritzat jotzen den neurrian eta irismenarekin. Zehatzago esanda, birdoitze horrek eragina izan dezake "M.A.051 TRINKETE-URUMEAKO ERRRIBERA" azpi-eremuarekin bat datozen eremu honen mugengan.

Hemen proposatzen den aldaketaren xede den finka ez dago sartuta "MA.05.1 TRINKETE-URUMEAKO ERRIBERA" azpi-eremuan, zeinarentzat lehen aipatutako Plan Berezia izapidetzen hasi baita.

Hala ere, aipatu behar da aldaketa horrek eragiten dien bide-sistema orokorreko bi bide nagusik mugatzen dutela perimetroan: Tranbia kaleak eta Martutene pasealekuak. Ardatz hori auzoaren ardatz egituratzaile gisa indartuko dela aurreikusten da, kokaleku berriak eta egungoak integratuko dituen hiri-etorbide izaerarekin.

Indarrean dagoen HAPOk industria-erabilerako kalifikazioa ematen dio (b.10), nagusiki, Martuteneko etorkizuneko ardatz egituratzaile horretan dagoen birkalifikatu beharreko finkari, eta kalifikazio hori ez dator bat txertatzen den eremuarekin; izan ere, eremuaren kalifikazio orokorra a.30 da, eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerakoa.

Azkenik, adierazi behar da "MA.05 MARTUTENE" HEaren arau partikularrak arau orokor gisa ezartzen duela lehendik dauden eraikinen egungo forma finkatzea, profilari, altuerari eta sestra gaineko eraikigarritasunari dagokienez.

1.2 Aztertutako alternatibak eta hautaketa-prozesua

Aztertutako alternatibetatik, dokumentu honek sakonki garatzen du 1. alternatiba. Honela laburbil daitezke aztertutako alternatibak:

- <u>0 alternatiba. Ez esku-hartzea:</u>

  Aukera hori Donostiako HAPOren aldaketa puntualari dagokionez ez esku-hartzea litzateke.

  Deposituetan antzemandako arazoei eta zorupeko balizko afekzioei aurre egiteko, Erregaien Zerbitzugunearen zatirik handiena berreraikitzen esku-hartu beharko litzateke, inbertsioa amortizatu ahal izateko hurrengo hamarkadetan jarduera hori betikotuz.

- <u>1 alternatiba HAPOaren aldaketa puntuala:</u>

  Alternatiba hori HAPO aldatzeko dokumentu honetan garatzen da. Honako atal hauetan deskribatuko da xehetasunez.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

HAPOren Aldaketak eragindako finkaren kokapen-ezaugarriak eta lehendik dagoen industria-jarduera azkentzea eskatzen duen interes publikoa kontuan hartuta, finkari kalifikazio berri bat ematen zaio, eta kalifikazio horren gainean, kokatuta dagoen eremuaren (”MA.05 MARTUTENE” H.E.) berezko erabilerarekin bat datorren hirigintza-eraikigarritasuna antolatzen da, inguruko etxebizitzetan dauden eguzki-baldintzak errespetatuz. Horretarako, honako jarduera hauek egingo dira:

- Erregaien Zerbitzugunea eraistea eta, beharrezkoa bada, lurpean esku-hartzea.
- Finkaren *industria-erabilera* (b.10) aldatzea eta *bizitegi-erabilera* (a.30) ezartzea.
- Eraikin irekiko bizitegi-bloke bat eraikitzea, inguruko eraikinen antzeko profil-ezaugarriekin. Horrek esan nahi du handitu egingo dela lurzatiaren hirigintza-eraikigarritasuna, eta, beraz, baita "MA.05 Martutene" hirigintza-eremuarena ere.
- Bloke berri horren altuera-profila lehendik zegoena baino handiagoa denez, eraikin berria lurzatiaren barrualdera lekualdatzen da, eta azken solairua atzeratzen da, lurzatiaren iparraldean dauden etxebizitzen eguzki-baldintzak errespetatzeko, eta eraikina Tranbia kaleko eta Martutene pasealekuko sestretatik 0,6 m. beheratzen da.
- Indarrean dagoen HAPOren irizpide berberei jarraituz, ondoriozko eraikinak ezartzeko, lurzatiaren iparraldeko zatia hartzen da, hegoaldean *hiri-espazio libre komun* bat (f.20) libre utziz. Bi eremuen artean *hiri-espazio libre* berri bat proiektatzen da (f.10), eta horrek hartzen ditu aurreikusitako eraikinaren oinezkoentzako sarbideak. *Hiri-espazio libre* hori (f.10) berau mugatzen duten bideetako ibilgailuen trafikotik babestuta geratzen da.
- Este nuevo espacio urbano se sumará a la red de espacios públicos de calidad que vertebran el eje estructurador formado por la calle Tranvía y el paseo Martutene.
- Kendu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako finkaren lur-zati bati indarrean dagoen antolamenduak ematen dion bide bat, bide-komunikazio sarearen kalifikazioa duena (e.10).

Aldi berean, 1. alternatiba hau gauzatzeak berekin dakar Puioko parkearen mugakide den lursail zati bat hiri-lurzoru gisa sailkatzea, Espazio Libreen eta Eremu Berdeen Sistema Orokorretarako.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.3 Herritarren partaidetzarako programa

Lurzoruari eta Hiria Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onesten duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 4.2) artikuluak honako hau xedatzen du:

<<Lurralde- eta hirigintza-antolamenduari buruzko legeriak honako hauek bermatuko ditu: c) Herritarren eta hirigintza-prozesuek ukituriko interesak ordezkatzen dituztenerakundeen informazio-eskubidea errespetatzen dela, bai eta herritarrek hirigintza antolamenduan eta -kudeaketan parte hartzen dutela ere.>>

Bestalde, 2/2006 Legeak ondorengoa jasotzen du:

<<Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerriaren ezaugarrietan oinarrituko da, eta herritarrek eta elkarteek planaren taxuketan behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jasoko ditu. Mekanismo horien artean honako hauek egongo dira:

a) Jendaurreko bilkurak. Aurrerakinaren edukia azaltzeko egingo dira, batez ere hiria eraikitzeko erabaki estrategikoak eta erabaki horiei buruz espedientearen tramitazioan aurkeztutako alternatibak azaltzeko.

b) Udal barruko herri-kontsulta. Planean sartutako konturen bati buruz herritarren artean eztabaida larriak daudenean egingo da, toki-araubideari buruzko oinarrizko legerian finkatutako prozedurari jarraituta.

c) Zabalkunderako materiala. Hirigintza-tresnetarako legez eskatutako agiriekin batera prestatu beharko da, agiri horiek jendeak errazago ezagutu eta ulertu ditzan.>>

Azken puntu hori Auzitegi Gorenaren maiatzaren 30eko 952/2017 Epaiaren arabera interpretatu behar da. Epai horrek honako ondorio hauek ditu:

- Programaren adierazgarriena zera da, berau plangintza berriaren hasierako onarpenaren aurretikoa izan behar dela, eta hori ez zen gertatu autoen kasuan; izan ere, hasierako onespenaren jendaurreko erakusketari dagokio soilik, eta, berau, hasierako erabakia hartu ondoren onartu zen, hau da, erabaki hori hartuta egon ostean.
- Berrestea herritarren partaidetzarako programa espezifikoaren eskakizuna ez dela ordeztuta geratzen, ez eta zuzenduta ere, Udal Planeamenduaren Aholku Batzordearen esku-hartzearekin, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 109. artikuluak ematen dizkion eskumenei dagokienez.
- Aipatu dugun Aretoaren erabakiei dagokienez, herritarren partaidetzarako programa Plan Orokorraren aldaketaren hasierarekin lotuta dago, ez hasierako onarpenarekin, baizik eta lanekin hasteko erabakiarekin, orduan eskatzen baita Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 108. artikuluak agindutako jarraibideak betetzea; eta, beraz, hau ez du

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

konpontzen ez zuzentzen udal agintaritzak (kasu honetan, Udal Osoko Bilkurak) erabakia hartu ondoren jendaurreko informazio izapideak egin eta, ondoren, partaidetza sustatzeak.

Legez aurreikusitako mekanismoetan oinarrituta, eta aldaketa honen garrantzia kontuan hartuta, kaltetutako herritarren sentimendua jasotzera bideratutako honako neurri hauek hartu dira aintzat:

- Aldez aurreko bilera bizilagunen elkartearekin.
- Jendaurreko bilkura, aldaketa-proposamenaren edukia azaltzeko.
- Dibulgazio-materiala banatzea.

Hori horrela, Donostiako Udalak horrelako gaietarako ezarrita duen jarduera-protokoloari kalterik egin gabe, herritarrek parte hartzeko honako programa hau proposatzen da:

- Lehenengo bilera bat auzo-elkartearekin, lehenengo bilkura egin eta hurrengo bi asteetan. Bilkura honetan, proposamenak eta iritziak jasoko dira, eta Udalari eta erredakzio-teknikariari helaraziko zaizkie.
- Jendaurreko bigarren azalpen-saio bat, zirriborro hau aurkeztu eta hurrengo bi asteetan egitekoa, teknikari erredaktorea bertan dela. Bertan, alternatibak azaldu ondoren, eztabaidatu beharreko puntu gatazkatsuenak jasoko dira.
- Dibulgazio-materialaren bidez, erraz irakurtzeko moduko proposamenak jasotzen dituen dokumentu bat egingo da, herritarrek parte hartzeko prozesuari begira, bai eta hasierako egoera eta HAPO aldatzeko proposamena modu argi eta errazean jasotzen duen dokumentazio grafiko bat ere. Zehazki, memoria honen 7. atalean aurkezten den antolamenduaren laburpen exekutiboa helburu horietarako hasierako material egokitzat jotzen da.

Erredakzio-taldea honako hauetarako prest egongo da lantze-, izapidetze- eta formulazio-prozesu osoan zehar:

- Herritarren parte-hartze prozesuan laguntzen jarraitzea.

- Prozesu horren eztabaidak eta emaitzak laburtzea, HAPOren aldaketaren ondorengo dokumentuetan txertatzeko xedez.

- Aurkeztutako iradokizunak aztertzea, eztabaidatzea eta horiei buruzko informazioa ematea.

Hasierako onespena eman, HAPOren aldaketa jendaurrean jarri eta informazio-aldia amaitu ondoren, aurkeztutako idazkiak aztertuko dira, horiei buruz eztabaidatuko da eta alegazioei erantzuteko txostena idatziko da.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.4 Hartutako irtenbidearen justifikazioa

1.4.1 Planeamenduaren irizpideei eta helburuei dagokienez

Irizpideak eta helburuak hasieratik markatutakoak dira:

- Erregaien Zerbitzugunea eraistea eta, beharrezkoa bada, lurpea deskontaminatzea.
- HAPOren Aldaketak eragindako lursailen hirigintza-kalifikazioa aldatzea, berariaz kenduz horien industria-kalifikazioa (b.10). Baita lurzatiaren hirigintza-eraikigarritasuna ere, eremuarenarekin bat etorriz.
- Eraginpeko finkaren gainean eraikin irekiko bizitegi-erabilerako lurzati bat antolatzea (a.30), indarrean dagoen HAPOaren antzeko irizpideei jarraituz. Eta hegoaldean mugakide diren lursailen kalifikazioari eustea, hegoaldeko *hiri-espazio libre komun* lurzati gisa (f.20).
- Gainera, bi eremuen artean *hiri-espazio libreko* lurzati berri bat sortuko da (f.10). Lurzati horrek plaza izaera izango du eta jatorrian planteatutako espazio libreari gehituko zaio, Tranbia kalea - Martutene pasealekuaren mutur honetan auzoarentzako zentralitate berri bat emango dion kalitatezko espazio berri bat sortuz.
- Bizitegi-lurzatiaren eraikuntza-forma arautzen duten baldintzei dagokienez (a.30):
    - Sestra gaineko 6 solairuko (BS+5) soluzioa hartzen da. Parametro horiek honako kontsiderazio hauetan oinarrituta hartu dira:
        - Ondoko eraikinaren profila da, auzoan ohikoa dena.
        - Handitze horrek lurzatiaren iparraldean dauden etxebizitzen eguzki-baldintzetan eraginik izan ez dezan, eraikin berria 12 m. atzeratu da 1., 2., 3. eta 4. solairuetan eta 14,85 m. 5. solairuan.
        - Etxebizitzen tipologiaren araberako banaketa sustatzaileak definitzeko libre uzten den alderdi bat da. Honako hauek ere aztertu dira proposamen honen bideragarritasun teknikoa aztertzearen ondorioetarako:
            - 14 etxebizitzako banaketa: logela bateko etxebizitza 1, 2 logelako 7 etxebizitza eta 3 logelako 6 etxebizitza, higiezinaren goiko 5 solairuak hartuz.

              Etxebizitza guztiek honako hauek dituzte:

                - Eraikitako azalera 45 m^2(s)-koa baino handiagoa.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Etxebizitzen batez besteko gutxieneko tamaina 85 m²(s)/etxebizitzako[6].

- Lurzatiaren morfologia triangeluarra eta alboko etxebizitzen eguzki-baldintzak mantentzeko beharrezkoak diren atzerapenak kontuan hartuta, solairu bakoitzeko gehienez 3 etxebizitzako programa planteatzen da. Irtenbide horri esker, etxebizitza guztiek hegoalderako orientazioa izan dezakete, bai eta inpaktu akustikoaren azterketaren gomendioak jarraitu ere, etxebizitzak bideetara ematea saihestuz.

- Beheko solairuan dago sarbidea eta uztailaren 3ko 123/2012 Autonomia Dekretuak ezarritako estandarrak betez, proposatzen den sabaiko zuzkidura publikoaren zati handi bat. Lokal honen gainerakoa sotoko solairuan antolatzen da.

- Eta sestra azpiko solairu bakarreko soluzioaren alde egiten da. Erabaki hori honako gogoeta honetan oinarrituta hartu da:

  - Plazen banaketa sustatzaileak definitzeko libre uzten den alderdi bat da. Proposamen honen bideragarritasun teknikoa aztertzeko xedez, 23 plaza solairu bakar batean ezartzearen irtenbidea aztertu da, horietako 14 trastelekuarekin.

  - Plaza-kopuru hori aurreikusitako etxebizitza berrien kopurua baino handiagoa da, eta aurreikusitako aparkaleku-beharrizanak aise betetzen ditu, Martutenen ez baitago aparkaleku-arazorik.

  - Egoera horren ondorioz, ekonomiaren ikuspegitik ez da komeni solairu gehiago eraikitzera behartuko luketen plaza gehiago sustatzea.

  - Autoen aparkaleku-zuzkidura uztailaren 3ko 123/2012 Autonomia Dekretuan ezarritako estandarrekin bat datorrela egiaztatu da. Plaza-kopurua ere bat dator HAPOko Arau Orokorretan bizitegi-erabilerako eraikin berrietarako ezarritakoarekin.

- HAPOko arau orokorrek bizikleten aparkalekuari buruz 63-4 artikuluan aurreikusitakoaren arabera, xede horretarako espazioak aurreikusten dira lurzati pribatuaren barruan, etxebizitzetarako gutxienez 14 barne-plaza eta beheko solairuko lokalari lotutako 11 kanpoko plaza.

Ikus Donostiako HAPOko hirigintza-Arau Orokorren 61. artikulua.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legea, eta Zuzenbidearen apirilaren 11ko 68/2000 Legea betez, antolamenduaren aldaketak antolatzen diren hiri-inguruneen eta eraikinaren irisgarritasuna bermatzen du.
    - Zehazki, *hiri-espazio librearen* kokapenak (f.10) -hemendik aurreikusten da planteatzen dea eraikinaren sarbideak egitea- 12 metroko oinezkoentzako ibilbide batetik sartzea bermatzen du. Ibilbide horren malda ez da% 6tik gorakoa izango.
    - Hala ere, aldaketa honen esparruan garatzen diren eraikuntza- eta urbanizazio-proiektuek indarrean dagoen legeriara egokitzen direla justifikatu beharko dute.
- - Suteetako segurtasunari buruzko CTE-DB-SI araua betez, antolamenduaren aldaketak suhiltzaileek segurtasun-baldintzetan esku-hartzea bermatzen du.
    - Horretarako, *Hurbilketa eta inguruneko baldintzak* bermatzen dira (EKTko 1. art. DB-SI 5):
        - Honako hauek betetzen dituen *maniobrarako espazio* bat antolatuz: Gutxieneko zabalera librea, 5 m.; altuera librea, eraikinarena; ibilgailuaren gehieneko tartea (fatxadaren planotik bidearen ardatzera), 18 m. (ebakuazio-garaiera 15 m-tik gorakoa eta 20 m-tik beherakoa delako); eraikinerako sarrera nagusirainoko gehieneko distantzia, 30 m.; malda maximoa, % 10.; lurzoruaren trokelatzearekiko erresistentzia, 10 t 20 cm. gainean Ø.

          Espazio hori bat dator oinezkoentzako 12 metroko ibilbidearekin -haren malda ez da% 6 baino handiagoa-. Eta oinezkoentzako sarbideak antolatuta dauden fatxada nagusiaren parean dago.
        - Eta honako hauek betetzen dituzten hurbilketa-bideen bidez maniobra-eremu horretara hurbiltzea bermatuz: gutxieneko zabalera librea, 3,5 m.; gutxieneko altuera librea, 4,5 m.; bidearen sostengu-ahalmena, 20 kN/m^2.

      Gainera, aldaketa honen esparruan garatzen diren eraikuntza-proiektuak indarreko legeriara egokituko dira.
- Aldaketak 150 mm-ko diametroa duen edateko uraren hornidura-sare bat ezartzea aurreikusten du. Sare hori finkaren mendebaldeko mugatik igaroko da, Martutene pasealekuaren paraleloan, eta 150 metro inguruko luzera izango du, egungo sarea ixteko. Hori da aurreikusitako azpiegitura eta/edo zerbitzu berrien exekuzio bakarra; izan ere, dauden azpiegiturak itxuraz nahikoak dira garapen berria hartzeko.
- Puioko parkearen mugakide den lursail zati bat hiri-lurzoru gisa sailkatzea, Espazio Libreen eta Eremu Berdeen Sistema Orokorretara bideratzeko.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.4.2 Zonifikazio globala

Egungo kalifikazio globalari eutsi zaio: A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-KALIFIKAZIOA, "MA.05 MARTUTENE" H.E.ren ezaugarria dena. Eta Espazio Libreen eta Hiri Parkeen Sistema Orokor gisa kalifikatzen da Puioko parkearen mugakide den lur-zatia, hiri-lurzoru gisa sailkatzen dena.

1.4.3 Zonifikazio xehatua

Egindako aldaketa puntualaren ondorioz, HAPOren kalifikazio xehatua honela aldatzen da:

- Desagertu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako lursailen industria-erabileraren kalifikazioan (b.10).
- Eraikin irekiko bizitegi-erabilerako lurzati bat antolatzen da (a.30).
- *Hiri-espazio libreen* f.10 zuzkidura berri bat sortzen da, eta HAPOren Aldaketak eragindako lursailen hegoaldeko eremuan *hiri-espazio libre komunen* f.20 kalifikazioari eusten zaio, hiri-espazio libreen arauzko toki-zuzkidurak antolatzeko.
- Kendu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako partzelaren lur-zati bati indarrean dagoen antolamenduak ematen dion bide-komunikazio sarearen kalifikazioa (e.10).

Koadro honetan ikus daiteke HAPOren Aldaketak eragindako erreferentzia jarraituko finkaren sestra gaineko eta azpiko lurzoru-azaleren indarreko egoeraren eta proposatutako kalifikazio berri xehatuaren arteko konparaziozko egoera:

Zonifikazio xehatua:	Kalifikazioa:	Indarrekoa (m²):	Aldatua (m²):	
			Sestra azpian	Sestra gainean
Industria erabilera	b.10	1 182,89 (m²)	0,00 (m²)	0,00 (m²)
Eraikuntza irekiko bizitegia	a.30	6,33 (m²)	1 034,24 (m²)	562,34 (m²)
Hiri espazio libreak	f.10	0,00 (m²)	54,13 (m²)	526,03 (m²)
Hiri-espazio libre komunak	f.20	461,81 (m²)	227,81 (m²)	227,81 (m²)
Bide-komunikazio sarea	e.10	62,47 (m²)	397,32 (m²)	397,32 (m²)

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.4.4 Aurreikusitako eraikinaren forma mugatzen duten parametroak

HAPOren aldaketatik abiatuta aurreikusitako eraikinaren forma mugatzen duten parametroak, laburbilduta, honela ezartzen dira:

HAPOren aldaketak eragindako egungo finkaren azalera	1.713,50 (m²)
Sestra gaineko lagapenaren azalera	1.157,49 (m²)
Sestra azpiko lagapenaren azalera	685,59 (m²)
MA-01 lurzati pribatuaren azalera sestra gainean	556,01 (m²)
MA-01 lurzati pribatuaren azalera sestra azpian	1.027,91 (m²)
Sestra azpian aurreikusitako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna	766,00 (m²)[7]
Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean	1.620,00 (m²)
Sestra azpian aurreikusitako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna	936,91 (m²)
Gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean	1.964,24 (m²)
Sestra gaineko profila	VI

Erantsitako dokumentazio grafikoan parametro hauek zehaztu dira:

Espaloiko batez besteko sestra		+ 4.95 m[8]
Teilatu-hegalaren kota		
Fatxaden lerrokadura	Libre, gehieneko lerrokaduraren mugarekin	Gehieneko izaera
Hegala hegoaldeko fatxadan	Gehienezko sakonera fatxadaren azaleraren gainean 1 m eta librea gehieneko lerrokaduraren mugarekin Fatxadaren azaleraren gaineko hegalen kasuan ertz konkaboetatik gutxienez 3 metro atzeratzea, eta libre gainerako hegalen kasuan gehieneko lerrokaduraren mugarekin.	Gehieneko izaera
Beste hegal batzuk	Libre, gehieneko lerrokaduraren mugarekin	
Estalkia	Librea: laua edo inklinatua Laua denean: Petoaren altuera, CTEren arabera eta < 1,25 m. Inklinatua denean: Gehieneko malda %40	
	Teilatu-hegalaren irteera hegoaldeko fatxadan: 1 m.	Gehieneko izaera
	Teilatu-hegalaren irteera gainerakoan: 0,4 m.	Gehieneko izaera

[7] Sotoko solairu bakarra baino ez da eraikitzea aurreikusten, eta hala islatzen da dokumentu honetan. Hala ere, zabalik uzten da HAPOren izaera orokorraren arabera 4 solairu eraikitzeko aukera.

Sotoko 4 solairuak eraikiko balira 3.664,00-koa izango litzateke gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian.

[8] Batez besteko sestra Tranbia kaleko eta Martutene pasealekuko kotetatik abiatuta hartu da. Kale horietan jarduketa berriak egingo direnez, kota hori +/- 0,5 metrotan aldatu ahal izango da, horien azken sestren arabera.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.4.5 Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzakoa eta haztatua

Eraikigarritasun fisikoa eraikitako edo eraiki gabeko sabai-azalera guztiek osatzen dute, sestra gainekoek zein sestra azpikoek. Egungo hirigintza-egoerari dagokionez, 2010eko HAPOren aldaketa puntualarekin aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa handitu egin da.

Eraikigarritasun fisikoa eraikitako m²(s)-ko	Indarreko m²(s):	Aldatua (m²):
Industria-erabilera	296,34 m² (s)[9]	0 m² (s)
A.30 motako etxebizitza librea	0,00 m² (s)	1 964,24 m² (s)
Garajea eta eratxiki libreak	0,00 m² (s)	936,91 m² (s)

Hirigintza-eraikigarritasuna irabazi-asmoko erabilera eta jarduerei dagokien eraikigarritasun fisikoa da, eta, beraz, kanpoan geratzen da komunitatearen ekipamendurako aurreikusitako lokalaren azalera.

Hona hemen indarrean dagoen egoeraren eta HAPOren aldaketak eragindako lursailen antolamendu-proposamenaren arteko konparaziozko egoera:

Hirigintza-eraikigarritasuna eraikitako m²(s)-ko	Indarreko m²(s):	Aldatua (m²):
Industria-erabilera	296,34 m² (s)[10]	0 m² (s)
A.30 motako etxebizitza librea	0,00 m² (s)	1 620,00 m² (s)
Garajea eta eratxiki libreak	0,00 m² (s)	766,00 m² (s)

Eraikigarritasun haztatua, gainera, handitu egiten da gauzatu nahi den HAPOren aldaketa puntualarekin. Kontu hori, behar bezala eguneratutako haztapen-koefizienteak aplikatzen zaien hiri-eremuari aplikatzean ikusiko da.

[9] Hirigintza Sailaren eraikinen, lurzati eraikigarrien eta lursail urbanizagarrien erroldako datuak hartu dira..

[10] Hirigintza Sailaren eraikinen, lurzati eraikigarrien eta lursail urbanizagarrien erroldako datuak hartu dira..

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Honako hau izango litzateke gaur egungo eraikigarritasun haztatuaren eta HAPOren aldaketak eragindako lursailen ondoriozko konparaziozko egoera:

Eraikigarritasun haztatuaren aldea	Haztapen koefizientea	Indarreko m²(s):		Aldatua (m²):	
		Hirig. Eraik.	Eraik. Hazt.	Hirig. Eraik	Eraik. Hazt.
Industria-erabilera	0,39	296,34	115,57	0	
A.30 motako etxebizitza librea	1	0	0	1 620,00	1 620,00
Garajea eta eratxiki libreak	0,15	0	0	766,00	114,90
GUZTIRA			115,57 m²(s)		1 734,90 m²(s)

Hau da, eraikigarritasun haztatua 1 619,33 m² (s) handitu da.

1.4.6 Ezarri beharreko hirigintza-estandarrak

2/2006 Legearen 105. artikuluaren arabera, etxebizitza-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzen duen planeamenduaren aldaketa orok honako hauek beharko ditu:

- Espazio libreen eta hiri-parkeen sistema orokorreko zuzkidura publikoetarako eta zuzkidura-bizitokietarako lursail-azalera handiagoa aurreikustea.
- Jarduketaren eremuan bertan espazio libreen tokiko sistemen zuzkidura-maila egokia bermatuko du.

Sistema orokorreko sareko zuzkidura publikoetarako eskatzen den gutxieneko zuzkidura-estandarra 123/2012 Dekretuaren 5. artikuluan dago finkatuta.

Kasu horretan, honako hauek ezarri beharko dira:

a) 5 metro karratuko azalera biztanle bakoitzeko edo bizitegitarako eraikitako 25 metro karratuko, espazio libretarako eta hiri-parketarako (bi kasuetan, jabetza publikokoak). Eremu horien barnean hainbat erabilera gauza daitezke: lorategi-eremuak, haurrentzako jolastokiak, aire zabaleko kirol-esparruak, berdegune bereziak (baratze kolektiboak, mintegiak, parke linealak) eta antzeko beste espazio batzuk, erabilera eta/edo zerbitzu publikoa helburu dutenak.

b) Gainera, 20.000 biztanle edo gehiagoko udalerrietan, 1,5 metro karratutik 2,5 metro karratura bitarteko lurzoru-azalera gorde behar da zuzkidura-bizitokitarako, bizitegitarako

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

gehitutako 100 m2 eraikiko, edota, zehaztu gabe egonez gero, planeamenduan aurreikusitako etxebizitza berri bakoitzeko. Bizitoki horien kokapena hirigintza-antolamendu xehatuan zehaztuko da.

Honela zehazten da:

- Espazio libreen eta hiri-parkeen sistema orokorrerako:

  1.620,00 m^2 x 5 m^2 /25 m^2 = 324,00 m^2.

  Aldaketaren eremuan espazio libreen azalera nahikoa badago ere, horiek ez dute sistema orokorren sarera atxikitzeko adinako garrantzirik. Hori dela eta, Puioko parkearen mugakide diren 55 poligonoko lursailetara joz ebatziko da estandarrak betetzea.

- Zuzkidura-bizitokietarako lurzorurako:

  14 etxebizitza x 1,5-2,5 m^2 /100 m^2 = 21 – 35 m^2. Batez bestekoa hartuz, 28 m^2

  Kalkulatzen da ateratzen den zenbateko hain urria ez dela kokatu behar jarduketa honena bezain eremu txikian. Eta, beraz, konpentsazio ekonomikoa jaso beharko dela.

Bestalde, tokiko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan ezarrita dago sistemen sarerako eskatzen den gutxieneko zuzkidura-estandarra.

Kasu horretan, gutxienez honako hauek ezarri beharko dira, zuzkidura-jarduketa bat izateagatik:

a) Berdegunetarako eta espazio libretarako (parkeak, lorategiak, oinezkoentzako espazioak eta plazak): arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 15 gutxienez, sistema orokorrak alde batera utzita. Salbuespen gisa, berdeguneen eta espazio libreen azalera horretan, gainaldeko aparkaleku-plaza publikoak jartzeko aukera izango da, arearen edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 1,5eko azalera hartuta, gehienez ere, sistema orokorrak zenbatu gabe.

b) Tokiko beste zuzkidura publikoetarako, Udal Administrazioak aukera hauen artean erabakiko du, arrazoiak adierazita:

1) 5 metro karratu lurzoru, hirigintza-eraikigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

2) 5 metro karratuko sabai-azalera, hirigintza-eraikigarritasunaren lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, eraikuntzako eta hirigintzako kosturik gabe. Azalera horiek ez dira kontuan hartuko hirigintza-eraikigarritasunaren kalkuluan, eta eraikuntza-unitate edo gela gisa entregatuko dira; areto horiek ez dira beste inorenak izango, eta funtzionalki independenteak, itxiak, erabilgarriak eta baliagarriak izango dira. Horretarako, dagokion birpartzelatze-proiektuak esleipen hori gauzatuko du, bai eta eraikuntzaren karga ere, ondoriozko lursailaren edo lursailen gain, betiere karga erreal izanik, eta hala inskribatuko da dagokion jabetza-erregistroan

c) Ibilgailuen aparkalekutarako: 0,35 aparkaleku-plaza, bizitegitarako erabiltzeko lur-arrasetik gorako 25 metro karratuko sabai-azalerako, jabetza pribatuko lursailetan.

d) Landaretarako: bizitegitarako lurzoruan, zuhaitz bat landatu edo iraunarazi beharko da etxebizitza berri bakoitzeko edo ehun metroko eraikuntzako.

Honela zehazten da:

- Espazio libreen tokiko sistema:

  Lurzatiaren azalera (1.713,50 m^2) % 15 = 257,03 m^2.

- Beste zuzkidura publiko baterako:

  1.620,00 m^2 x 5 m^2/25 m^2 = lurzoruko edo sabaiko 324,00 m^2.

  2 solairuko lokal bat proposatzen da (beheko solairua eta sotoa), 360 m^2-ko azalera eraikia duena.

- Ibilgailuen aparkalekurako:

  1.620,00 m^2 x 0,35 plaza/25 m^2-ko = 22,68 = 23 plaza

- Landarediarako:

  14 etxebizitza x 1 zuhaitz /etxebizitzako = 14 zuhaitz

Ezin dira aplikatu babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzen estandarrak – Babes sozialeko etxebizitzak edo etxebizitza tasatuak –; izan ere, birkalifikatu beharreko lursailen exekuzio urbanistikoa – MA-01- lurzatia – zuzkidura-jarduketa baten bidez aurreikusten da, hau da, ez integratua.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.5 Egiturazko antolamendua

Aurrez aztertu beharreko kontua da HAPOren antolamenduaren egitura- edo xehetasun-maila arauemailea, eta sustatu nahi den aldaketak nola eragiten dion. Gai hori HAPOren araudi orokorraren 4. artikuluan jorratzen da.

2/2006 Legearen 53. artikuluak plano orokorren egiturazko antolamenduari dagozkion zehaztapenak ezartzen ditu.

Indarrean dagoen HAPOn aipatzen da egiturazko antolamenduaren berezko izaera eta arau-maila dutela honako hauetan jasotako zehaztapenek:

- Hirigintza-arau orokorrak, salbu eta, indarrean dagoen hirigintza-legerian adierazitakoaren arabera edo berariaz, beste maila eta izaera bat dutenak, dela arau-mailakoa, dela orientagarria.
- Hirigintza-eremuetako (HE) hirigintza-arau partikularretako arau partikularretako "III. Egiturazko hirigintza-erregimena" epigrafeak eta "2. Zonifikazio globala" planoak.
- Aipatutako arau partikularretako "1. Egungo egoera. Mugaketa (eremuak eta azpieremuak). lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa" planoan ezarritako lursailen hirigintza-sailkapena, soil-soilik, arautzen duten aurreikuspenak.
- "5.II. Egiturazko antolamenduaren planoak" dokumentuaren planoak.

Aipatzen da, halaber, HAPOn berariaz ezarritako tolerantziekin bat datozen eremuak eta azpi-eremuak mugatzeko aurreikuspenak kenduta, plangintza orokor mailako espediente bat egin beharko dela zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko.

HAPOren aldaketak "MA.05 MARTUTENE" HEaren hirigintza-eraikigarritasunari eragiten dio, lehendik dagoenaren aldean 1 620,00 m²(s)-ko a.30 bizitegi-eraikigarritasun berria antolatzen baita; dena den, ez dio eragiten aipatutako eremuko gainerako egiturazko antolamenduari, proposatutako aldaketek izaera xehatua izanik.

Horren ondorioz, eta 2/2006 Legea betez, <<Berdegune eta espazio libreetako zuzkidura publikoetarako eta zuzkidura-bizitokietarako lursailen azalera handiagoa aurreikusi behar da.>>

Horregatik, HAPOren aldaketak 324,00 m²-ko azalera birsailkatzen du Puioko parkearen mugakide diren lursailetan, eta horien sailkapena aldatzen da, lurzoru urbanizaezin izatetik Espazio Libreen eta Hiri Parkeen Sistema Orokorrera bideratutako hiri-lurzoru izatera igaroz.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.6 Antolamendu xehatua

2/2006 Legearen 56. antolamendu xehatuari dagozkion zehaztapenak ezartzen ditu. Bestalde, HAPOren Araudi Orokorraren 54. artikuluak antolamendu xehatuaren edukia aipatzen du, hori kontuan hartu beharko delarik izapidetu nahi den aldaketa-espedientean.

Eduki horrek honako alderdi hauei egiten die erreferentzia:

- Proiektatutako antolamenduaren ondoriozko urbanizazio berriaren kotei eta sestrei, lursail publiko eta pribatuei eta eraikin berriei dagokienez.
- Idazten diren udal-ordenantzetan ezarritakoaren arabera jardutea.
- Proiektatutako eraikinen kokaleku zehatza zehazteko beharrezkoak diren koordenatu digitalizatuak zehazteari (lerrokadurak, etab.).
- Kasu bakoitzean proiektatutako garapenaren programazio-irizpideei, xede horretarako egokitzat jotzen diren aurreikuspenak barne.
- Planteatutako antolamenduarekin bateraezinak diren jarduera ekonomikoak birkokatzeko eta/edo lekualdatzeko dauden arazoak jorratzeko eta erantzuteko irizpideei, indarreko legerian ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz.
- HAPOn araututako hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen xede diren eta kasu bakoitzean planteatutako hirigintza-garapenaren eraginpean dauden espazioak eta/edo elementuak zaintzeko, zuzentzeko, ezabatzeko eta, hala badagokio, konpentsatzeko neurriei.

Horietatik guztietatik, HAPOn indarrean dagoenarekin alderatuta, aldaketa jasaten duten alderdiak adierazten dira jarraian.

- Antolamendu berriak MA-01 lurzati pribatu berri bat ezartzen du, a.30 eraikuntza irekiko bizitegi-kalifikazioa duena, sestra gainean 1 620,00 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasunarekin.
- Aldatu egiten da HAPOren aldaketak eragindako Martuteneko 89. finkaren hegoaldean dauden lursailen kalifikazioa, "MA.05 MARTUTENE" HEren aldatutako araudi partikularraren proposamenean jasotako definizioaren arabera.
- "MA.05 MARTUTENE" HEren aldatutako arau partikularrean zehazten dira antolatutako a.30 lurzati berriaren gainean gauzatu beharreko eraikuntza definitzen duten oinarrizko elementu guztien zehaztasuna, hala nola lerrokadurak, altuerak, solairu kopurua, hegalak, ibilgailuentzako aparkalekuak eta antzekoak.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.7 MA.05 Martuteneko HAPOren aldaketaren eremuko hirigintza-antolamenduko zehaztapenen laburpen-taulak.

ALDAKETAREN EREMUA: "MA.05 MARTUTENE" H.E.

Eraginpeko finka (m²)	
Erregistro-Finka Registral 6482 RP 5. zk. SS.	1.713.50 (m²)

Lagapenaren azalera	
Sestra azpian	685,59 (m²)
Sestra gainean	1.157,49 (m²)

MA-01 lurzati pribatuaren azalera (a.30)	
Sestra azpian	1.027,91 (m²)
Sestra gainean	556,01 (m²)

ZONIFIKAZIO GLOBALA (m²)			
Erabilera	Kalifikazioa	Indarrekoa (m²):	Aldatua (m²):
Eraikuntza irekiko bizitegia	A.30	1.713,50 (m²)	1.713,50 (m²)

ZONIFIKAZIO XEHATUA (m²)				
Erabilera:	Kalifik.:	Indarrekoa (m²):	Aldatua (m²):	
			Sestra azpian	Sestra gainean
Industria-erabilera	b.10	1 182,89 (m²)	0,00 (m²)	0,00 (m²)
Eraikuntza irekiko bizitegia	a.30	6,33 (m²)	1 034,24 (m²)	562,34 (m²)
Hiri espazio libreak	f.10	0,00 (m²)	54,13 (m²)	526,03 (m²)
Hiri-espazio libre komunak	f.20	461,81 (m²)	227,81 (m²)	227,81 (m²)
Bide-komunikazio sarea	e.10	62,47 (m²)	397,32 (m²)	397,32 (m²)

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

ERAIKIGARRITASUN FISIKOA [m²(s)]		
Erabilera	**Indarreko m²(s):**	**Aldatua (m²):**
Industria-erabilera	296,34 m² (s)	0 m² (s)
A.30 motako etxebizitza librea	0,00 m² (s)	1 964,24 m² (s)
Garajea eta eratxiki libreak	0,00 m² (s)	936,91 m² (s)

HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA [m²(s)]		
Erabilera	**Indarreko m²(s):**	**Aldatua (m²):**
Industria-erabilera	296,34 m² (s)	0 m² (s)
A.30 motako etxebizitza librea	0,00 m² (s)	1 620,00 m² (s)
Garajea eta eratxiki libreak	0,00 m² (s)	766,00 m² (s)

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN ALDEA					
Erabilera	**Haztapen. koefizientea**	**Indarreko m²(s):**		**Aldatua (m²):**	
		Hirig. Eraik.	**Eraik. Hazt.**	**Hirig. Eraik.**	**Eraik. Hazt.**
Industria-erabilera	0,39	296,34	115,57	0	
A.30 motako etxebizitza librea	1	0	0	1 620,00	1 620,00
Garajea eta eratxiki libreak	0,15	0	0	766,00	114,90
GUZTIRA			**115,57 m²(s)**		**1.734,90 m²(s)**

ALDAKETAREN EREMUA: "AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E. (Ayete)

"AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E. (Ayete) indarreko azalera	399.592,00 m²
Puioko hiri-parkean txertatzeko emandako azalera (F.10 hiri-espazio librea)	324,00 m²

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.8 Zuzkidura-estandarrak betetzearen justifikazioa.

1.8.1 Espazio libreen sistema orokorren zuzkidura publikora bideratutako lursailak:

Espazio libreen sistema orokorrerako 5 m²(s) behar dira 25 m²(s)-ko. (Gutxieneko estandarra[11])

Aurrez gauzatutako bizitegi-eraikigarritasuna:	0,00 m² (s)
Aldatu beharreko HAPOn aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna	0,00 m² (s)
Antolamendu berriak esleitutako bizitegi-eraikigarritasuna:	1 620,00 m² (s)
Bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza:	1 620,00 m² (s)

5 m²(s) 25 m²(s) bakoitzeko, hau da: 1 620,00 m² x 5 m² (s)/25 m ² (s)-ko = 324,00 m².

Ezarritako antolamenduak hiri-espazio libreen 526,03 m² (f.10) eta hiri-espazio libre komunen 227,81 m² (f.20) aurreikusi dituen arren, horien garrantziak ez du sistema orokorren sareari atxikitzeko aukerarik ematen. Hori horrela, HAPOko "AY.11 Puio-Lanberri" hirigintza-eremuan dagoen erreserba erabiliz ebatziko da estandarrak betetzea.

2019ko ekainaren 11n behin betiko onartutako Hirigintza Hitzarmenean adostutakoaren arabera, Donostiako Udalaren ondare-jabetzako 324,00 m² -ko azalera, "AY.11 Puio-Lanberri" hirigintza-eremuari atxikitzen zaiona, sei mila laurehun eta laurogei eurotan (6.480,00.-€) baloratzen da.

1.8.2 Zuzkidura-apartamentuak eraikitzera bideratutako lursailak:

Honako hau behar da zuzkidura-apartamentuak eraikitzeko: 1,5-2,5 m² (s) 100 m² (s)-ko edo etxebizitza berri bakoitzeko. (Gutxieneko estandarra[12])

Dokumentu honetan etxebizitza-kopuru bat zehaztu denez, datu hori erabiltzen da.

Aurreikusitako etxebizitza berri kopurua:	14 etxebizitza

1,5-2,5 m² (s) etxebizitza berri bakoitzeko, hau da: 14 etxebizitza x 1,5-2,5 m² = 21- 35 m² (s).

Batez bestekoa hartuz, 28 m² (s).

Ateratzen den azalera ez da helburu horretarako lurzati funtzional bat zehaztera iristen; beraz, ez da aurreikusi, eta legez aurreikusitako moduan egin beharko da konpentsazioa.[13].

[11] Ikus hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5.1 a artikulua.
[12] Ikus hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5.1 b artikulua..
[13] Ikus hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 5.3 eta 5.4 artikulua.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.8.3 Espazio libreen tokiko sistemen zuzkidura publikora bideratutako lursailak:

Honako hau eskatzen da espazio libreen tokiko sistemarako: jarduketa-azaleraren %15 (gutxieneko estandarrak)[14]

Lurzatiaren azalera:	1.713,50 (m²)

Jarduketa azaleraren %15, **hau da: 1 713,50 m² x 0,15 = 257,03 m².**

Adierazi den bezala, ezarritako antolamenduak hiri-espazio libreen 526,03 m² (f.10) aurreikusi ditu, tokiko sistemen beharrizanak aise betetzen dituztenak.

1.8.4 Tokiko beste zuzidura publiko batzuk (lurzorua/sabaia):

Gainera, 25 m² bakoitzeko (s) 5 m² (s/t)-ko tokiko zuzkidura publiko bat behar da, lurzorukoa edo sabairakoa izan daitekeena, tokiko administrazioak arrazoitu ostean aukeratua. (Gutxieneko estandarra[15])

Bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza:	1 620,00 m² (s)

5 m² (s/t) 25 m² (s)-ko, hau da: 1 620,00 m² x 5 m² (s/t)/25 m² (s) = 324,00 m².

2 solairuko lokal bat proposatzen da (beheko solairua eta sotoa), 360 m² inguruko azalera eraikia duena.

1.8.5 Ibilgailuak aparkatzeko tokiko zuzkidura:I

Ibilgailuak aparkatzeko tokiko zuzkidura ere behar da: 0,35 plaza 25 m²-ko (s). (Gutxieneko estandarra[16])

Bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza:	1 620,00 m² (s)

0,35 plaza 25 m² (s)-ko, hau da: 1 620,00 m² x 0,35 plaza/25 m² (s)-ko = 22,68 = 23 plaza **lurzati** pribatuaren barruan.

Aparkalekuaren banaketa sustatzaileak definitzeko libre uzten den alderdi bat da. Proposamen honen bideragarritasun teknikoa aztertzeko soilik, 23 plazako aparkaleku bat aztertu da. Aparkaleku horrek eskatutako zuzkidura beteko luke, benetako aparkaleku-beharrizanak aise betez.

[14] Ikus hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua.
[15] Ikus hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua.
[16] Ikus hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.8.6 Landarediaren tokiko zuzkidura

Era berean, 100 m²-ko (s) edo etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bateko landarediaren tokiko zuzkidura behar da (gutxieneko estandarra)[17]

Dokumentu honetan etxebizitza-kopuru bat zehaztu denez, datu hori erabiltzen da.

Aurreikusitako etxebizitza berri kopurua:	14 etxebizitza

Zuhaitz 1 etxebizitza berri bakoitzeko, hau da: 14 etxebizitza x zuhaitz bat 14 etxebizitzetako bakoitzeko = 14 zuhaitz

14 zuhaitz landatzea aurreikusten da.

1.9 Lurralde-araudia edo udalez gaindikoa betetzea

1.9.1 Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onartzen dituen Dekretua aldatzen duen urtarrilaren 19ko 4/2016 DEKRETUA betetzea, bizitegi-kuantifikazioari dagokionez.

2. artikuluak, bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, 5. atalean. Honako hau adierazten du *Hirigintza-plangintzaren bizitegi-kuantifikazioak:*

a) *Ez dira bizitegi-ahalmenaren handitze gisa hartuko honako hauek: 1. Etxebizitza-kopurua edo hirigintza-eraikigarritasuna zuzkidura-jarduketa bidez handitzea.Horren salbuespentzat hartuko dira eraikuntzarik gabeko partzeletan egindakoak edo* <<antolamenduz kanpokotzat>> deklaratutako eraikuntzekin egindakoak.

Planteatutako jarduketaren eskala mugatua kontuan hartuta -"MA.05 Martutene" H.E.n planteatutako bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren %2,04 lurzoru-azaleraren% 1,17-lehendik dagoen erregaien zerbitzugunea kentzea eta ordeztea aurreikusten den arren, horrek ez duelarik hiri-bilbearekin zerikusirik ez duten lurzoru berrien okupaziorik eragiten, uste da proposamenak ez diola eragiten indarrean dagoen plangintzan zehaztutako lurralde-ereduari; haren irismena hein handi batean finkatuta dagoen eremu jakin bateko hirigintza-antolamendura mugatuz. Ondorioz, aldaketa, planteatzen den baldintzetan, bat etorriko litzateke Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan bizitegi-kuantifikazioari dagokionez ezarritako mugak betetzearekin.

[17] Ikus hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikulua.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

1.9.2 Jarduera ekonomikoetarako eta merkataritza-ekipamenduetarako lurzoru publikoa sortzeko Lurraldearen Arloko Plana (LAP) betetzea.

Jarduera Ekonomikoei buruzko Lurraldearen Arloko Planaren 10. artikuluak ezartzen duenez, espazio-erabilgarritasun txikiagoko Kantauriko Isurialdearen Eremu Funtzionaletatik kanpo dauden eta kalifikazio "industriala" duten lurzoruei eragiten dieten aldaketa puntualeko espedienteetarako, honako hau bete beharko da:

a) *Gaur egun "industrialtzat" edo "jarduera ekonomikoetakotzat" kalifikatutako lurzoruak "bizitegi-lurzoru" edo antzeko kalifikazio berrietara birkalifikatzeko prozesuak onartzea, baldin eta aldez aurretik justifikatzen bada, behar bezala dokumentatuta, hirigintza-operazio alternatibo bat planteatzeko ezintasun tekniko, ekonomiko edo urbanistikoa, lurzoru horiek jarduera ekonomiko berrien harrera-eremu gisa birmoldatzean datzana, dagokion aparkaleku-zuzkidurarekin batera. (…)*

b) *Nolanahi ere, "lurzoru industrialetik" edo "jarduera ekonomikoetakoetatik" "bizitegi-lurzorurako" edo "zuzkidura-lurzorurako" hirigintza-birkalifikazio prozesu berriak izapidetzeko, aldi berean, hirigintza-plangintzan "jarduera ekonomikoetarako" lurzoru berriaren azalera baliokidea sartzea eska dadila udalerriaren eremuan edo, bestela, haren eremu funtzionalean.*

Lurzoru industrialak beste erabilera batzuetarako birkalifikatzeari dagokionez LAPean ezarritako muga horien helburua indarrean dagoen planeamenduan kalifikatuta dagoen industria-sarearen babesa bermatzea da. Aurreko puntuan bizitegi-kuantifikazioari buruz adierazi den bezala, uste da planteatutako jarduketaren eskala mugatua dela-eta – "MA.05 Martutene" HEko bizitegitarako hirigintza-eraikigarritasunaren % 2,04 eta lurzoruaren azaleraren %1,17 –, gaur egun lurzorua erabiltzen den erregaien zerbitzugunearen erabilera espezifikoa dela-eta, eta jarduketak haren xede den eremua berroneratzea eta hiri-ingurunean integratzea ahalbidetuko duenez, proposamena bateragarria izango litzatekeela indarrean dagoen lurralde-plangintzan ezarritakoarekin.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

2 JUSTIFIKAZIO-MEMORIA, INGURUMENAREN IKUSPEGITIK

2.1 Sarrera

HAPoren Arau Orokorren 6. artikuluak ezartzen duen bezala, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira aldaketak. Hau da, interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira, eta aldaketen edukiri zein irismenari buruzko deskribapen xehatuaz gain, hauen berariazko justifikazioa ere eskatuko dute.

Horretarako, behar den besteko xehetasunez ebaluatuko dira Plan Orokorraren aurreikuspenetan izango dituen ondorioak biztanleriari, enpleguari, komunitatearen ekipamendu orokorrari eta tokikoari, ingurumen-inpaktuari, espazio libreei, bideei eta aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, betiere erreformaren garrantziak edo irismenak hala eskatzen badu.

Laburbilduz, HAPOren aldaketa "Mendiburu Erregaien Zerbitzugunea" dagoen lursaila "MA.05 MARTUTENE" HEren beharrizanetara egokitzean, eta, Eremu Berdeen eta Espazio Libreen Sistema Orokorren udal-sarera bideratzeko beharrezkoa den lur-azalera sailkatzean datza.

Horretarako, honako aldaketa hauek egingo dira: HAPOren aldaketaren eraginpeko "MA.05 MARTUTENE" HEko lursailen industria-erabilera b.10 kalifikazioa aldatzea, "MA.05 MARTUTENE" HEan bizitegi-eraikigarritasun berria antolatzea, gauzatzerakoan lurzatitik hurbil dauden etxebizitzen egungo baldintzak errespetatuz; eta, Tranbia kaleak eta Martutene pasealekuak osatuko duten auzoaren etorkizuneko ardatz egituratzailea sustatzea, hegoaldeko muturretan espazio publiko berri bat sortuz. Jarduketa horien guztien ondorioz, HAPOren Aldaketaren eraginpeko "MA.05 MARTUTENE" HEko lurren eremu osoa berrurbanizatu beharra dago.

Zehazki, 324,00 m^2-ko azalera birsailkatzen da Puioko parkearen mugakide diren lursailetan, horien sailkapena aldatzen baita, lurzoru urbanizaezin izatetik Eremu Berdeen eta Espazio Libreen Sistema Orokorrera bideratutako hiri-lurzoru izatera igaroz.

HAPOren Araudi Orokorraren 54. artikuluan, antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen eraginpean egonez gero, ingurumen-ebaluazioari buruzko xedapenak jasotzen dira.

Zehazkiago, MA.05 MARTUTENE eremuko araudi partikularrean aipatzen da HAPOren "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan azaldutako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko direla, bai eta hura garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzek zehazten dituztenak ere.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

HAPOren aldaketa puntual honi ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeak araututako ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin zaio. Ingurumen Administrazioaren Zuzendariak 2018ko irailaren 6an ebatzi zuen ingurumen-txosten estrategikoa; eta, txosten honen arabera, ez da aurreikusten Donostiako HAPOren MA.05 Martutene eremuari dagokion aldaketa puntualak ingurumenean eragin esanguratsurik izango duenik. Beraz, ez da beharrezkoa ingurumen-ebaluazio estrategikoa egitea. [18]

Kasu honetan, antolamenduari gainjarrita, bizitegi-eremu motari eska dakizkiokeen kalitate akustiko baldintzetaik eratorritako baldintzatzaileak jarduten du. Baldintza horien eragina Ingurumen Ebaluazio Estrategikoari erantsitako dokumentuan aurkeztutako azterlan akustikoan ebaluatzen da, eta, horren arabera, Eraikuntza Proiektuak eraikinetako baldintza akustikoei buruzko legerian xedatutakoa bete beharko du.

2.2 Aldaketaren eremuaren hirigintza-bilakaera

Donostiako Martutene auzoa Urumearen ibarrean dago, batez ere honen ekialdeko ertzean. Meandro zabal baten zati handi bat hartzen du, Donostia eta Hernani lotzen dituen errepideak zeharkatzen duena.



[18] 2018ko irailaren 19ko 181 zk. HAEE. (1. Eranskina)

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Oraintsu hazitako auzo honek baserrietako landa-paisaia mantentzen zuen mende hasieran, 1946ko argazki honetan ikus daitekeen bezala:



Bizitegi gunea 50eko eta 70eko hamarkadetan hasi zen desntsifikatzen, Donostia eta Hernani lotzen dituen errepidearen inguruan etxebizitza blokeak eraiki zituztenean. Antolamenduan bi lurzati besterik ez ziren nabarmendu: Erregaien Zerbitzugunearena eta *Arantzuko Ama* Ikastolako haur eta lehen hezkuntzako zentroarena. Adierazitako hau 1983ko aireko argazki honetan ikus daiteke:



Etxebizitza erabilera nagusi izanik, auzoak hazten jarraitu du gaur egun arte, aireko argazki honetan ikus daitekeenez.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA



Martutene auzoaren iparraldean MA.06 SARRUETA eremua dago, eta Hiri Antolamenduko Plan Berezia izapidetzen ari dira eremu horretarako. Aldaketa horrek Martutene auzoaren iparraldean bizitegi-hazkunde berri bat sustatzen du, ardatz egituratzaile berri baten bidez gaur egungo bizitegi-gunearekin bat egiten duena. Ardatz hori tranbia kaletik eta Martutene pasealekutik abiatuta diseinatzen da. Ardatz honek hiri-etorbide izaera hartu nahi du, kokaleku, plaza eta parke berriak eta gaur egungoak barne hartuz.



Eraginpeko finka ez dago MA.06 SARRUETA eremuaren barruan baina, aldiz, ardatz egituratzaile berri horretan sartuta dago. Honen industria-erabilera ez da oso bateragarria gune honetan hartu nahi den hiri-etorbide izaerarekin.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

2.3 Aldaketaren interes publikoa

Orain arte adierazitakotik ondorioztatzen da HAPOren aldaketa Martutene pasealekuko 89. zenbakian dagoen erregaien zerbitzuguneko lurzatian egin beharreko esku-hartze globalaren beharrizanetik abiatzen dela, ez baita egokia industria-erabilera batzuk eskola-ekipamendu baten mugakide izatea ez eta beharrezkoa gasolindegi bat kokatzea toki horretan.

Aurrekoaz gain, bada interes publiko bat, auzoan egindako eta Donostiako Udalean utzitako sinadura-bilketa baten bidez adierazia, jarduera sailkatu hori bizitegi-kokalekuaren erdigunetik ken dadin.

Adierazitako interes orokor hori dagoenez, Donostiako Udalak lurzati horren erabilera industriala auzoko gainerako nukleoaren bizitegi-erabilerara aldatzea sustatu nahi du, instalazioa guztiz berritzeak eragozpenak sor ditzakeen jarduera horrek iraun ez dezan. Jarduketa hori egiteko, espazio libre berri bat sartu da hegoaldeko muturrean, erregaien zerbitzugunea dagoen finka mugatzen duten bideen ardatzean Udala sustatzen ari den hiri-etorbide berria amaitzeko balioko lukeena.

2019ko ekainaren 11n, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "MA.05 Martutene" hirigintza-eremuko Martutene pasealekuko 89. zk.ko erregaien zerbitzuguneari buruzko hirigintza-hitzarmena behin betiko onartzea erabaki zen; bertan jasotzen dira dokumentu honen oinarriak.[19]

2.4 Indarrean dagoen eta aldatuta dagoen antolamenduaren konparaziozko laburpena

2.4.1 Indarrean dagoen egoera

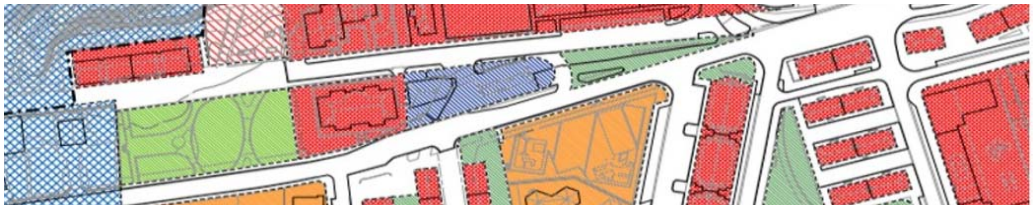
HAPOren aldaketaren eraginpeko finka hiri-lurzoruan dago, MA.05 MARTUTENE eremuan, indarrean dagoen HAPOren arabera. Gunearen kalifikazio globala A.30 eraikuntza irekiko bizitegi-erabilera da.

"MA.05 MARTUTENE" HEko arau partikularrak, finkarako, gaur egungo industria-eraikuntzaren forma kontsolidatzea ezartzen du, sestra gaineko eraikigarritasunari, profilari eta altuerari dagokionez.

Kalifikazio xehatuari dagokionez, katastroko lurzatiaren mugaketaren barruan, b.10 *industria-erabilera*, f.20 *hiri-espazio libre komun* eta e.10 *bide-komunikazioko sarea* lurzatiak definitzen dira. Erabilera-baldintzak HAPOn eremu horietarako ezarritakoak dira.

[19] 2019ko ekainaren 20ko 116 zk. GAO.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

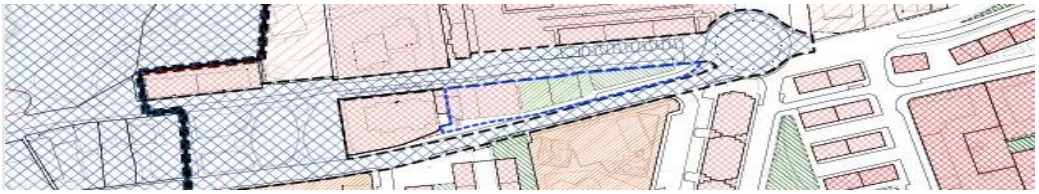


Hirigintza-estandarrak betetzea ebazteko erabiltzen den lurzoru-erreserba 55. poligonoan dago, Puioko parkearen ondoan, eta gaur egun lurzoru urbanizaezin sailkapena du.

2.4.2 Aldatutako egoera

Donostiako HAPOren aldaketak, labur-labur, honako proposamen hauek egiten ditu:

- Desagertu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako lursailen industria-erabileraren kalifikazioan (b.10).
- MA-01 eraikin irekiko bizitegi-erabilerako lurzati bat antolatzen da (a.30).
- *Hiri-espazio libreen* f.10 zuzkidura berri bat sortzen da, eta HAPOren Aldaketak eragindako lursailen hegoaldeko eremuan *hiri-espazio libre komunen* f.20 kalifikazioari eusten zaio, hiri-espazio libreen arauzko toki-zuzkidurak antolatzeko.
- Kendu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako partzelaren lur-zati bati indarrean dagoen antolamenduak ematen dion bide bat, bide-komunikazio sarearen kalifikazioa duena (e.10).



2.5 Zonifikazio akustikoa

Zonifikazio akustikoa indarrean dagoen HAPOk ezartzen duen antolamenduaren gainjarritako baldintzatzaileetako bat da.

Martutene auzo osoa bizitegi-erabilera duen eremu akustiko batean dago (A gunea), eta bertan ezargarri dira kalitate akustikoaren helburuak eta lehendik dauden eremu urbanizatuei ezar dakizkiekeen muga-balioak, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren I. eranskinean zehaztuta daudenak.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Egin nahi den HAPOren aldaketan, indarrean dauden kalitate akustikoko helburu berberak mantentzen dira. Helburu horiek bizitegi-erabilerako guneei, espazio eraikiei eta lorategi-eremu pribatuei aplikatzen zaizkie, bai eta bizigarritasunaren osagarri direnei ere, hala nola hiri-parkeei, lorategiei, egonaldietarako berdeguneei, banakako kirolak praktikatzeko eremuei eta abarri.

Hauek dira urbanizatutako eremuetarako helburuak:

Zarata-indizeak.		
Ld	Le	Ln
65	65	55

HAPOren aldaketan aurreikusitako eraikinen barruko espazio bizigarrian, hauek dira eskakizunak:

Eraikinaren erabilera	Esparru-mota	Zarata-indizeak		
		Ld	Le	Ln
Etxebizitza edo bizitegi erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30

Bere eskumenetan oinarrituta, Donostiako Udalak bere lurralde-eremuko zarata-mapak eta 2013-2018 aldirako ekintza-plan bat ditu eginda, egindako zarata-mapei dagozkien kutsadura akustikoaren arloan.

Aldaketaren eremuari dagokionez, errepide- eta trenbide-zirkulazioari dagozkion zarata-mailak ebaluatu dira, horiek baitute eraginik handiena. Eraikin eta etxebizitzen kalitate akustikoa araudi autonomiko ezargarriarekin bat etorriz betetzen dela egiaztatzeak ez du aparteko baldintzarik betetzea eragingo, azterlan horretan adierazitakoaren arabera.

2.6 Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria

Azterlan hau indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitakoaren arabera egiten da, bereziki honako arau hauetan: *Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua*ren 22.4 artikulua. Araudi horrek xedatzen duenez, hirigintza-eraldaketarako jarduketen antolamendu-tresnen dokumentazioak iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memoria bat izan behar du.

Memoria honen helburua, beraz, hirigintza-garapena gauzatzeak herri-ogasunetan izan dezakeen eragin ekonomikoa aztertzea eta/edo haztatzea da, alde batetik, Udalaren konturako kostuak eta, bestetik, zenbatetsitako udal-sarrerak kontuan hartuta.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

2.6.1 Aurreikusitako udal diru-sarreren zenbatespena

HAPOren aldaketa puntual honek eragindako finkarako ezartzen duen antolamenduari dagokionez, honako bi diru-sarrera mota hauek bereiz daitezke: Une jakin batean ordainketa bakarra aurreikusten duena (% 15eko hirigintza-gainbalioetan erkidegoak duen partaidetza dela-eta Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoari lotutakoak, lizentziak emateagatiko tasen ondoriozkoak, etab.) eta izaera propioa duten beste diru-sarrera arrunt edo ohiko batzuk aurreikusten dituena, normalean urte naturalari dagozkionak.

Azterlan honetan "diru-sarrera arruntak edo ohikoak" baino ez dira kontuan hartzen, horiek baitira antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoak iraunkorki mantentzea eta ematea benetan berma dezaketenak.

Hauek dira garapen berriari lotutako diru-sarrera arruntak:

A. Ondasun Higiezinen gaineko Zerga (OHZ)

   Ondoko lurzatian (Tranbia kalea 10) dauden etxebizitzen eta eranskinen (garajeak) 2018ko OHZ hartzen da erreferentziatzat, inolako eguneratzerik gabe. Hau da batez besteko diru-sarrera:

   - Etxebizitza: 225 € etx./urteko.
   - Aparkalekua: 26 € etx./urteko.
   - Guztira: 251 € etx./urteko.

B. Ibilgailuen gaineko Zerga (IZ)

   Zenbatetsitako aparkaleku-plazen arabera, 1,64 ibilgailu/etxebizitzako ratioa kalkulatzen da). Eta urtean 100 /ibilgailuko zergaren batez besteko zenbatekoa ezartzen da 2018an. Hau da:

   - IZ: 164 € etx./urteko.

C. Ur-horniduragatiko, saneamendu-zerbitzuagatiko eta zabor bilketagatiko tasak

   Zerga horiek arautzeko eta haien zenbatekoa zehazteko gaur egungo parametroak erreferentziatzat hartuta, batez besteko diru-sarrera hauek zenbatetsi behar dira:

   - Tasak: 261 € etx./urteko.

D. Ondoriozko diru-sarrerak

   Kalkulatutako 14 etxebizitzetarako ateratzen diren diru-sarrerak (A+B+C) honako hauek dira: 676 etx./urteko.* 14 etx. = 9 464 / urteko

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

2.6.2 Aurreikusitako udal diru-sarreren zenbatespena

Planteatutako aldaketa-proposamenari erantzun asmoz proiektatutako udal-zerbitzu publikoak gauzatzeari eta mantentzeari lotutako gastuak hartuko dira kontuan.

Hauek dira garapen berriari lotutako gastuak:

1) Proiektatutako urbanizazio-obrak gauzatzearen kostuak (espazio libreak, espaloiak berritzea, hiri-zerbitzuetako azpiegiturak, etab.)

   Ez dute inolako eraginik udal-ogasun publikoarentzat, hauek MA-01 lurzatian proiektatutako zuzkidura-jarduketaren kontura gauzatuko eta ordainduko baitira.

   Hala ere, obra horiek, 2019ko ekainaren 11n behin betiko onartutako hirigintza-hitzarmenean adostutakoarekin bat etorriz, finka osatzen duen eremuak hirigintza-antolamendu berrira moldatzeko behar dituen egokitzapen-obretara, eta 150 mm-ko diametroko edateko uraren hornidura-sare bat instalatzera mugatuko dira, soil-soilik.

   Eta berariaz geratzen dira urbanizazio-obra osagarrien proiektutik kanpo: Tranbia kaleko 10. zenbakiaren eta Martutene pasealekuaren artean dauden euri-uren kolektorea desbideratzeko obrak; egungo autobus-geltokia deuseztatzeko obrak; aurreikusitako autobus-geltoki berria eta haren zerbitzuak eraikitzeko obrak; eta, oro har, behar-beharrezkoak ez diren hobekuntza guztiak.

   Aurrekoari kalterik egin gabe, jabeek, zuzkidura-jarduketaren urbanizazio-obrak egiten ari diren bitartean, aurreko paragrafoan adierazitako obrak baimendu eta erraztu beharko dituzte, Udalak edo, hala badagokio, udalak kontrolatutako erakunde batek egingo dituenak.

2) Garraio publikoaren zerbitzua ezartzearen eta mantentzearen kostuak

   Gaur egun dauden azpiegiturak eta garraio publikoko zerbitzua, egungo lurzatian aurreikusitako hirigintza-garapenari zerbitzua emateko egokiak dira.

   Ez da, beraz, udal-ogasun publikoaren gaineko eragin erantsirik izango.

3) Bide-sistema mantentzearen kostua

   HAPOn jasotako bide-sistema orokorraren proposamenean aurreikusitako espaloiak, egungo lurzatian aurreikusitako garapena hartzeko egokiak dira.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Ez da, beraz, udal-ogasun publikoaren gaineko eragin erantsirik izango.

4) Proiektatutako espazio libreen mantentze-kostuak

- Espazio libre zolatuak:
  - Zenbatetsitako azalera: 526,03 m^2.
  - Mantentze-lanen batez besteko kostua 2,67 €/m^2-koa da.
  - Zenbatetsitako kostua, guztira: 1.404,50 €
- Espazio libre berdeak:
  - Zenbatetsitako azalera: 227,81 m^2
  - Mantentze-lanen batez besteko kostua 0,79 €/m^2-koa da.
  - Zenbatetsitako kostua, guztira: 179,97 €

5) Zuhaitzak

- Zenbatetsitako zuhaitz kopurua: 14 zuhaitz.
- Mantentze-lanen batez besteko kostua 20 €/aleko da.
- Zenbatetsitako kostua, guztira: 280,00 €

6) Hiri-zerbitzuetako azpiegituren mantentze-lanen kostuak

Aurreikusitako garapen berriak ez dakar inolako kostu gehigarririk lehendik dagoenarekiko.

Ez da, beraz, udal-ogasun publikoaren gaineko eragin erantsirik izango.

7) Ondoriozko gastuak

Honako hauek dira ondoriozko gastuak (1+2+3+4+5+6+7): 1.864,47 €/urteko.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

2.6.3 Ateratako ondorioak

Diru-sarreren eta gastuen zenbatespenen baterako ondorioa da garapen berriak 7.599,53 €/urteko superabita dakarrela.

Proposatutako eraikuntza-dentsitateak eta -intentsitateak eta egungo hiri-sarean sartzeak, berekin dakar argien, ur-horniduraren, estolderiaren, zabor-bilketaren, bide-garbiketaren, bideen zoladuraren eta abarren zerbitzuak ezartzeak dakartzan gastuak murriztea.

Planteatutako antolamendua lehendik dauden azpiegituretan oinarritzen denez, honek urbanizazio- eta mantentze-kostuak murrizten laguntzen du.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

3 INFORMAZIO-PLANOAK

Indarrean dagoen HAPOk plano orokorrak eta udalerriko auzo bakoitzaren araudi partikularrarekin bat datozen planoak ditu.

Dokumentu honetan informazio-plano gisa (i) sartzen dira plano horietako batzuk, aldatuko diren alderdiei buruzkoak edo interesgarritzat jo den lurralde-informazio urbanistikoa ematen dutenak. Informazio hori, gainera, hiru plano berrirekin osatu da.

Honako plano hauek osatzen dute zerrenda:

Informazio Plano Orokorrak:

Aldak. zk.	Indarreko HAPO zk.	Titulua	Arrazoia
I.1	I.3	Auzoen mugaketa	Hirigintza-informazioa
I.2	II.1.1	Udal mugartearen zonifikazio globala	Aldatzen da (AY.11 PUIO-LANBERRI)
I.3	II.1.2	Lurzoruaren sailkapena.	Hirigintza-informazioa

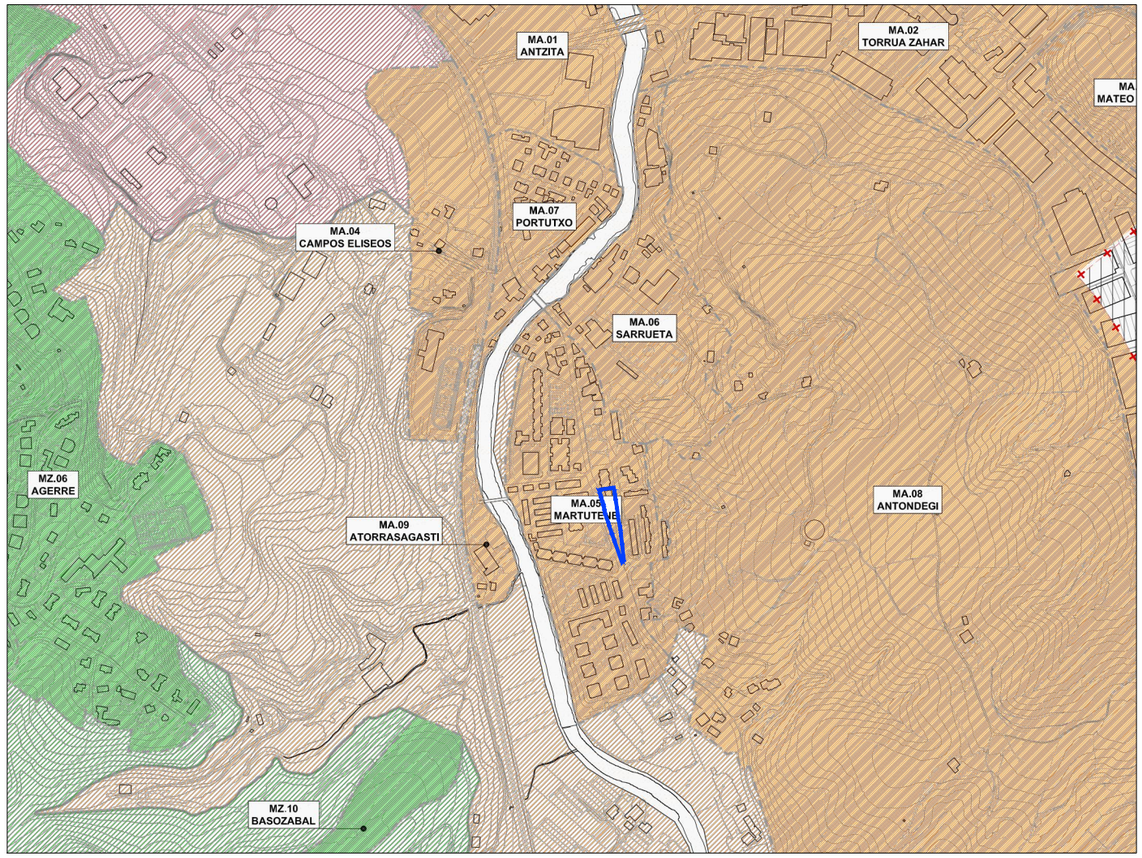
Martutene auzoaren informazio-planoak:

Aldak. zk.	Indarreko HAPO zk.	Titulua	Arrazoia
I.4	II.3 (HE)	Zonifikazio globala	Hirigintza-informazioa
I.5	II.4 (HE)	Zonifikazio xehatua. (Egungo egoera)	Aldatzen da

Xehetasun-planoak:

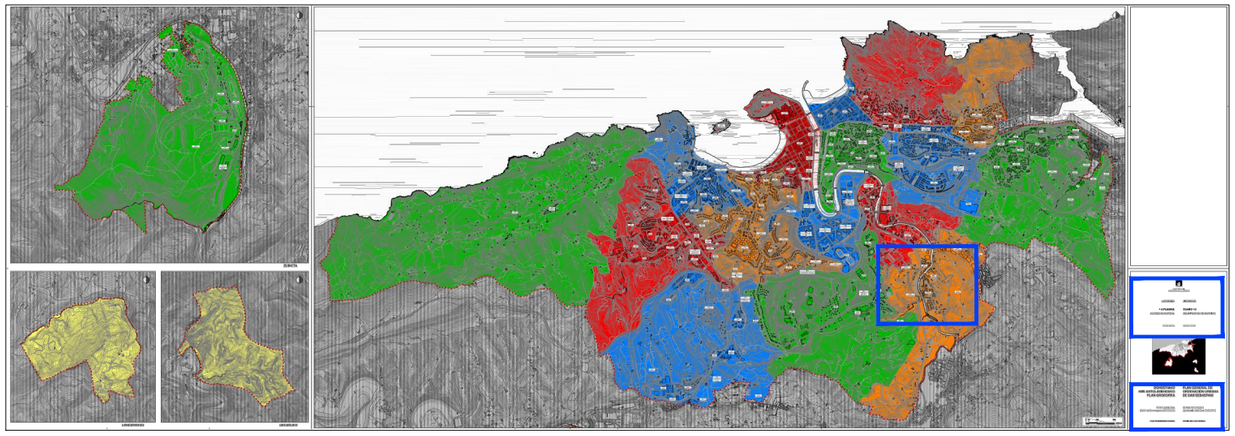
Aldak. zk.	Titulua	Arrazoia
I.6	Hasierako topografikoa Aldaketaren eremua	Informazioa gehitzea
I.7	Egun dauden azpiegituren sarea	Informazioa gehitzea
I.8	AY.11 PUIO-LANBERRIko lurzatiak (55. poligonoa)	Aldatzen da

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA



ESCALA 1/10000 ESKALA

ALDAKETAKO ESPARRUA ——— ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



I. INFORMAZIOA

I.3 PLANOA

AUZOEN MUGAPENA

1:10.000 ESKALA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

I. INFORMACION

PLANO I.3

DELIMITACION DE BARRIOS

ESCALA 1:10.000

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

OFICINA DEL PLAN GENERAL

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

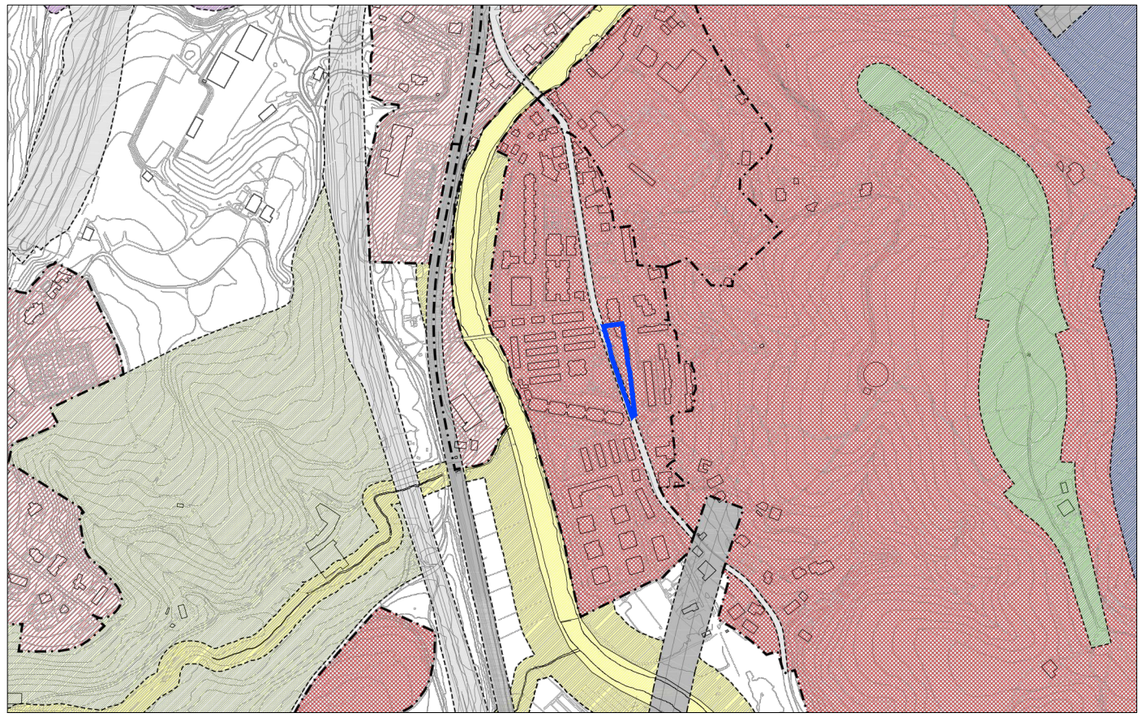
I.1 AUZOEN MUGAPENA
DELIMITACIÓN DE BARRIOS

Eskala 1/10000 Escala

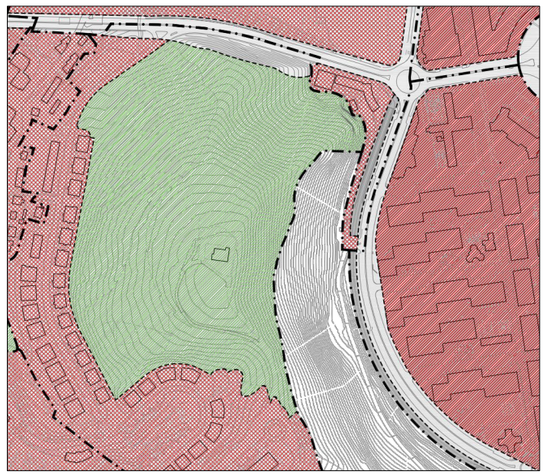
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/8000 ESKALA



ALDAKETAKO ESPARRUA ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA — **SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

- A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA — A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
- A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA — A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
- A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
- A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK — **B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**

- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA — B.10 USO INDUSTRIAL
- B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA — B.20 USO TERCIARIO

D. LANDA ZONAK — **D. ZONAS RURALES**

- D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA — D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL
- D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA — D.20 RURAL FORESTAL
- D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA — D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA
- D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK — D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — **E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

- E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO) — E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
- E.20 TRENBIDE SAREAK (SO) — E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
- E.30 PORTU ZONAK (SO) — E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — **F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

- F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
- F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO) — F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES

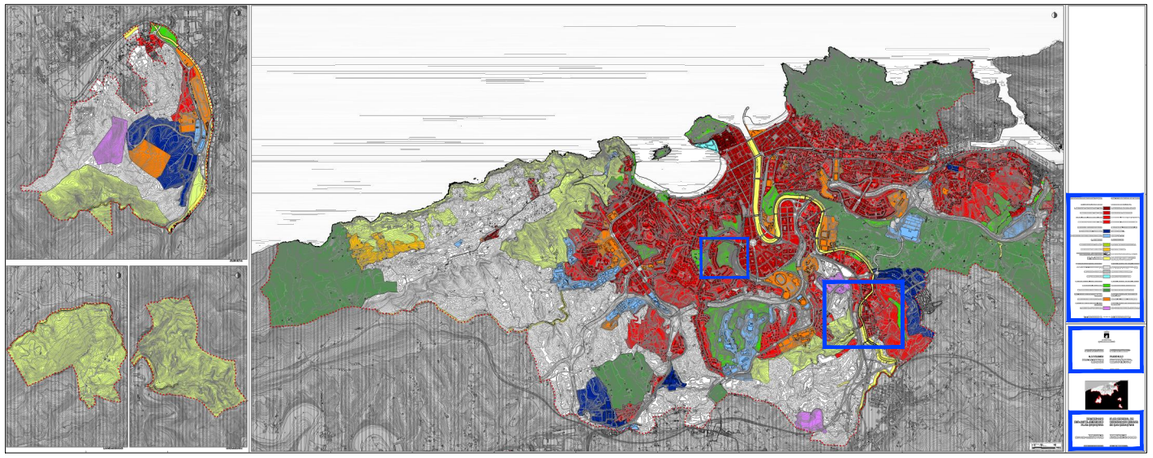
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — **G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO) — G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA — **H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

- H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO) — H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU) — AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.1 PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA
(UDALERRIA)

1:8.000 ESKALA

II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL
(TÉRMINO MUNICIPAL)

ESCALA 1:8.000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

OFICINA DEL PLAN GENERAL

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA MA.05 MARTUTENE areakiko eta AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

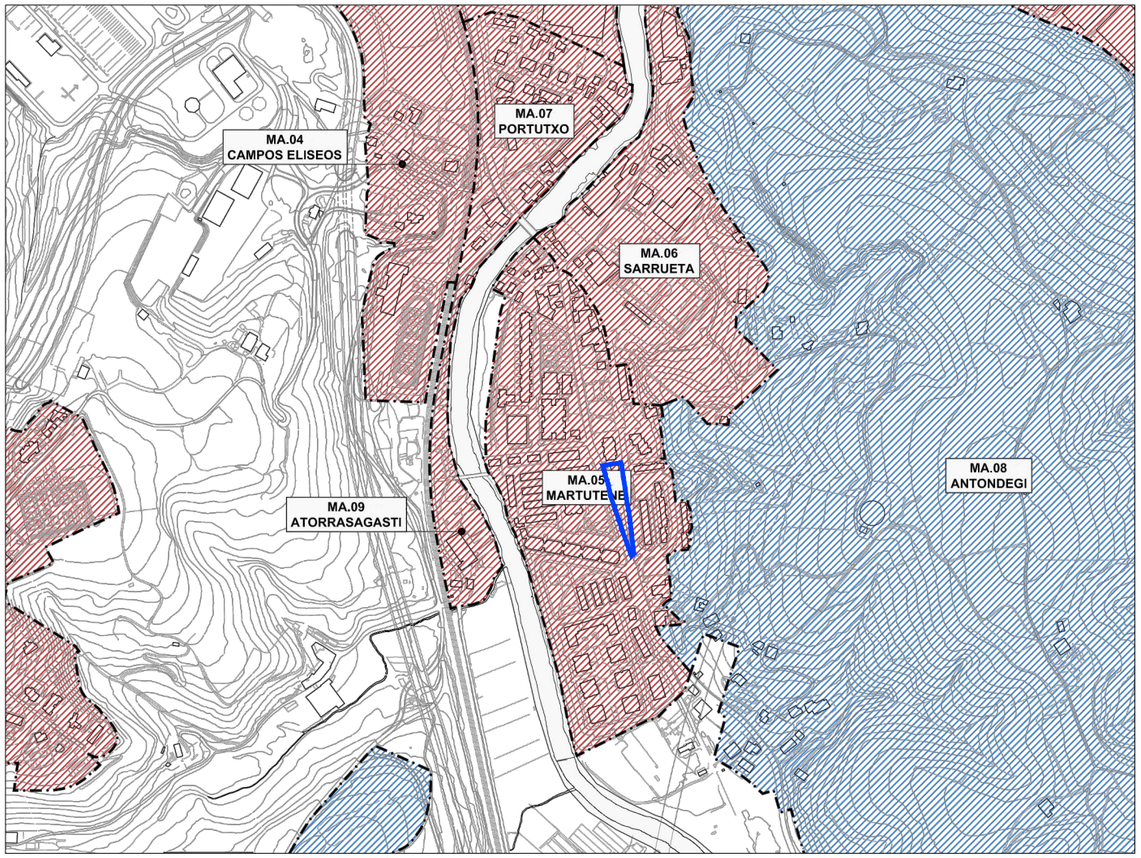
MODIFICACIÓN PUNTUAL Referida al área MA.05 MARTUTENE y F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.2 ZONIFIKAZIO GLOBALA-UDALERRIA
ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Eskala 1/8000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

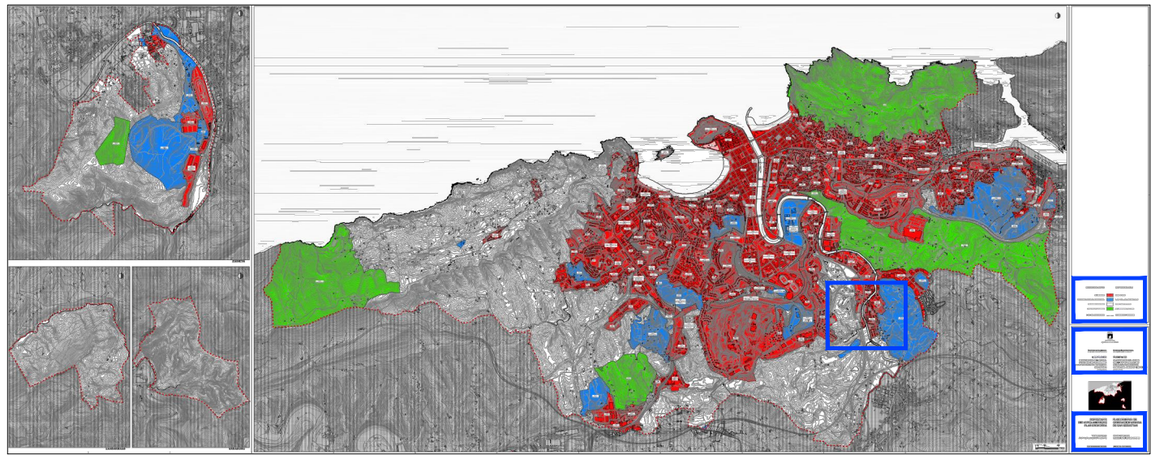
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/8000 ESKALA

ALDAKETAKO ESPARRUA — ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

LURZORUAREN SAILKAPENA		CLASIFICACION DEL SUELO
HIRI LURZORUA		SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LURZORU URBANIZAEZINA		SUELO NO URBANIZABLE
NATURA ESPARRUAK (LUE)		AMBITOS NATURALES (S.N.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)	— · —	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.2 PLANOA

LURZORUAREN SAILKAPENA.
HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA
NATURA ESPARRUEN MUGAPENA
(UDALERRIA)

1:8.000 ESKALA

II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.2

CLASIFICACION DEL SUELO.
DELIMITACION DE AMBITOS
URBANISTICOS Y AMBITOS
NATURALES. (TERMINO MUNICIPAL)

ESCALA 1:8.000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

PLAN OROKORRAREN BULEGOA

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN

TEXTO REFUNDIDO
(Aprobación definitiva: 25/06/2010)

OFICINA DEL PLAN GENERAL

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

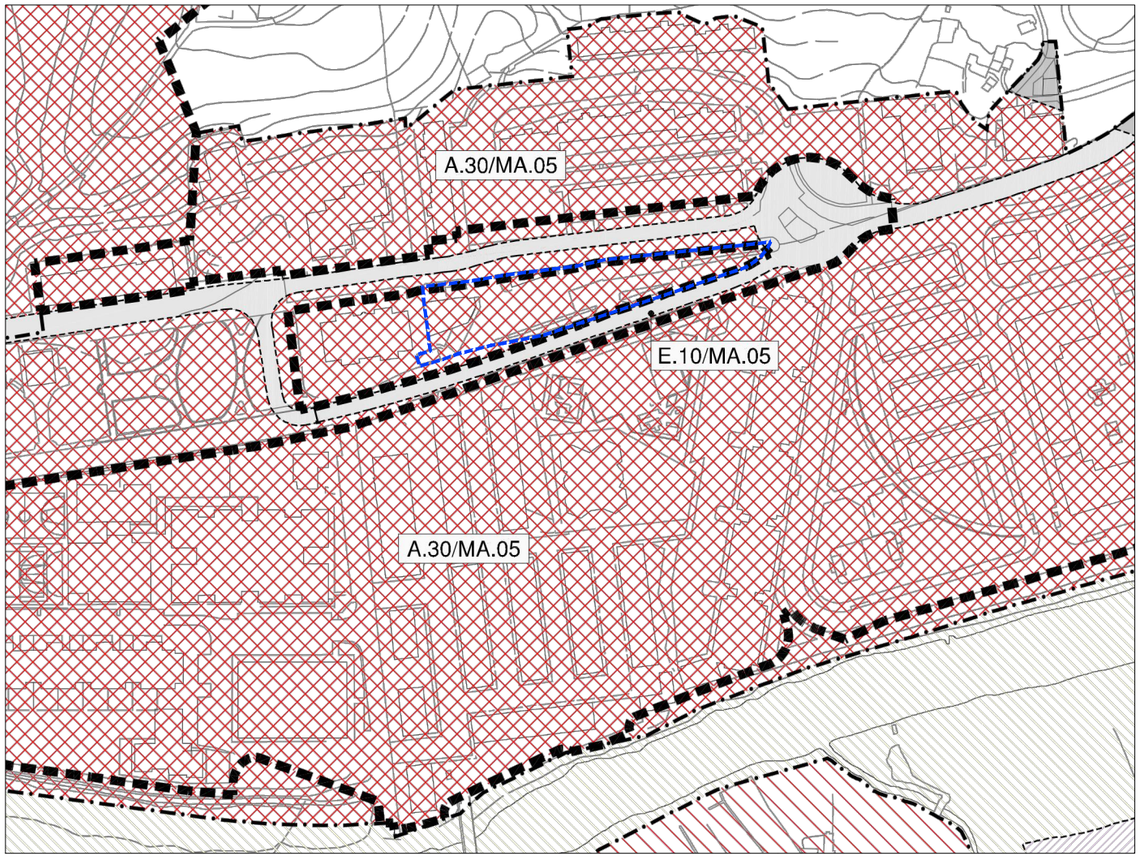
MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.3 LURZORUAREN SAILKAPENA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

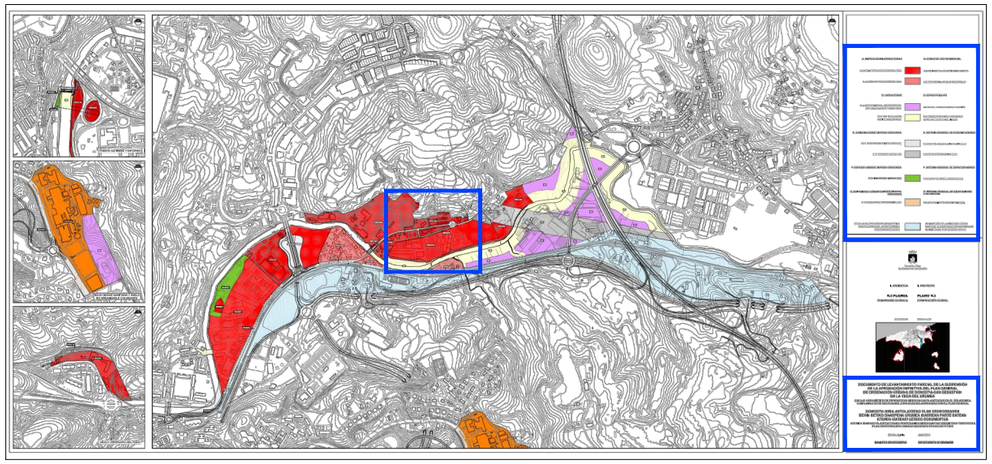
Eskala 1/8000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/2000 ESKALA



N

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. PROIEKTUA **II. PROYECTO**

II.3 PLANOA — PLANO II.3

ZONIFIKAZIO GLOBALA **ZONIFICACIÓN GLOBAL**

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK — **A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA — A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA — A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

D. LANDA ZONAK — **D. ZONAS RURALES**

D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA — D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA

D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK — D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA — **E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO) — E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO) — E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA — **F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA — **G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO) — G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA — DELIMITACIÓN DEL AMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA ▬▬▬▬ LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN EN LA VEGA DEL URUMEA

ENCAJE URBANÍSTICO DE PROPUESTAS HIDRÁULICAS PLANTEADAS EN EL RÍO URUMEA.
CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS JUDICIALES RELACIONADAS CON EL PLAN GENERAL

DONOSTIA HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENA URUMEA IBARREAN PARTE BATEAN ETENDA IZATEARI UZTEKO DOKUMENTUA

URUMEA IBAIRAKO PLANTEATUTAKO PROPOSAMEN HIDRAULIKOAK HIRIGINTZAN TXERTATZEA.
PLAN OROKORRAREN GAINEAN IZANDAKO EPAIAK BETETZEA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

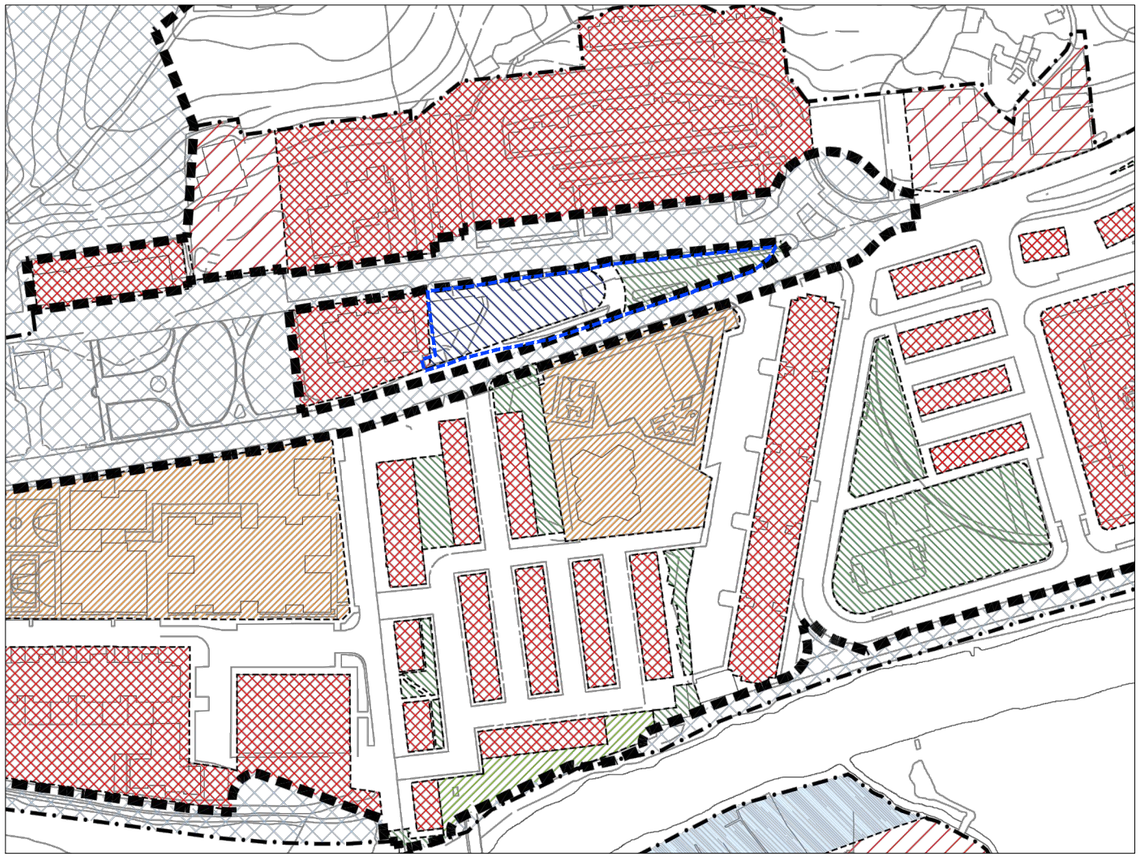
I.4 ZONIFIKAZIO GLOBALA (MARTUTENE)
ZONIFICACIÓN GLOBAL (MARTUTENE)

Eskala 1/2000 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

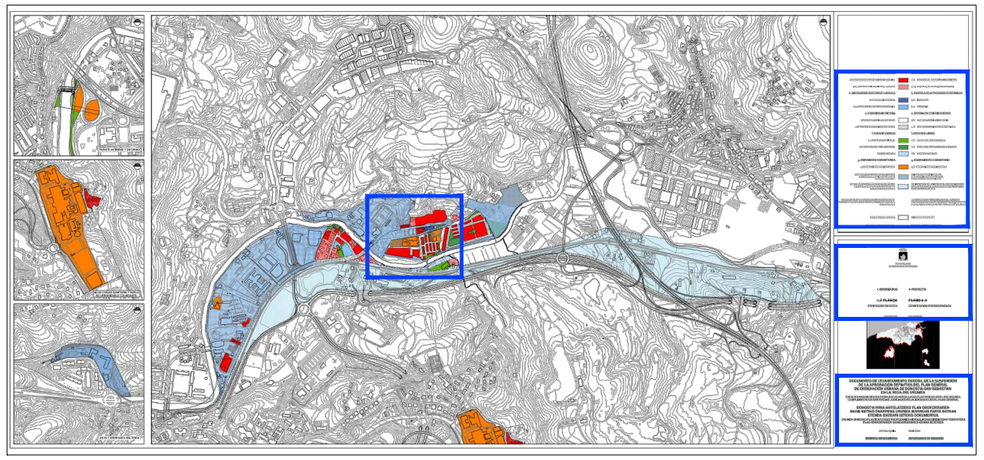
JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ESCALA 1/2000 ESKALA

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA ---------- LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

a. BIZITEGI LURSAILA	**a. PARCELA RESIDENCIAL**
a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA	a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA	a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	**b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**
b.10 INDUSTRIA LURSAILA	b.10 INDUSTRIAL
b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	b.20 TERCIARIO
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA	**e. SISTEMA DE COMUNICACIONES**
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA
e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA	e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA
f. ESPAZIO LIBREAK	**f. ESPACIOS LIBRES**
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK	f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS
f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK	f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES
f.30 IBAI IBILGUAK	f.30 CAUCES FLUVIALES
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	**g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK	AMBITOS CUYA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACIÓN DEL AMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010
"MA.05.2 ZAPIRAIN" ETA INGURUKO ZONIFIKAZIO XEHATUA "SARRUETA ETA INGURUAN" SUSTATU BEHAR DEN H.A.P.B.ak ALDATU DEZAKE	(LA ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUÁMBITO "MA.05.2 ZAPIRAIN" Y SU ENTORNO PODRA SER REAJUSTADA POR EL P.E.O.U. A PROMOVER EN "SARRUETA Y ENTORNO")
PROIEKTUAREN EREMUA	AMBITO DE PROYECTO
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



N

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA **II. PROYECTO**

II.4 PLANOA **PLANO II.4**

ZONIFIKAZIO XEHATUA **ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN EN LA VEGA DEL URUMEA

ENCAJE URBANÍSTICO DE PROPUESTAS HIDRÁULICAS PLANTEADAS EN EL RÍO URUMEA. CUMPLIMIENTO DE SENTENCIAS JUDICIALES RELACIONADAS CON EL PLAN GENERAL

DONOSTIA HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENA URUMEA IBARREAN PARTE BATEAN ETENDA IZATEARI UZTEKO DOKUMENTUA

URUMEA IBAIRAKO PLANTEATUTAKO PROPOSAMEN HIDRAULIKOAK HIRIGINTZAN TXERTATZEA. PLAN OROKORRAREN GAINEAN IZANDAKO EPAIAK BETETZEA

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.5 ZONIFIKAZIO XEHATUA. GAUR EGUNGO EGOERA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA. ESTADO ACTUAL

Eskala 1/2000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713.50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.6 HASIERAKO TOPOGRAFIKOA. ALDAKETAKO ESPARRUA
TOPOGRÁFICO INICIAL. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

N

ARGITERIA. EGUNGO TRAZADURA.
ALUMBRADO. EXISTENTE.

UR HORNIDURA. EGUNGO TRAZADURA.
ABASTECIMIENTO. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. EURI URA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. PLUVIALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. FEKALAK EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. FECALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. UNITARIOA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. UNITARIO. TRAZADO EXISTENTE.

TELEFONIA. EGUNGO TRAZADURA.
TELEFONIA. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. GOI TENTSIOA ETA TENTSIO ERTAINA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. ALTA Y MEDIA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. BEHE TENTSIOA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. BAJA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

GAS NATURALA. EGUNGO TRAZADURA.
GAS NATURAL. TRAZADO EXISTENTE.

--------- ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713,50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

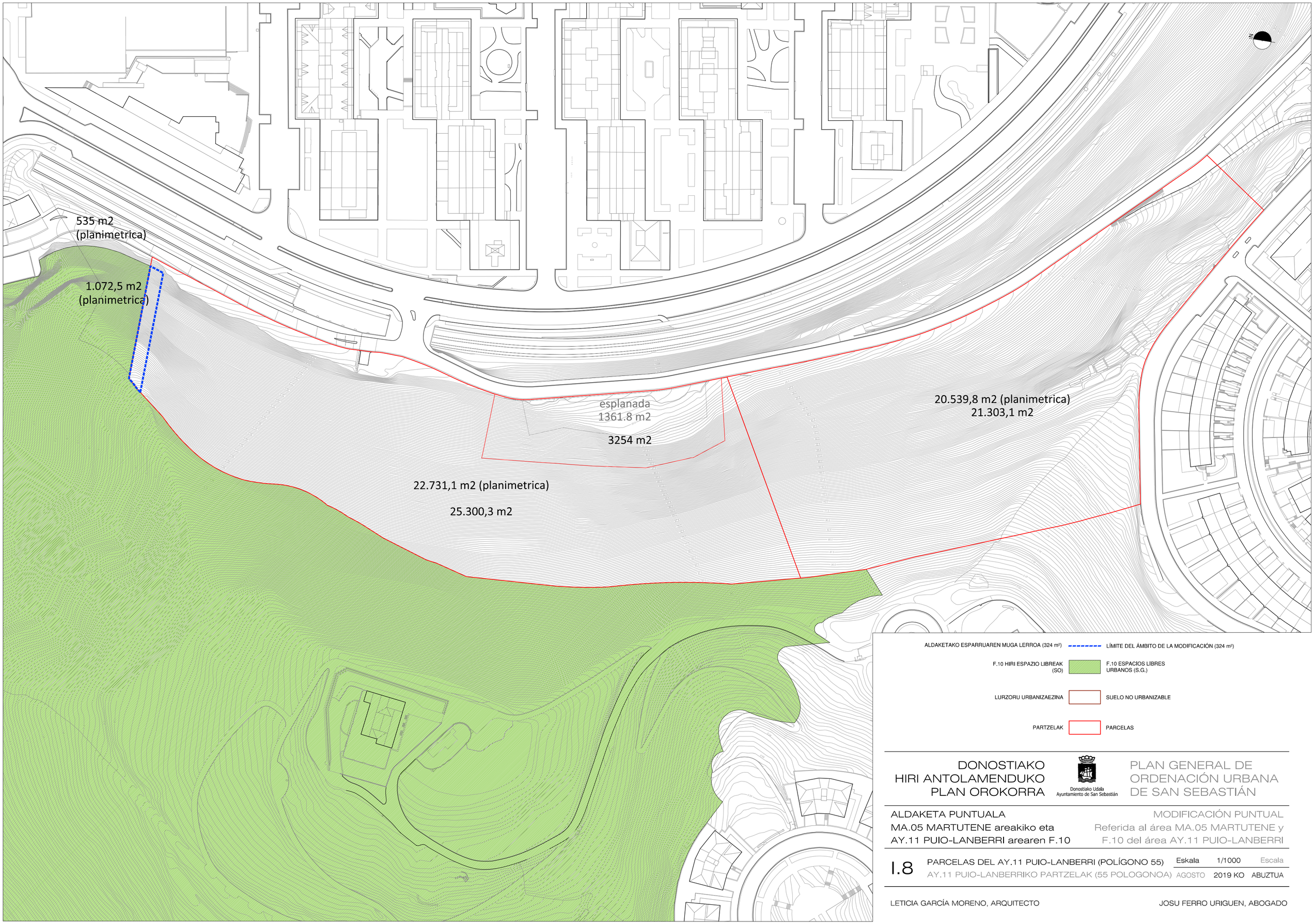
I.7 IZANDUTAKO AZPIEGITUREN SAREA
RED DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA (324 m²) — LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN (324 m²)

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

LURZORU URBANIZAEZINA — SUELO NO URBANIZABLE

PARTZELAK — PARCELAS

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

I.8 PARCELAS DEL AY.11 PUIO-LANBERRI (POLÍGONO 55)
AY.11 PUIO-LANBERRIKO PARTZELAK (55 POLOGONOA)

Eskala 1/1000 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

4 ANTOLAMENDU-PLANOAK

Atal honetan sartzen dira aldatutako planoak.

Informazio hori 1/500 eskalako plano berri batekin osatu da. Plano horretan, dokumentu honek proposatzen duen HAPOren 2010eko aldaketa puntualak eragindako eremurako egiten den antolamendu orokorraren proposamena zehazten da.

Honako plano hauek osatzen dute zerrenda:

Martutene auzoaren antolamendu-planoak:

Aldak. zk.	Titulua
II.1	Aldatutako zonifikazio xehatua.
II.2	Aldatutako zonifikazio xehatua. Sestra azpian.

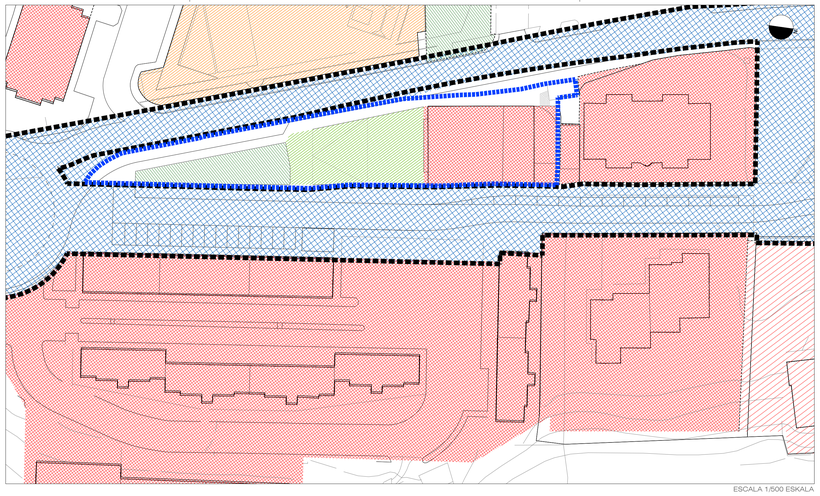
55. poligonoaren antolamendu-planoak:

Aldak. zk.	Titulua
gisa identifikatzen da.	AY.11 PUIO-LANBERRIko lurzatiak (55. poligonoa) aldaketa.

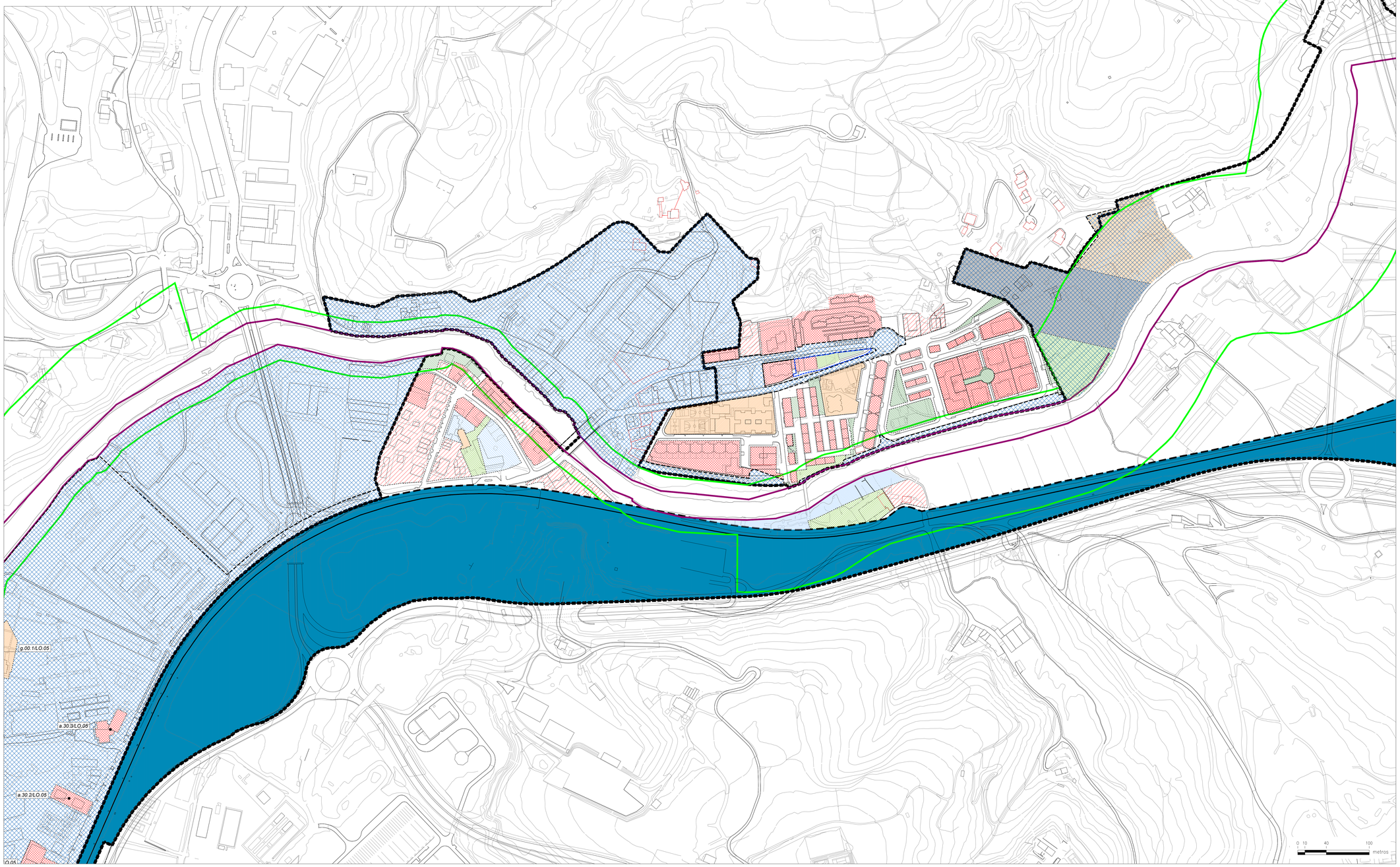
Xehetasun-planoak:

Aldak. zk.	Titulua
II.4	Proposatutako antolamendu orokorra.
II.5	Aldatutako azpiegitura-sarea.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA



ESCALA 1/500 ESKALA



ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA — LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA — *a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*

a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN*

a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO*

a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES*

a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*

a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — ***b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS***

b.10 INDUSTRIA LURSAILA — *b.10 INDUSTRIAL*

b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — *b.20 TERCIARIO*

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — ***e. SISTEMA DE COMUNICACIONES***

e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA*

e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA*

e.30 PORTU ESPAZIOA — *e.30 ESPACIO PORTUARIO*

e.40 APARKALEKUAK — *e.40 APARCAMIENTO*

f. ESPAZIO LIBREAK — ***f. ESPACIOS LIBRES***

f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK — *f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS*

f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK — *f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES*

f.30 IBAI IBILGUAK — *f.30 CAUCES FLUVIALES*

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — ***g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO***

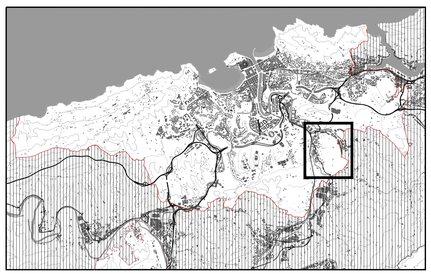
g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — *g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO*

h. ZERBITZU AZPIEGITURAK — ***h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS***

h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK — *h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS*

SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK — AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA MA.05 MARTUTENE areakiko eta AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL Referida al área MA.05 MARTUTENE y F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

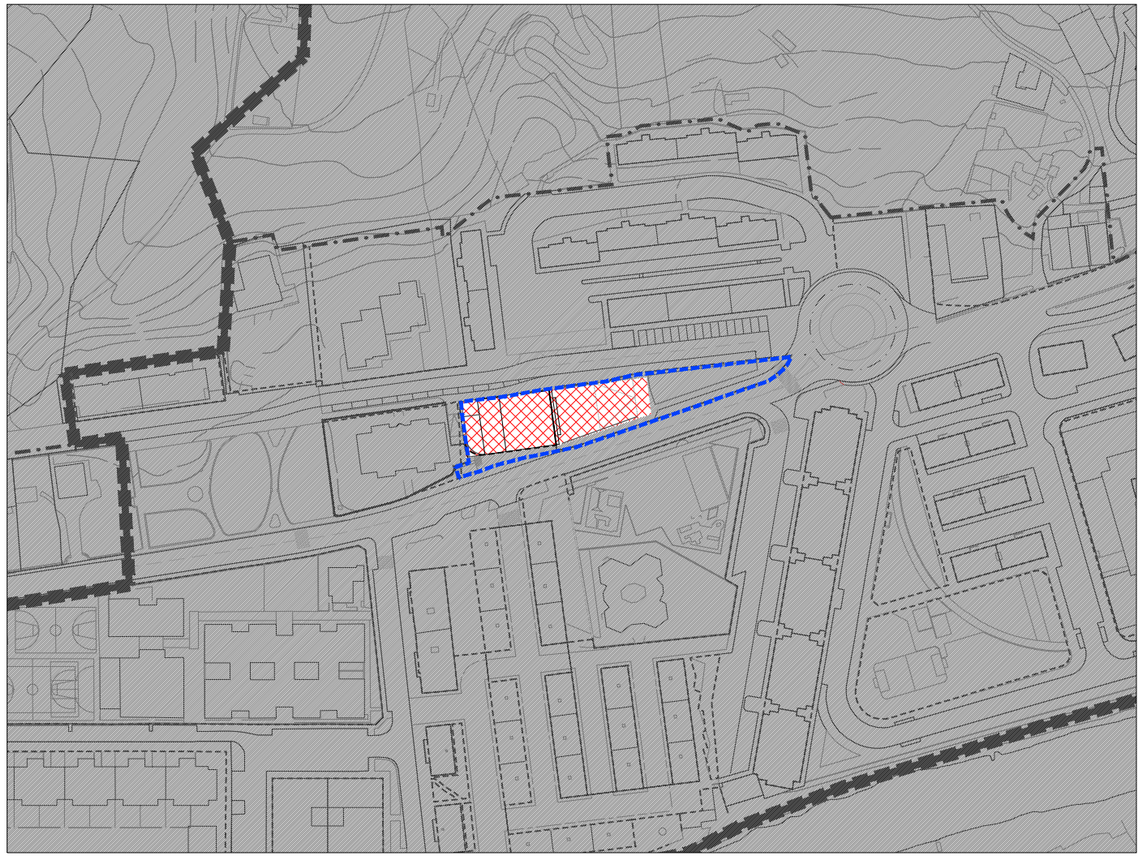
II.1 ZONIFIKAZIO XEHATUA ALDATUA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA

Eskala 1/2000 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



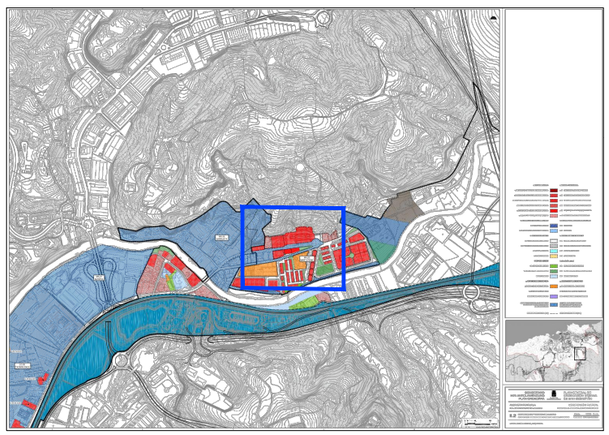
ESCALA 1/2000 ESKALA

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA — LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*



N

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

II.2 SESTRAPEKO ZONIFIKAZIO XEHATUA ALDATUA
ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA MODIFICADA BAJO RASANTE

Eskala	1/2000	Escala
AGOSTO	2019 KO	ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

535 m2
(planimetrica)

1.072,5 m2
(planimetrica)

20.539,8 m2 (planimetrica)

22.407,1 m2 (planimetrica)

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) — F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

AREA GEHITUTA (324 m²) — ÁREA AÑADIDA (324 m²)

LURZORU URBANIZAEZINA — SUELO NO URBANIZABLE

PARTZELAK — PARCELAS

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

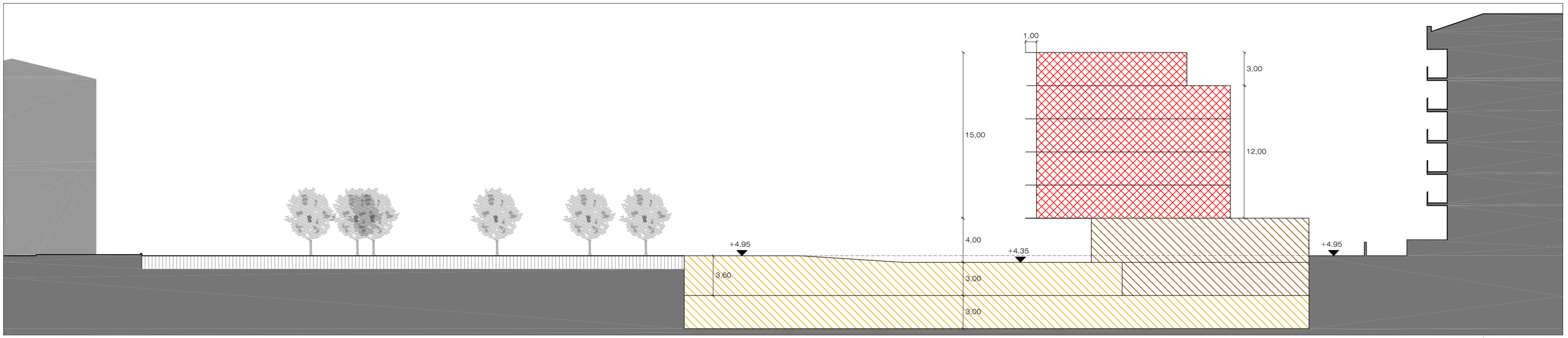
II.3 PARCELAS DEL AY.11 PUIO-LANBERRI (POLÍGONO 55) MODIFICACIÓN
AY.11 PUIO-LANBERRIKO PARTZELEN ALDAKETA (55 POLOGONOA)

Eskala 1/1000 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

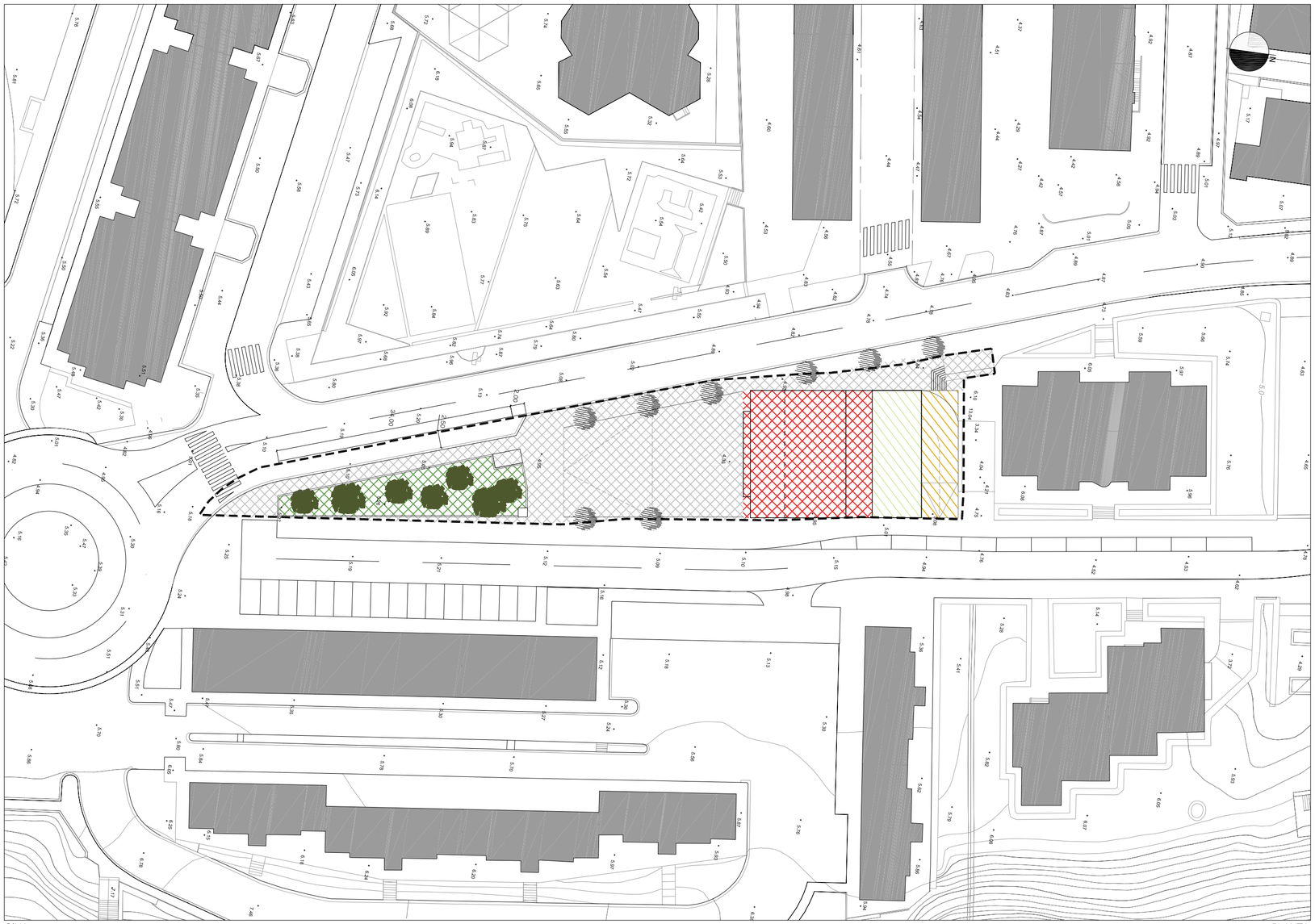
LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO



1 SEKZIOA 1:250 ESKALA

SECCIÓN 1 ESCALA 1:250



OINA

PLANTA

EGOITZARAKO ERAIKINAK
EDIFICIOS RESIDENCIALES

EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

GARAJEAK
GARAJES

ERABILERA PRIBATU ERAIKIEZINA
USO PRIVADO NO EDIFICABLE

ERABILPEN PUBLIKOKO BERDE GUNEAK
ZONAS VERDES DE USO PÚBLICO

ESPALOIAK / OINEZKO GUNEAK / ENPARANTZA
ACERAS / ESPACIOS PEATONALES / PLAZA

SESTRAK
RASANTES

ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713.50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

II.4 ANTOLAMENDU OROKORRA. PROPOSAMENA
ORDENACIÓN GENERAL. PROPUESTA

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

UR HORNIDURA. Ø 150 mm KO TRAZADURA BERRIA.
ABASTECIMIENTO. NUEVO TRAZADO Ø 150 mm.

ARGITERIA. EGUNGO TRAZADURA.
ALUMBRADO. EXISTENTE.

UR HORNIDURA. EGUNGO TRAZADURA.
ABASTECIMIENTO. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. EURI URA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. PLUVIALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. FEKALAK EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. FECALES. TRAZADO EXISTENTE.

SANEAMENDUA. UNITARIOA. EGUNGO TRAZADURA.
SANEAMIENTO. UNITARIO. TRAZADO EXISTENTE.

TELEFONIA. EGUNGO TRAZADURA.
TELEFONIA. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. GOI TENTSIOA ETA TENTSIO ERTAINA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. ALTA Y MEDIA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

ELEKTRIZITATEA. BEHE TENTSIOA. EGUNGO TRAZADURA.
ELECTRICIDAD. BAJA TENSIÓN. TRAZADO EXISTENTE.

GAS NATURALA. EGUNGO TRAZADURA.
GAS NATURAL. TRAZADO EXISTENTE.

--------- ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
1 713,50 m² LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

II.5 ALDATUTAKO AZPIEGITURA SAREA
RED DE INFRAESTRUCTURAS MODIFICADA

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

5 BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA

2/2006 Legearen 62. artikuluak xedatzen du bideragarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana plan orokorren dokumentuetako bat izan behar dela, eta, kasu honetan, HAPOren aldaketa puntualarena.

5.1 Xedea

Sustatu nahi den aldaketa-proposamenaren bideragarritasun ekonomikoa ezagutzea da azterlan honen xedea.

Jarduketak berekin dakar: lurzoruak deskontaminatzea, egungo industria-eraikinak eraistea, aurreikusitako eraikina eraikitzea eta aldaketak eragindako azalera osorik urbanizatzea.

5.2 Azterketaren antolaketa eta oinarrizko ildoak

Azterlan ekonomikoak, lehenik eta behin, hemen aztertzen den HAPOren aldaketa puntualak eragindako eremuan biltzen diren alderdi nagusiak zehaztu behar ditu:

- Abiapuntuko hirigintza-egoera, hala nola lursailen azalera, izan ditzaketen eraginak, eraikuntzak eta dagoen erabilera.
- Antolamenduaren ondorioz sortuko den hirigintza-egoera, hala nola eraikuntza-motak eta dagozkien eraikigarritasunak.

Zehaztapen horrek proposamenen zenbakizko kuantifikazioa dakar, eta, era berean, balantze ekonomikoa ezartzeko aukera ematen du. Balantze hori honako hauen ondorio da:

- Hirigintza-ondasunen salmentatik erator daitezkeen diru-sarrera teorikoen zenbatespena, denboran eta lekuan eguneratutako datu unitarioetan oinarrituta.
- Lurzoruaren balizko deskontaminazioaren, eraikuntza eraikitzearen eta eraikuntzaren osagarri den urbanizazioaren kostuak balioestea.[20]

[20] Lurzorua deskontaminatzearen kostu zenbatetsia lurzorua ikertzetik eskuratu da. Ikerketa hori, erregaien zerbitzuguneko lurzoru-kalitatea deklaratzearen nahitaezko aurretiko urrats gisa egin da,

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

5.3 Balioak eta prezioak

Azterlan honen ondorioetarako, alde batetik, inbertsioaren kostuak ebaluatu dira, eta, bestetik, ondoriozko etxebizitzen eta lokalen salmentaren irabazizko balioa.

Ondoriozko etxebizitzen eta lokalen salmentaren irabazizko balioa ezartzeko, estatistikoki esanguratsua den merkatu-azterlan batean oinarrituta kalkulatutako balioak hartu dira kontuan. Indarrean dagoen Estatuko legeria, zehazki, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua eta Lurzoruari buruzko Legearen Balorazio Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretua kontuan hartuta, erabilitako balorazio-metodoa aipatutako Balorazio Erregelamenduan zehaztutako hondar-metodo estatikoa izan da, hain zuzen ere "*Eraiki gabeko lurzoru urbanizatuaren egoerari buruzko balorazioa*" izeneko 22. artikuluan jasotzen dena.

Inbertsioaren kostua atal hauetan banatu da:

- Lurzoruan aurreikus daitekeen deskontaminazioa.
- Emandako lurzorua.
- Lehendik dauden eraikuntzak eraistea.
- Eraikuntza eta urbanizazio orokorra egitea, norberarena edo azalera publikoena den zehaztu gabe.
- Ordainsari teknikoak.
- Udal lagapen eta tasen ordainketak.
- Sustapen-gastuak (finantzaketa, obra-xedeak, publizitatea, etab.).

Ondorengo irizpideen arabera finkatu da honen balioa:

- <u>Lurzoruan aurreikus daitekeen deskontaminazioa:</u>
  LURGINTZA enpresak, *Donostiako Martutene pasealekuko 89. zenbakian dagoen E.S. Mendiburu SL erregaien zerbitzuguneko lurzoru-kalitatearen ikerketa. Zuzentze-kostuen aurretiazko balorazioa* izenekoaren Zenbatespen ekonomikoa 5. atalean egiten duen oszilazioaren batez besteko balioa hartu da.

Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legearen 17. artikuluarekin bat etorriz.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Emandako lurzorua:

  Erabilitako balorazio-metodoa urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan (Lurzoru Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena) definitutako hondar-metodo estatikoa izan da.

- Lehendik dauden eraikuntzak eraistea:

  Antzeko esperientzietan oinarrituta kalkulatu dira.

- Eraikuntza eraikitzearen eta urbanizatzearen kostuak:

  Antzeko esperientzietan oinarrituta kalkulatu dira. Ez da zehazten lurzati pribatua edo azalera publikoa den.

- Elkargoaren ordainsariak eta gastuak:

  Euskal Herriko Arkitektoen Elkargoaren 2010eko Liburu Zurian finkatutako gutxi gorabeherako ordainsarietan oinarrituta kalkulatu dira, % 15eko beherapena aplikatuz.

- Udal lagapen eta tasen ordainketak:

  Antzeko esperientzietan oinarrituta kalkulatu dira.

- Sustapen-gastuak:

  *Donostiako HAPOko "MA.05 MARTUTENE" HEko Martutene pasealekuko 89. zenbakiko erregaien zerbitzuguneari dagokion hirigintza-hitzarmen*eko bigarren eta hirugarren xedapenetan oinarrituta kalkulatu dira.

5.4 Salmenten balantzea inbertsioarekin alderatuta

SALMENTAK:

		Kalkulatutako batez besteko azalera eraikia (m²)	Prezioa (€/m²)	
Etxebizitzak	14	85,00	2.900,00	3 451 000,00
Garajeak	23	11,25	660,00	170 775,00
Trastelekuak	14	5,50	660,00	50 820,00
GUZTIRA				3 672 595,00 €

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

INBERTSIOA:

	Azalera (m²)	Prezioa (€/m²)	
Deskontaminazioa			450 000,00
Emandako industria-lurzorua			135 500,00
Eraispenak			
- Eraikinak [21]			
- (s/g)	340,75	71,50	24 363,63
- (s/a)	183,85	71,50	13 145,28
- Markesinak, etab.	322,75	32,20	10 489,37
Eraikuntzak:			
- Eraikuntza (s/g)			
- Etxebizitza	1.620,00	900,00	1 458 000,00
- Zuzkidura	190,00[22]	650,00	123 500,00
- Garajeak eta erab. osag.	154,24[23]	300,00	46 272,00
- Eraikuntza (s/a)	936,91[24]	300,00	281 073,00
- Urbanizazioa			
- OZ	1 357,69	91,0	123 549,79
- Ø150-ko 150 m.			32 000,00
Ordainsariak			180 000,00
Elkargoko gastuak			2 000,00

[21] Donostiako Martutene pasealekuko 89ko Erregaien Zerbitzugunearen jarduera erregularizatzeko proiektuan grafiatutako bolumenen azalera eraikiak hartu dira (Esp. zk.: AK01-2014-000029).
[22] Kalkulatutako azalera.
[23] Ibidem.
[24] Bideragarritasun ekonomikoaren azterlana egiteko, sestra azpiko lehen solairuaren eraikigarritasun fisikoa hartuko da kontuan, eraikitzea aurreikusten dena.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Udal tasak %5	105 619,65
% 15eko lagapena eta espazio libreen sistema orokorren eta zuzkidura-bizitokien defizita.	300 000,00
Sustapen-gastuak %5	105 619,65
GUZTIRA	**3.391.132,38 €**

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

6 "MA.05 MARTUTENE" H.E. EREMUKO ORDENANTZA PARTIKULARRA ALDATUTA

"MA.05 MARTUTENE" H.E. eremuko ordenantza partikularra ondorengo terminoetan aldatuta gelditzen da:

"MA.05" HIRIGINTZA ESPARRUA, MARTUTENE.

I. AZALERA ETA MUGAKETA.

Urumearen ibarraren eskuinaldeko lursailak hartzen ditu, Martuteneko zubiaren (iparraldean) eta lurzoru urbanizaezinaren (hegoaldean) artean daudenak. Guztira 146.865 m2-ko azalera du.

Auzoko hirigune nagusia da, eta, funtsean, bizitegi eraikuntzak eta dagozkion zuzkidura osagarriak ditu.

Esparru hau "MA.06 Sarrueta" esparruarekin eta proiektatutako bide sistema orokorrarekin (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dute) mugakidea den toki honen mugaketa "Sarrueta eta bere ingurunean" sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak aldatu ahal izango du, behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan hartuta, komenigarri irizten zaien neurrian eta irismenaz. Zehazkiago, berregokitze horrek "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparruko mugekin bat egiten duten esparru honetako mugak har ditzake eraginpean.

II. ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

- Esparruko hirigintza baldintzak finkatzea, esparruan dauden eraikuntzak barne, aurrerago aipatuko diren salbuespenak aintzat hartuta. Horietako batzuk azken urteotan ezarri dira, 1995eko plan orokorreko aurreikuspenen arabera, baita hura garatzeko sustatutako eta ondoren aipatzen diren eta baliozkotzen diren dokumentuek osatzen duten planeamenduan ere:
  - "LM.14 Artolategi" xehetasun azterlana (behin betiko onarpena: 26/09/96).
  - "LM. 15.2 Etxarriene" BEPB (behin betiko onarpena: 16/12/97).
  - "LM. 15.2 Etxarriene" BEPBren aldaketa (behin betiko onarpena: 97/12/16). 05/06/02).
  - "LM.15 Martutene" Pilar auzunea plan berezia (behin betiko onarpena: 24/07/2007).

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Aurrekoa gorabehera, plan orokor honek esparruaren ipar muturrean hiri berrikuntzako ekintzak ere planteatzen ditu; izan ere, esparruan zuzeneko edo zeharkako eragina duten inguruabarrak daude eta ekintza horiek beharrezkoak dira. Hona hemen horietako batzuk:
    - Urumea ibaiaren ibilgua tratatzeko behar diren obrak gauzatzea, “Donostian, Martutene auzotik igarotzean, Urumea ibaiaren uholdeen aurka babesteko proiektuaren” bidez garatutako “Urumea ibaiaren ibilguaren antolamenduari buruzko azterlan hidraulikoan” planteatutako neurriak eta etorkizunean sustatzen direnak praktikara eramanda.

      Neurri horien artean, Urumea ibaiaren ibilgua ingurune horretan zabaltzea eta Martuteneko egungo zubia ordeztea aipa daitezke.
    - Martuteneko zubiaren bi aldeetan dagoen bidetzaren sestra igotzea, besteak beste zubi berri horretarako finkatutakora egokitzeko. Horri dagokionez, proiektu hidrauliko eta urbanistikoek (Plan hau garatuz sustatuko dira) orokorrean eta modu koordinatuan zehazten dutena hartuko da kontuan.
    - Sarrueta esparrua erabat berritzearen eta, zehazki, esparru horretarako sarbideak birkonfiguratzearen eraginak.

- Esparru horren barruan, “MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera” eta “MA.05.2 Zapirain” azpiesparruak mugatzen dira, honako helburu hauekin:
    - “MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera” azpiesparruaren hiri berrikuntza, esparru horren zati jakin batzuk narriatuta daudelako, eta, bereziki, Urumea ibaiaren ubiderapen berriaren ondoriozko eraginak aintzat hartuta. Hartarako, oraingo zenbait eraikuntza eraistea eta, haien ordez, berriak egitea planteatzen da.
    - Azpiesparru horretan, aurreikusten diren garapen berrien eraikigarritasuna 11.315 m^2(s)-koa da guztira. Guztizko horretatik, 9.465 m^2(s) bizitegi erabilerarako dira. Gutxi gorabehera, 105 etxebizitza proiektatu dira.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- "MA.05.2 Zapirain" azpiesparrua zuzkidura erabilera publikoetara bideratzea: trenbide erabilerak; estali gabeko kirol erabilerak, besteak beste orain Sarrueta esparruan dauden instalazioak (futbol zelaia, etab.) birkokatzeari lotuak; espazio libreak; etab.
- Trenbidekoak ez diren zuzkidura erabilera publikoak honako alderdi hauei dagokienez indarrean dauden irizpideekin bat etorriz ezartzea aurreikusi da: uholde arriskuari, itsasoko eta lehorreko jabari publikoa babesteari (kontuan izanik horrek babes zonan duen eragina) eta trenbide arloari (trenbide sare berriak ingurune horretan igarotzean eraginpean hartzen duen zonan, aurreikusitako bidezubiaren azpian hain zuzen ere, partzialki ezarrita dagoelako). Kirol instalazio horien helburua Sarruetan dagoen kirol zuzkidura ordeztea izateak ondoren azalduko den plan bereziko esparruaren barnean tokiko zuzkiduratzat hartzea justifikatzen du.

  Kirol instalazio horiek ezartzearen osagarri, ingurune horretan dauden bidegorria eta oinezkoentzako ibilbidea birjarri behar dira, instalazioek egun dauden era horretako sarretan dituzten eraginak kontuan hartuta. Eta birjarpen horrek azpiesparruan nahiz mugakide dituen lur eremu urbanizaezinetan du eragina.

Azpiesparru horiek, guztira, 25.572 m^2-ko eta 37.486 m^2-ko azalera dute, hurrenez hurren.

- Bide sistema orokorraren berrantolamendua bideei eta trafikoari dagokienez Martutene pasealekuaren eta Tranbia bidearen egungo helburuak berregokitzea dakarten baldintzetan. Berrantolamendu horrek sistema orokor hori konfiguratzea dakar, batetik Tranbia bide osoaren bitartez eta bestetik Martutene pasealekuaren zati jakin baten bitartez. Horrez gain, pasealeku horren zati bat bide bihurtzea ahalbidetzen du; bide hori, ahal dela, oinezkoek erabiltzeko izango da edo oinezkoek eta ibilgailuek erabiltzeko. Horrez gain, hiri kalitate handiko ingurune bat sortzea ahalbidetuko du, pasaera trafikoko bide azpiegiturek osatutako oztoporik gabea; bertan, pasealekuaren zati horrez gain, Marie Curie parkea, ikastola eta egun bere biztanleriaren zati handi baten bizilekua den Martuteneko auzoaren zatia bilduko dira.

  Nolanahi ere, kontuan hartu behar da proiektu honetan horren inguruan bildutako aurreikuspenak bide sistema orokor horren oinarrizko eskema bat zehaztea dakarrela eta eskema hori "Sarrueta eta bere ingurunea" izeneko lurralde multzoan sustatuko den

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak berregokitu, zabaldu edo hobetu ahal izango duela, besteak beste.

- "Sarrueta eta bere ingurunea" izeneko lurralde multzoaren inguruko Hiri Antolamenduko Plan Berezia formulatzea ("MA.06 Sarrrueta" hirigintza esparruak eta "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera", "MA.05.2 Zapirain" eta "MA.07.2 Atorrasagasti" azpiesparruek osatzen dute multzo hori), horren antolamendu xehatua zehazteko.

  Antolamendu xehatu hori zehaztearen testuinguruan, arreta berezia emango zaie Urumea ibaia tratatzeko proiektu hidraulikoetatik sortzen diren proposamenei, helburu hidraulikoak eta hirigintza arlokoak egoki koordinatzeko eta integratzeko.

  "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruari dagokionez (baita horren inguruan dauden eta trenbidera bideratuta dauden lursailei dagokienez ere), plan berezi horren xede izan behar duen esparruan sartzeaz gain, proiektu honetan horren antolamendu xehatua zehazten da. Plan berezi horrek antolamendu hori finkatu eta/edo berregokitu ahal izango du. Nolanahi ere, azpiesparru horretan planteatutako aurreikuspenak berehala gauza daitezke proiektu hau behin betiko onartutakoan, ondoren azaltzen diren irizpideen arabera.

- Plan berezi horretan eta hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan horren xede den esparruan proiektatutako antolamenduaren hirigintza gauzatzeko baldintzak zehaztea, dagokion/dagokien jardun integratuko esparruaren/esparruen eta burutzapen unitatearen mugaketari lotutakoak barne, betiere arau partikular honetan ezarritako irizpideei jarraiki.

  Testuinguru horretan, proiektu honetan eta orientagarri gisa soilik, "AAI.II.18" jardun integratuko esparrua mugatu da (esparru hori "MA.06 Sarrueta" esparruak eta "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera", "MA.05.2 Zapirain" eta "MA.07.2 Atorrasagasti" azpiesparruek osatzen dute, azken kasu horretan lur eremu hauek salbuetsita: proiektu honetan antolatu den eta Okendotegi bideko 43an dagoen "a.40" tipologiako bizitegi lursailari lotutako lur eremuak). "Sarrueta eta bere ingurunean" sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak behar diren behin betiko aurreikuspenak zehaztu beharko ditu, horri dagokionez.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Plan honetan “MA.05.2 Zapirain” azpiesparruko lur eremuak eta ondasunak (zehazki kirol instalazioetara, espazio libre publikoetara eta bidegorrira bideratutako azpiesparru horretakoak) eta proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aldez aurretik lortzeko behar diren neurriak zehaztea. Horretarako, indarrean dagoen hirigintza legerian araututako hartarako edozein mekanismoren bitartez (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 186., 187., 188. artikuluak, etab.) jardutea planteatzen da.

  Neurri horien osagarri, azpiesparru horrekiko kanpoko lur eremuak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatu eta egungo bidegorria birjartzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituztenak, desjabetuz lortuko dira.

- Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera eta jabari horren mugakideak diren esparruetan egiten den esku hartze oro (dela obrak edo eraikuntzak gauzatzeko, dela erabilerak eta jarduerak egiteko), dagokion babeseko zortasun zona barne, indarrean dagoen 2013ko maiatzaren 29ko Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak aldatzen dituen Kosta Legean, 1988ko uztailaren 28koan, eta horren Erregelamenduan xedatutakoaren araberakoa izango da. Zehazki:

  - Itsasoko eta lehorreko jabari publikoaren erabilera Kosta Legearen III. Tituluan zehaztutakoari jarraiki arautuko da:
  - Babeseko zortasun zonan, erabilerak Kosta Legearen 24. eta 25. Artikuluetan xedatutakoaren araberakoak izango dira, eta zona horretan baimendutako erabilerek EAEko organo eskudunaren baimena izan behar dute, Kosta Legearen Erregelamendua partzialki aldatzen duen 1112/92 Errege Dekretuaren 48.1 eta 49. Artikuluetan zehaztutakoari jarraiki.
  - Kosta Legearen 27. eta 28. artikuluetan hurrenez hurren ezarritako bide zortasunak eta itsasorako sarbide zortasunak errespetatzea bermatu beharko da.
  - Kosta Legea indarrean hasi zenean zeuden obrak eta instalazioak, jabari publikoko edo zortasuneko zonan daudenak, Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoari jarraiki arautuko dira.
  - Saneamendu sareko instalazioek Kosta Legearen 44.6 artikuluan ezarritako baldintzak eta artikulu horrekin bat datozen Erregelamenduko baldintzak bete behar dituzte.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Horretarako, jabari publiko horren mugaketa lerroa, itsasoaren erribera eta dagokion babeseko zortasun zona grafiatu dira proiektu honetako “6. Kosta Legearen Aplikazioa. Loiola/Martutene” planoan.

Babes zortasuneko zona horrek 20 metroko sakontasunean eragiten du, itsasoaren erriberatik neurtuta.

Bestalde, esparruan formulatu beharreko plangintza bereziak, aipatutako Kosta Legearen 112. eta 117. artikuluetan aurreikusitako txostena beteko du.

“MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera” azpiesparruan dagoen babeseko zortasun zonan ezin izango da bizitegirako eraikuntzarik egin, Kosta Legearen 25.1 artikuluan xedatutakoaren arabera, eta nolanahi ere, zortasun zona horretan dauden eraikuntzek lege horren Laugarren Xedapen Iragankorrak ezarritakoa beteko dute (horri dagokionez, kontuan hartu behar dira Itsasertza babesteko eta erabilera iraunkorra emateko legeak, 2013ko maiatzaren 29koak, xedapen horri egindako berregokitzapenak).

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoan planteatutako jardunetarako (zubia berritzea, etab.) hartarako titulua eduki beharko da.

Itsasoko eta lehorreko jabari publikoko eta babeseko zortasun zonako lur eremuetan barrena doazen oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak Kosta Legearen III. eta II. Tituluetan ezarritakora egokitu behar dira hurrenez hurren.

- Eremuaren berezko erabilera sustatzeko irizpidea aplikatzea, beste jarduera-erabilera bateragarri batzuk alde batera utzi gabe, eta eremuaren gainerako antolamendu xehatutik lehendik dagoen industria-erabilera bakarra kenduz. Beraz, MA-01 lurzati pribatua antolatzea proposatzen da, eremuaren berezko erabilerara, hau da, a.30 eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerara zuzenduz.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

III. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

1. Kalifikazio globala

1.1. "A.30 / MA.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona (Superficie: 118.724 m²)

1.1.1. *"MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparrua* (Superficie:21.753 m²)

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean:
  - Finkatutako eraikuntza (zenbatespena):……...….2.053 m²(s)
    Formulatu beharreko plan bereziak finkatu beharreko lursailak behin betiko zehaztuko ditu, eta haien guztien eraikigarritasuna bere eraikuntza parametro formalei lotutakoa da.
    Lursail horietan, arauzko hirigintza eraikigarritasuna lursail bakoitzean dagoen eta finkatu den eraikuntzaren formaren emaitzazkoa izango da.
  - Eraikuntza berria:……...…11.315 m²(s)
- Sestrapean:
  - Azpiesparru osoan baimendutako hirigintza eraikigarritasun maximoa bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, oro har ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, plan orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- Sestra gainean:

  "Sarrueta eta bere ingurunean" ("MA.06 Sarrrueta" hirigintza esparruak eta "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" eta "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruek osatzen dute multzo hori) sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak, horren antolamendu xehatua zehazteko.

- Sestrapean:

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak plan orokor honetan ezarritako "A.30" zona globalarenak dira.

b) Bizitegi eraikigarritasun berriaren erregimen juridikoa::

- Bizitegi eraikigarritasun antolatua::……..……9.465 m²(s)
- Ordeztu beharreko bizitegi eraikigarritasuna: (EL)…….…2.208 m²(s)
- Bizitegi eraikigarritasun berria:…….…….…..…7.257 m²(s)
  - Babes Ofizialeko Etxebizitzen erregimenari lotzen zaiona (% 20):...…….....1.452 m²(s)
  - ETaren erregimenari lotzen zaiona (% 20):…..……..1.451 m²(s)
  - Sustapen librekoa (% 60):…..……..……..……...4.354 m²(s)
- Baimendutako beste erabileratarako eraikigarritasuna: (hirugarren sektoreko erabilerak…):…….……..…1.850 m²(s)

1.1.2. *Bizitegi-zonaren gainerakoa* (*Azalera:* 96.971 m²)

A. Eraikuntzako baldintza orokorrak

a) Hirigintza eraikigarritasuna:

- Sestra gainean:
  - Sestra gaineko araudiaren hirigintza-eraikigarritasuna lehendik dauden eraikinen egungo formaren ondoriozkoa da, "MA-01 – A.30" lurzatiaren gainean antolatzen den oin berriko bizitegi-erabilerako eraikigarritasunaren salbuespenarekin -1.620,00 m2 (s)- .
  -

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Sestrapean:
  - Zona globalaren gainerakoan baimendutako gehienezko 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 etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak.

- Sestra gainean:
  - Lehendik dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
- Sestrapean:
  - Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, plan orokor hau indarrean hasi aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B. Erabiltzeko baldintza orokorrak.

Erabiltzeko baldintza orokorrak "A.30" tipologiako zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira.

1.2. "E.10 / MA.05 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 4.925 m²)

Erabiltzeko baldintza orokorrak zona global horretarako plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean

Nolanahi ere, plan honetan bildutako bide sistema orokorreko proposamena sistema horren oinarrizko eskema da, eta eskema hori "Sarrueta eta bere ingurunea" izeneko lurralde multzoan sustatuko den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak berregokitu, zabaldu edo osatu ahal izango duela, besteak beste.

1.3. E.20 / MA.05 – Trenbide sistema orokorra" zona (Azalera: 23.216 m²)

Erabiltzeko baldintza orokorrak zona global horretarako plan honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean, segidan aipatzen den moduan osatuz:

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Trenbide arlokoak ez diren erabileretara (kirol erabilera…) bideratutako interes orokorreko instalazio publikoak ezartzea onartzen da, betiere zonaren trenbide erabileretako helburu orokorrarekin bat datozen eta gai horretan eskumena duen erakundearen baimena duten neurrian. Zehazki, era horretako instalazioak Martuteneko hiri ingurunearen inguruan proiektatutako trenbide bidezubiaren azpian ezartzea onartzen da, baita horren inguru mugakideetan ere.
- Onartzen dira baita ere trenbide zona honetan aurrikusitako obra eta ekintza hidraulikoak, honetarako planteatutako eta beharrezkoak diren desbajetza iharduerak barne.
- Onartzen dira baita ere trenbide zona honen barruan proiektu honetan antolatutako hirigintza partzela xehatu guztiak, beraietan dagoen edo onartzen diren hirigintza eraikigarritasuna eta iharduerekin.

2. Hirigintza sailkapena.

Esparruko lur eremu guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

3. **Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.**

- "MA.05.1 Sarrueta eta bere ingurunea" azpiesparruko antolamendu xehatuaren erregimena hartarako sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak "Sarrueta eta bere ingurunean" ("MA.06 Sarrrueta" hirigintza esparruak eta "MA.05.1 Trinkete – Urumearen erribera", "MA.05.2 Zapirain" eta "MA.07.2 Atorrasagasti" azpiesparruek osatzen dute multzo hori) zehazten duena izango da.
- "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruaren antolamendu xehatuaren erregimena proiektu honetan ezarritakoa da.
- Nolanahi ere, azpiesparru hori lehen adierazitako Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren eragin esparruaren zati izango da.

  Testuinguru horretan, plan berezi horrek proiektu honetan azpiesparru horretarako proposatutako antolamendu xehatua finkatu edo berregokitu ahal izango du.
- Hirigintza esparruaren gainerako zatiaren antolamendu xehatuko erregimena plan orokor honetan finkatutakoa da.

4. **Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.**

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

A. Garapen plangintza lantzeko eta onartzeko epeak.

Aipatutako plan berezia bi urteko epean landu eta onartuko da, plan orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita.

B. Trenbide sistema orokorra.

Esparru hori zeharkatzen duen trenbide sare berria programatzeko eta gauzatzeko erregimena arlo horretan eskuduna den administrazioak zehaztutako irizpideetara egokituko da.

C. Urumea ibaia eta horren ubiderapena.

- Esparru horren hirigintza garapena Urumea ibaiaren ubiderapen berriarekin bateratu beharko da eta arlo horretan eskuduna den erakundeak definituko du (URA Uraren Euskal Agentziak, alegia).
- Aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak, behin betikoak nahiz behin-behinekoak, Martuteneko egungo zubia proiektatu den zubi berriarekin ordeztekoak barne, erakunde horrek (URA) gauzatu eta finantzatuko ditu. Betebehar hori ingurunea obra hidraulikoetatik datozen baldintzatzaileetara egokitzeko (Martutene pasealekuko sestra; eraginpeko eraikuntzetarako sarbidea, “apaizaren etxartea” izenekoan daudenak barne; lursail itxiturak birjarzea; hiriko zerbitzu azpiegiturak birjartzea; etab.) behar diren obra eta jardun guztiak hartuko ditu eraginpean, baita proiektu honetan edo proiektu honen garapenean mugatutako hirigintza gauzatzeko esparruetan (jardun integratuko esparruak; burutzapen unitateak; etab.) eragina dutenean ere.
- Urumea ibaia ubideratzeko obrek eraginpean hartzen dituzten eta “MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera” azpiesparruan integratuta dauden lur eremu, eraikuntza eta ondasunak bertan planteatutako garapen berrien xede den azpiesparruko gainerako lur eremuetan biltzen diren jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotuko zaizkie (barnean hartuta edo atxikita).
- Era berean, obra hidrauliko horiek eraginpean hartzen dituzten eta “MA.05.2 Zapirain” azpiesparruan integratuta dauden lur eremu eta ondasunak azpiesparru horretako gainerako lur eremuak ere barnean

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

hartzen dituzten jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotuko zaizkie.

D. "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruaren gauzatze erregimena.

Azpiesparru hori (barne haratuta edo atxikita) "Sarrueta eta bere ingurunean" sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak eta hori garatzeko sustatu beharreko dokumentuek "MA.06. Sarrueta" esparrua barnean hartzen duten jardun integratuko esparruari lotuko zaio.

Barne hartze edo atxikitze horrek, zehazki, espazio libreetako ("f") eta ekipamenduko ("g.00") erabilerei lotutako azpiesparruko lur eremuak hartuko ditu eraginpean, hartara bideratuta egonik proiektatutako trenbide sarearen azpian daudenak barne. Azpiesparruko gainerako lur eremuak (trenbide erabileretara soilik bideratuak) jardun integratuko esparru eta gauzatze unitate horretan barne hartzeari dagokionez, "Sarrueta eta bere ingurunean" aurreikusitako

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten duena hartuko da kontuan.

Jardun guztiak (hidraulikoak, trenbide arlokoak, kirol arlokoak, etab.) behar bezala aintzat hartu eta oro har koordinatuko dira.

E. Bide sistema orokorra birmoldatzea.

Antolatutako bide sistema orokorra (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dutena) proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasi bezain laster gauzatzea aurreikusi da.
Nolanahi ere, bide sistema orokor hori eta horren gauzatzea "Sarrueta eta bere ingurunean" sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak horren inguruan zehazten dituen aurreikuspenekin osatuko dira.

IV. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1. Kalifikazio xehatua.

A. Zonifikazio xehatua mugatzeko baldintzak eta antolatutako azpizona xehatuko tipologiak zehazteko baldintzak.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

a) "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparrua.

Baldintza horiek Hiri Antolamenduko Plan Bereziak "Sarrueta eta bere ingurunean" zehazten dituenak izango dira.

b) "MA.05.2 Zapirain" azpiesparrua:

- Baldintza horiek proiektu honetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan eta arau partikular honi atxikitako "3. MA.05.2 Zapirain azpiesparrua. Zonifikazio xehatua" grafikoan biltzen dira. Baldintza horiekin bat, azpiesparru hori zuzkidura erabilera publikoetara (trenbide erabilera, espazio libreak, etab.) bideratzen da.
  Nolanahi ere, "Sarrueta eta bere ingurunean" sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak baldintza horiek berregokitu ahal izango ditu.
- "3. MA.05.2 Zapirain azpiesparrua. Zonifikazio xehatua" grafikoan bildutakoarekin bat, azpiesparru horren zati jakin batean bi motatako azpizona xehatuak gainjartzea aurreikusten da, honako hauek hain zuzen ere:
  - "e.20. Trenbide komunikazioen sarea" tipologiako azpizona, ondoren ageri den azpizonaren gainetik kokatutako hegalari dagokionez.
  - "g.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako azpizona, lur eremuaren kotari dagokionez (aurreikusitako ekipamendu instalazioei lotutako hegalak eta zorupea barne).

Nolanahi ere, zonifikazio xehatuko baldintza horiek adierazitako plan bezeriak berregokitu ahal izango ditu.

c) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

Baldintza horiek proiektu honetako "4. Zonifikazio xehatua" planoan biltzen dira.

B. Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparrua.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

Eraikigarritasun hori Hiri Antolamenduko Plan Bereziak hartarako "Sarrueta eta bere ingurunean" zehazten dituena izango da.

b) "MA.05.2 Zapirain" azpiesparrua.

- Sestra gainean: 400 m^2(s).
- Sestrapean: antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, plan orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

c) Hirigintza esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- Sestra gainean:
  MA-01 lurzati pribatua: 1.964,24 m2(s)-ko eraikigarritasun fisikoa.

  Lursail bakoitzaren sestra gaineko eraikigarritasun fisikoa arau particular hauetan ezarritako eraikuntza baldintzak aplikatzearen emaitzazkoa izango da.

- Sestrapean:
  Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, plan orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C. <u>Lursailen eraikuntzaren forma arautzen duten baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua</u>

a) "MA.05.1. Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparruan antolatzen diren lursailetan parametro horiek arautzen dituzten baldintzak bertan formulatu beharreko plan berezian zehaztutakoak izango dira ("Sarrueta eta bere ingurunea" izeneko esparrura zabaldua).

b) Honako hauek dira "MA.05.2. Zapirain" azpiesparruan antolatutako lursailetan parametro horiek arautzen dituzten baldintzak:

- Sestra gainean:

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Solairu kopurua: 2 solairu.
- Altuera: 8 m.

- Sestrapean: Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako solairu kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, plan orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

c) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

- Sestra gainean:
  - Jarraian azalduko den salbuespenarekin, eremuko gainerako partzeletan finkatu egingo dira sestra gaineko eraikinak, egungo parametro formalekin.
  - MA-01 lurzati pribatua:
    - Eraikuntzaren profila: VI
    - Eraikuntza-altuera: 19,00 m.
- Sestrapean
  - Sestrapeko eraikuntzan, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako solairu kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, plan orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

    MA-01 lurzati pribatuaren kasuan izan ezik; kasu horretan, MA-01 Lurzatiko Arau partikularrak 5. grafikoan adierazitakoari jarraituko zaio. Fitxa grafikoa

D. <u>Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.</u>

a) Erabiltzeko baldintzak, “MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera” azpiesparruan antolatzen diren lursailen bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa arautzen dutenak barne, bertan formulatu beharreko plan berezian zehaztutakoak izango dira (“Sarrueta eta bere ingurunea” izeneko esparrura zabalduta).

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

b) "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruan antolatutako lursailak erabiltzeko baldintzak atxikitzen zaien lursailaren edo espazio xehaturen tipologiari lotutakoak dira kasu bakoitzean. "Sarrueta eta bere ingurunean" formulatu beharreko plan bereziak baldintza horiek berregokitu edo osatu ahal izango ditu.

c) Hirigintza esparruaren gainerakoari dagokionez, baldintza horiek plan orokor honetan oro har esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira.

2. Hiri lurzoruaren kategorizazioa.

a) "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" eta "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruak eta "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruaren inguruetan dauden lur eremuak, trenbide helburuetara bideratuak.

- "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparruan bildutako lur eremuen kategorizazioa "Sarrueta eta bere ingurunean" sustatu beharreko plan bereziak sustatukoa izango da.
- "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruko lursailak eta horien inguruetan dauden eta trenbide helburuetara bideratu direnak, finkatutako urbanizaziorik ez izateagatik edo urria izateagatik hiri lurzoru finkatu gabeko kategorian sartu dira. Nolanahi ere, plan bereziak aurreikuspen hori berregokitu ahal izango du, egokitzat ematen den neurrian.

b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

- Hirigintza-eremuko gainerako lursailak hiri-lurzoru finkatu izaera dute, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz hiri-lurzoru finkatugabetzat hartu behar direnak izan ezik (MA-01 lurzatia).

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK.

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da. Testuinguru horretan, atxikitako esku hartzeko irizpideak hartu behar dira kontuan, hala nola honako baldintzatzaileei lotutakoak:

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- "C.2. Nekazaritza balio handiko lurrak eta ustiapen estrategikoak".
- "C.3. Itsasoko eta lehorreko jabari publikoa eta horren babes zona".
- "C.5. Lurpeko urak babesteko esparruak".
- "C.8. Urpean gera daitezkeen eremuak".
- "C.10. Eremu akustikoak".

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.

Villa Oyon, Martutene pasealekuko 77.ean dagoena, monumentu kategoriako kultura ondasun izendatu zuten Eusko Jaurlaritzaren Kultura Sailaren 2012ko abenduko 11ko Agindu bidez.

Horrekin bat etorriz, txalet hori izapide fasean dagoen Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Bereziko A babes mailaren zati da (hasierako onarpena: 2013ko apirilaren 5a).

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA.

1. Urbanizazio erregimena.

- "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparruaren urbanizazio erregimena azpiesparru horretan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Berezia garatzeko zehazten dena izango da.
- Nolanahi ere, proiektatutako bide sistema orokorra (Tranbia bideak eta Martutene pasealekuaren zati batek osatzen dutena) birmoldatzeko obrak plan berezi hori onartu baino lehen gauzatzen badira, aldez aurretik bide sistema horri buruzko urbanizazio obretarako proiektu bat landu eta onartu beharko da.
- "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruaren urbanizazio erregimena azpiesparruaren urbanizazio obra arruntetarako proiektuan zehazten dena izango da, modu autonomo eta bereizian, edo aurreikusitako kirol instalazioak eraikitzeko proiektuaren osagarri. Nolanahi ere, azpiesparru horretan trenbideari dagokion zatiari buruz ere molde horretako proiektuak egingo dira.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Urumea ibaia ubideratzeko obra hidraulikoetarako dagokion/dagokien urbanizazio obretarako proiektua/k egingo da/dira.

- "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparrua urbanizatzeko obrak eta Urumea ibaian aurreikusitako obra hidraulikoak egiteko koordinazio formal eta materiala beharko da bi esku hartze horiek bat egiten duten alderdi guztiei dagokienez.

  Hartarako, kasu horietan sustatu beharreko urbanizazio obretarako proiektuek egoki irizten zaien koordinazio eta bateratze irizpideak zehaztuko dituzte, bereziki Martuteneko zubia ordezteko obrei eta zubi horrek mugakide duen Martuteneko pasealekuan dituen eraginei dagokienez (pasealekuko sestra igotzea, etab.).

2. Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A. Jardun integratuko esparruak mugatzeko eta urbanizazioan esku hartzeko programak formulatzeko baldintzak.

- Proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartzen dituzten lur eremu, eraikuntza eta ondasunei dagokienez, arau partikular honek ezarritakoa hartuko da kontuan (III. epigrafeko "4.C" atala).
- "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparruari dagokionez, baldintza horiek sustatu behar den Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten dituenak izango dira, betiere azpiesparruaren antolamendu xehatua zehaztearren.
- "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruari dagokionez, arau partikular honetan ezarritakoa beteko da (III. epigrafeko "4.D" atala).

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

B. Jardun baldintzak (gauzatze unitateak, jardun sistema…)

- Horri dagokionez, plan berezi horrek mugatzen duen jardun integratuko esparruko urbanizazioan esku hartzeko dagokion/dagozkion programak/programek zehazten dutena beteko da.

  Nolanahi ere, proiektatutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunei dagokienez, "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruan daudenak barne, III. epigrafeko "4.C" eta "4.D" ataletan ezarritakoa hartuko da kontuan hurrenez hurren.

C. Zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak lortzeko baldintzak.

- "Sarrueta eta bere ingurunean" sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ("MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparrua barne) eta hori garatzeko sustatu beharreko dokumentuak zuzkidura publikoetara bideratutako lur eremuak lortzea bermatzeko behar diren proposamenak zehaztuko ditu.

- Proiektatutako obra hidraulikoek behin betiko eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak aldez aurretik lortuko dira. Horretarako, III. epigrafeko "4.C" atalean adierazitako jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotzeaz gain, helburu horretarako indarrean dagoen hirigintza legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 186., 187., 188. artikuluak, etab.) aurreikusitako edozein mekanismoren arabera (desjabetzea, zuzeneko okupazioa…) jardungo da.

  Mekanismo horiek edozein unetan sustatu ahal izango dira proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasten denetik, betiere adierazitako plan berezia onartu baino lehen.

  Obra horiek behin betiko eraginpean hartutako lur eremu, eraikin, ondasun eta eskubideen behin betiko zerrenda, baita haien titularrena ere, behin betiko proiektu hidraulikotik/hidraulikoetatik ateratzen eta horiek lortzeko Administrazioak sustatzen dituzten espedienteetan ezartzen dena izango da.

- Desjabetze bidez jardungo da obra hidraulikoek aldi baterako eraginpean hartutako lur eremu eta ondasunak baliatzea ahalbidetzeko eta gauzatzeko.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

"MA.05.2 Zapirain" azpiesparruan honako irizpide hauen arabera jardungo da:

- Kirol instalazio publikoetara, espazio libre publikoetara eta bidegorrira bideratutako "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruko lur eremuak aurretiaz lortuko dira. Horretarako, III. epigrafeko "4.D" atalean adierazitako jardun integratuko esparruari eta gauzatze unitateari lotzeaz gain, helburu horretarako indarrean dagoen hirigintza legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 186., 187., 188. artikuluak, etab.) aurreikusitako edozein mekanismoren arabera (desjabetzea, zuzeneko okupazioa…) jardungo da. Mekanismo horiek edozein unetan sustatu ahal izango dira proiektu hau behin betiko onartu eta indarrean hasten denetik, betiere adierazitako plan berezia onartu baino lehen.

  Lur eremuak lortzeko mekanismo horiek adierazitako helburuetako xede diren lur eremu guztietara zabalduko dira, proiektu honetan mugatutako trenbideko sistema orokorreko zonaren barruan daudenak barne, eta horrek ez du baztertuko dagokionean trenbide arloko eskumena duen erakundearen esku jartzeko aukera, betiere egoki irizten zaien terminoetan.

- Halaber, trenbide erabilerara bideratutako azpiesparruko gainerako lur eremu eta ondasunak proiektatutako trenbide sarearen gainean eskumena duen erakundeak zehazten dituen irizpideen arabera lortuko dira. Lur eremu eta ondasun horiek lortzeko kostuak trenbide administrazio horrek ordainduko ditu.

- Desjabetu egingo dira "AAE.1/SNU.MA" esparruan dauden lur eremuak, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta daudenak eta "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruarekiko mugakideak direnak, ingurune honetan dagoen bidegorria birjartzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituztenak. Desjabetze hori azpiesparru horretan planteatutako proposamenak garatzearekin eta gauzatzearekin batera eta koordinatuta sustatuko da.

- Trenbide sare berriak eraginpean hartutako eta "E.20 Trenbide sareak" tipologiako zona globalean txertatutako gainerako lur eremu eta ondasunak

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

lortzeko trenbide arloan eskuduna den administrazioak hartarako zehazten dituen irizpideak hartuko dira aintzat. Lur eremu eta ondasun horiek lortzeko kostuak trenbide administrazio horrek ordainduko ditu.

D. Urbanizazio kargak identifikatzeko, gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak

- MA-01 lurzati pribatuan planteatutako garapenak betebehar hauek izango ditu:
  - Donostiako Udalari zuzkidura publikoetarako lurzorua lagatzea.
  - Lursailek hirigintza-araudiak eskatzen dituen hirigintza-zerbitzuak lortzeko behar dituzten urbanizazio-obra osagarriak gauzatzea.
- "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" eta "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruei dagokienez, baldintza horiek adierazitako Hiri Antolamenduko Plan Berezian edo hura garatzeko sustatu beharreko dokumentuetan (urbanizazioan esku hartzeko programa, etab.) zehaztuko dira.
- Proiektatutako obra hidraulikoek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta ondasunak lortzeko kostuak jardun integratuko esparruan aurreikusitako hirigintza garapenetan eta horiek biltzen dituen gauzatze unitatean aurreikusitako hirigintza garapenei lotutako urbanizazio kargatzat hartuko dira.
- "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruan aurreikusitako kirol instalazio berriak egiteko obrak Donostiako Udalak gauzatuko ditu.
- Arau partikular honen "III.4.C" atalean adierazitakoari dagokionez, proiektu hau garatzeko mugatzen diren hirigintza gauzatzeko esparruen barnean (jardun integratuko esparruak; gauzatze unitateak; zuzkidura jarduneko esparruak; etab.) behin betiko nahiz behinbehineko aurreikusitako obra eta jardun hidrauliko guztiak gauzatzeko eta ordaintzeko kostuak gai horretan eskumena duen erakundeak (URA Uraren Euskal Agentzia) finantzatuko ditu eta ez dira hartuko horietan aurreikusitako hirigintza garapeneko urbanizazio kargatzat.

E. Erabilerak haztatzeko koefizienteak

- Gai horretan plan orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan ezarritakoa beteko da, betiere proiektu honetan ezarritako baldintzekin osatuta.

3. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Antolamenduz kanpokotzat deklaratu dira proiektatutako obra hidrauliko guztiek eraginpean hartutako eraikuntza, instalazio eta erabilera guztiak, obra horiek gauzatzeko eraitsi eta/edo kendu behar direnak.

  Deklarazio horrek proiektu honen "4. Planoak" dokumentuan bildutako "II.5 Hirigintza gauzatzeko baldintzak. Antolamenduz kanpoko eraikuntzak" planoan bildutako eraikuntzak eta instalazioak eta adierazitako obra hidraulikoek eraginpean hartutako gainerakoak hartzen ditu eraginpean. Gainera, deklarazio hori obra horiek eraginpean hartutako lur eremu, eraikuntza eta instalazioetan dauden eta/edo garatzen diren erabilera eta jarduera guztietara zabaltzen da.

- Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira gaur egun "Mendiburu" erregaien zerbitzugunea dagoen finkaren gainean dauden eraikin, eraikuntza eta/edo instalazio guztiak.

- "MA.05.1 Trinkete - Urumearen erribera" azpiesparruko gainerako zatiari, obra hidraulikoek eraginpean hartzen ez dutenari, eta "MA.05.2 Zapirain" azpieremuari dagokienez, "Sarrueta eta bere ingurunea" esparruan sustatu beharreko Hiri Antolamenduko Plan Bereziak zehazten duena hartuko da aintzat horren inguruan.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK.

- Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita hori garatzeko sustatu beharreko udal ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

- Testuinguru horretan, nekazaritza balio handiko lur eremuetan duten eragina aintzat hartuta, "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruan kirol instalazioak eta espazio libreak ezartzeko proposamenak honako irizpide hauen arabera garatu eta gauzatuko dira:

- Nekazaritza balioa duten lurrak espazio libreetara bideratutako azpiesparruaren zatietan mantentzea, eta horiek mantentze horrekin bateragarriak diren baldintzetan tratatzea.

- Nekazaritza balio handiko lurrak eta/edo balio handia duten landare geruzak bereiz bildu eta pilatzea, betiere beharrezko zorroztasun teknikoarekin, espazio libreetara bideratuko ez diren azpiesparruko zatietan.

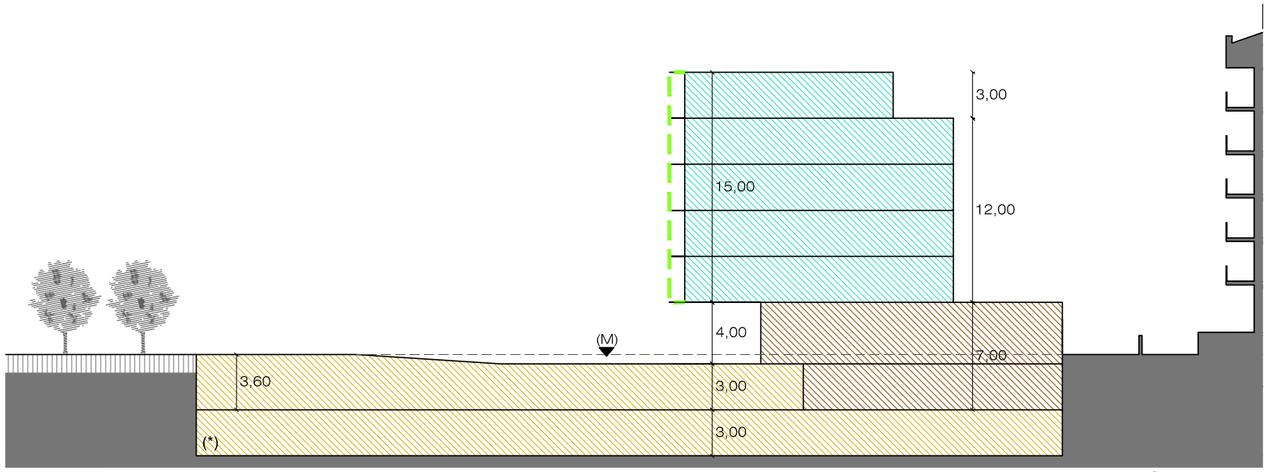
IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Nekazaritza balioa duten lur horiek berrerabiltzea, honako irizpide hauetako batekin edo gehiagorekin bat etorriz:
    - Lur eremu horiek zati duten nekazaritza ustiategiari lotutako landa arloko beste lur eremu batzuen nekazaritza hobekuntza.
    - Martutene auzoko beste landa lursail batzuen nekazaritza hobekuntza.
    - Lur eremu horiek Martutene auzoko espazio libreak hobetzeko, lehengoratzeko eta lorategiz hornitzeko lanetan erabiltzea.
    - Udalerriko landa arloko beste lur eremu batzuen nekazaritza hobekuntza.
    - Lur eremu horiek udalerriko espazio libreak hobetzeko, lehengoratzeko eta lorategiz hornitzeko lanetan erabiltzea, aisiako baratzeetara edo baratze kolektiboetara bideratzen direnak barne.

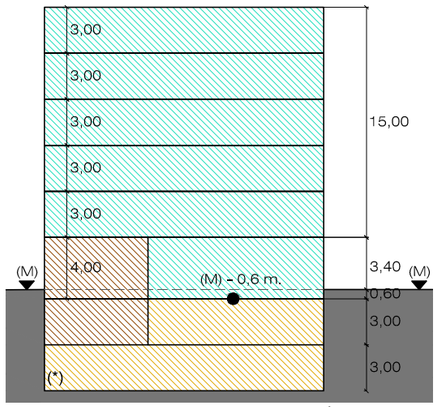
IX.- GRAFIKOAK

1. "MA.05.1 Trinkete – Urumearen erribera" azpiesparruaren mugaketa.
2. "MA.05.2 Zapirain" azpiesparruaren mugaketa.
3. "MA.05.2 Zapirain" azpiesparrua. Zonifikazio xehatua. Gainjartzea.
4. Kosta Legea aplikatzeko baldintzak.
5. MA-01 lurzatiaren arau partikularrak. Fitxa grafikoa

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA



SECCIÓN B SEKZIOA

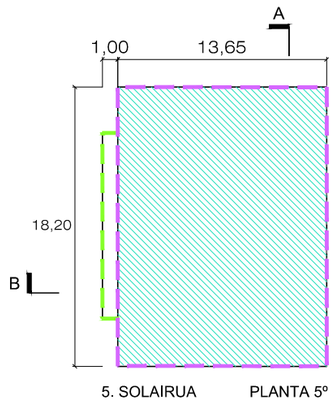


SECCIÓN A SEKZIOA

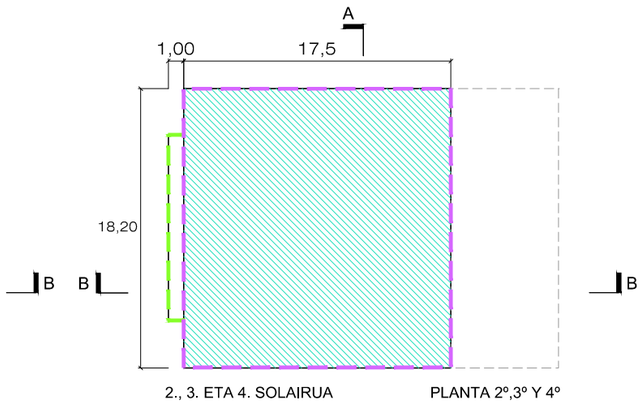
ERAIKIN, JABARI MOTA ETA ERABILERA BALDINTZAK:	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO:
PARTZELA MUGA	LÍMITE DE LA PARCELA
GEHIENEZKO LERROKADURA	ALINEACIÓN MÁXIMA
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
BIZITEGI ERABILERA	USO RESIDENCIAL
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
GARAJEAK ETA OSAGARRI ERABILERAK	GARAJES Y USOS AUXILIARES
ERABILERA PRIBATU ERAIKIEZINA	USO PRIVADO NO EDIFICABLE
ARKUPE SARRERAK	PORCHE ACCESOS
SESTRAREN ERDIKO PUNTUA (M)	PUNTO MEDIO DE LA RASANTE

(*): Hasta 4 plantas según el carácter general del PGOU
(*): HAPO-aren karaktere orokorraren arabera eta guzti 4 solairu

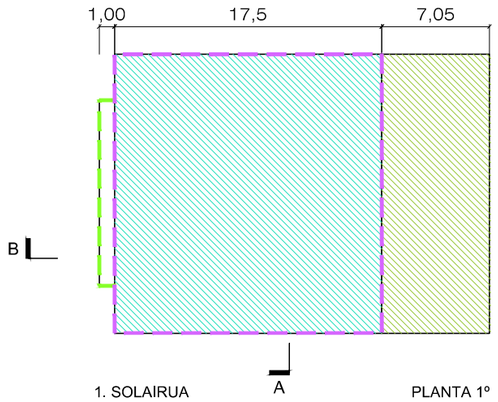
Nota: Ubicación, ocupación y superficie de accesos y locales son meramente indicativos
Oharra: Sarbideen eta lokalen kokapen, okupazio zein azalerak, adierazgarriak dira soilik



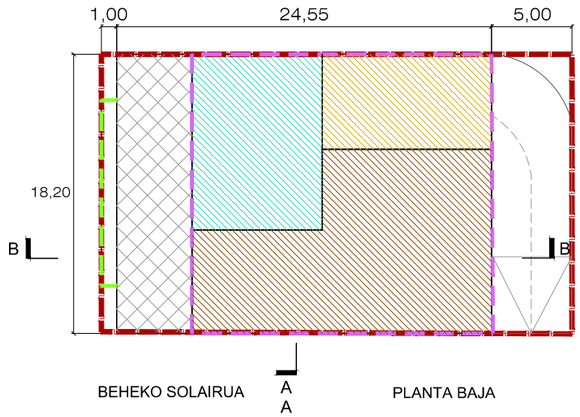
5. SOLAIRUA PLANTA 5º



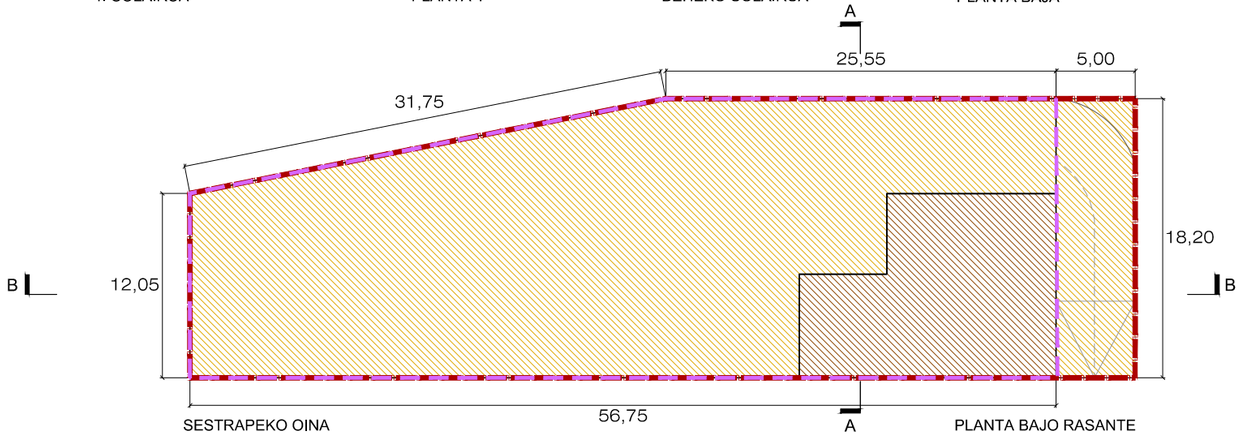
2., 3. ETA 4. SOLAIRUA PLANTA 2º,3º Y 4º



1. SOLAIRUA PLANTA 1º



BEHEKO SOLAIRUA PLANTA BAJA



SESTRAPEKO OINA PLANTA BAJO RASANTE



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SAN SEBASTIÁN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

MA-01

PARTZELAREN ARAU PARTIKULARRAK. FITXA GRAFIKOA
NORMAS PARTICULARES DE LA PARCELA. FICHA GRÁFICA

Eskala 1/400 Escala
AGOSTO 2019 KO ABUZTUA

LETICIA GARCÍA MORENO, ARQUITECTO

JOSU FERRO URIGUEN, ABOGADO

7 "AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E. EREMUKO ORDENANTZA PARTIKULARRA ALDATUTA

"AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E. eremuko ordenantza partikularra ondorengo terminoetan aldatuta gelditzen da:

"AY.11" HIRIGINTZA ESPARRUA, PUIO-LANBERRI.

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Amara Berri aldera ematen duen Aieteko hegaletan kokatutako esparrua. Iparraldetik Hegoaldera doa Amara-Ibaeta bidetik hasi eta Miramon/Zorroaga paretik igarotzen den saihesbidearen ingururaino. 399.592 m2-ko azalera du.

Kasurako egindako Zatiko Planean (1993ko ekainaren 15ean onartu zen behin betiko) eta honen inguruan beranduago egindako aldaketan (1996ko urriaren 31n onartu zen behin betiko) adierazitakoa kontuan hartuta erabat garatu da.

Hegaletako garapenen berezko ezaugarri morfologikoak ditu, topografiara egokitutako lursail pribatuan egindako bloke solteekin. Gainera, Puioko hiri-parkea aurkituko dugu, Espazio

Libreen sistema orokorraren barruan dagoena. Duela gutxi Esparruaren bi zati zehatzetan eragina duen 1995eko Plan Orokorraren Aldaketari buruzko dokumentu bat idatzi zuten (2007ko apirilaren 27an behin betiko onartu zen).

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Esparruaren ezaugarri orokorrak finkatzea, Zatiko Planean eta aurretik aipatutako aldaketan oinarrituta gauzatua. Hauek Esparrua garatzeko idatzi zituzten eta Plan Orokor honek baliozkotzen du.
- Halaber, 2007ko apirilaren 27an onartutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotzen da. Aldaketa horrek egitura-mailan zein maila xehatuan zehaztapenak ditu eta, aipatu bezala, Esparruko bi leku zehatzetan eragiten du.

  Beste hainbaten artean hona hemen bere helburuak: leku horietako batean erlazioko espazio libre baten inguruan, etxebizitza-erabilerak ezartzea, gehienak babestuak; eta beste lekuan, kirol-ekipamendu bat (futbol-zelaia) eraikitzea. Zehazki, 137 etxebizitza

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

eraikitzea aurreikusi dute. Horietatik 61 BOE etxebizitzak izango dira, 38 tasatuak, eta gainerako 38ak sustapen librekoak.

Hala ere, egiturazko mailako espazio libreen neurriarekin lotuta proiektu honetan hartutako irizpide orokorra aplikatuz, proiektatutako plaza espazio libreen sistema orokorretik kanpo uzten da, eta erabilera-mota horren tokiko sistemaren zati izatera bakarrik pasatuko da.

Aipatu behar da Aldaketa-espediente horren eraginpeko lurrak "AY.11.1 Lanberri" azpiesparru eten gisa identifikatzen direla Plan Orokor honetan. Azpiesparru hori bat dator "AAI.I.7" Jardun Integratuko Esparruarekin.

- Halaber, Plan Orokor honek zorupeko eraikuntza-baldintzak aldatzen ditu, eta esparru horretara zabaltzen da kasurako ezarritako irizpide orokorra.
- Merkezabal kalean 29 unitate inguruko zuzkidura-bizitokitarako eraikin bat antolatzea aurreikusi da.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/ AY.11 – Eraikuntza irekiko bizitegia" zona. (Azalera:273.729 m²)

1.1.1.- *"AY.11.1 Lanberri" azpiesparrua* (Azalera:46.003 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna

- Sestra gainean: ..... 12.110 m2(s)
- Sestrapean: 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 etorrita.

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- Eraikuntzaren profila:
  - Sestra gainean..... V

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan hórrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

- Eraikuntzaren altuera..... 15,00 m.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak.

a) Erabiltzeko baldintza orokorrak “A.30” zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak dira (“B” dok. Lehen Liburua Hirigintza

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

- Aurretik dagoen bizitegi-eraikigarritasuna: ..... 674 m² (s)
- Bizitegi-eraikigarritasun berria:..…….…….…..... 11.086 m² (s)
  - BOEko erregimenera lotua (%43):..... 4.770 m² (s)
  - Etxebizitza tasatuko erregimenera lotuta (%31): ..3.420 m² (s)
  - Sustapen librekoa: ..... 3.570 m² (s)
- Bizitegi-eraikigarritasun guztizkoa: ..... 11.760 m² (s)

c) Baimendutako beste erabileratarako eraikigarritasuna ..... 350 m² (s)

1.1.2.- *“A.30” Hirigintza Esparruko gainerako bizitegi-eremuak* (*Azalera*: 227.726 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- Sestra gainean: Sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikinen gaur egungo formaren (profila eta altuera) emaitzazkoa da.
- Sestrapean: Sestrapean, zona globalean 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 etorrita.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntzaren profila eta altuera finkatzen dira.
- Sestrapean: Orokorrean, sestrapean lau (4) oin eraikitzeko baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino oin-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

- Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritako "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalekoak.
- Zuzkidura-bizitokiak ezartzeko lursail bat antolatuko da, 1.035 m²-ko gutxieneko azalerarekin.

C.- 1. idatz-zati honetan aurreikusitako finkatze eta baliozkotze guztiak, Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuko "29.5.A" art.) horretarako ezarritako termino orokorretan planteatzen direla ulertu behar da.

1.2.- "E.10/AY.11 – Bide Sistema Orokorra" zona (Azalera: 7.831 m²)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak zona globaleko tipologia honentzako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

1.3.- "F.10/AY.11– Hiri Espazio Libreen Sistema Orokorra" zona

(Azalera: 118.356 m²)

Eraikuntza eta erabilerako erregimena tipologia honetako zona globaletarako Plan honetan orokorrean ezartzen da ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparruko lur guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruari dagokionean, aurreko I. eta II. epigrafeetan aipatu den eta orain baliozkotzen den 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko dokumentuan definitutakoa da antolamendu xehatua.

Hirigintza-esparruaren gainerako zatien antolamendu xehatua Plan Orokor honetan ezartzen da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

A.- Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

a) "AY.11.1. Lanberri" azpiesparrua.

- Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira. Dena den, baldintza horien jatorria aipatutako baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan dago. Horrenbestez, bat etortzen ez badira, azken honetan xedatutakoa beteko da.

b) Hirigintza Esparruaren gainerakoa

- Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira.

B.- Antolatutako lursailen eraikigarritasun fisikoa.

a) "AY.11.1. Lanberri" azpiesparrua.

- Sestra gainean, eraikigarritasun fisikoa da baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan lursail horietako bakoitzerako zehaztutakoa.
- Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- Sestra gainean, lursail bakoitzaren eraikigarritasun fisikoa izango da lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoa.
- Antolamendu xehatuaren emaitzazko espazioetan eta lursail bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa, bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzei lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

C.- Lursailen eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren oin-kopurua eta altuera.

a) "AY.11.1. Lanberri" azpiesparruan antolatutako lursailak.

- Sestra gainean, baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketak lursail bakoitzerako definitzen ditu baldintza horiek.
- Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

b) Hirigintza-esparruaren gainerakoan antolatutako lursailak.

- Sestra gainean, baldintza horiek dira lursail horietako bakoitzean gaur egun dauden finkatutako eraikuntzen lerrokaduren eta formaren (oin-kopurua eta altuera) emaitzazkoak.
- Sestrapean, antolamendu xehatuaren emaitzazko espazio eta lursail bakoitzean baimendutako oin-kopuru maximoa, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

D.- Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

a) Plan Orokor honetan, oro har, esparruan antolatutako azpizona xehatuetako bakoitzerako ezarri dira baldintza horiek ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua).

b) Bizitegi-eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

"AY.11.1. Lanberri" azpiesparruan erregimen juridiko hori antolatutako bizitegilursail bakoitzarentzat baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketak zehaztuko du.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

A.- "AY.11.1. Lanberri" azpiesparrua

Azpiesparru honetako lurrak finkatu gabeko hiri-lurzoru izaera dute urbanizaziorik ez dutelako edo txikia dutelako, bertan eragina duen plangintza baliozkotuarekiko ezarriko diren zehaztapenak kaltetu gabe.

B.- Hirigintza Esparruaren gainerakoa

Hirigintza Esparruko gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatutzat hartzen dira, baldin eta, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatu gabe gisa sailkatu behar ez diren.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan aurreikusitako eremu akustikoetan bere integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Aurreko aurreikuspenaren jatorria izapidetzen ari den Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko martxoaren 6a) dago. Arlo horretan, Planak behin betiko onartzeko testuinguruan dituen aurreikuspenak aplikatuko dira.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziak zehazten duena hartu beharko da kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

1.- Urbanizazio-erregimena.

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruaren urbanizazio-erregimena baliozkotutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan definitzen da.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa.

A.- Jarduketak egiteko baldintzak:

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruak osatzen du "AAI.1.7" Jardun Integratuko Esparru independentea.

Azpiesparruaren jardun-baldintzak 1995eko Plan Orokorraren Aldaketa baliozkotuan, eta hura garatu eta gauzatzeko egin beharko diren proiektuetan ezarriko dira, dagokion Urbanizatzeko Jardun Programa barne hartuta.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

B.- Urbanizatzeko Jardun Programak osatu eta programatzeko baldintza espezifikoak.

Aipatutako "AAI.I.7" jardun integratuko esparru horretan Urbanizatzeko Jardun

Programa egingo dute, Plan Orokor hau onartzen denetik bi urteko epean sustatzeko.

Beste hainbat gauzaren artean, programa horretan dagozkien gauzatze-unitateak mugatuko dira eta dagokion jardun-sistema zehaztuko da.

C.- Urbanizazio-kargak identifikatu, gauzatu eta ordaintzeko baldintzak.

"AY.11.1 Lanberri" azpiesparruari dagokionean baldintza horiek finkatutako 1995eko Plan Orokorraren Aldaketan definituko dira, eta bere garapena, berriz, helburu horrekin mugatuko diren gauzatze-unitateetan sustatzeko berriz zatitzeko proiektua eta Urbanizatzeko Jardun Programan.

D.- Erabileren haztatze-koefizienteak.

Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, orokorrean Plan honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) ezarritakoa jarraituko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan jasotako ingurumeneko neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

8 ANTOLAMENDUAREN LABURPEN EXEKUTIBOA

8.1 Sarrera

Laburpen Exekutibo izeneko dokumentu hau *hirigintza-antolamenduko planak eta gainerako tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan ezarritako premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 32.a* artikulua betez idatzi da. Horren arabera, plan eta tresna horiek biltzen dituen dokumentazioaz gain, jendaurrean jarri beharko da proiektatutako antolamenduak indarrean dagoena aldatzen duen eremuen mugaketaren laburpen exekutibo bat, aldaketa horren kokapen- eta irismen-plano batekin.

HAPOren Aldaketa Puntualak Martutene auzoan izango du eragina, zehazki "MA.05 MARTUTENE" HEan, erregaien zerbitzugunea kokatzen den hirigintza-eremuak dituen 146.865 m²-etatik 1.713,50 m²-ran eraginez.

Gainera, horretarako, beharrezkoa izango da lursail jakin bat sailkatzea, Eremu Berdeen eta Espazio Libreen Sistema Orokorren udal-sarera bideratzeko. Zehazki, HAPOko "AY.11 Puio-Lanberri" hirigintza-eremuaren mugakide den 324,00 m²-ko azalera birsailkatu da.

8.2 Antolamendurako irizpide eta helburu orokorrak

8.2.1 HAPO aldatzearen xede nagusia

Erregaien Zerbitzugune jarduera 1967tik ari da gauzatzen HAPOren Aldaketak eragindako lursailetan, 6 gordailurekin, gaur egun ordeztu egin behar dituenak, instalazioa guztiz berritzea dakarten obrak eginez.

Donostiako Udalak, industria-erabilera eskola-ekipamendu baten mugakide kokatzea egokia ez denez, kokapen horretan zerbitzugune bat behar ez denez eta Martutene auzoko bizilagunek lehendik dagoen zerbitzugunearen jarduera ezabatzeko duten interesa nabarmena denez, beharrezkotzat jo du aipatutako lursailen kalifikazioa aldatu eta auzoko gainerako nukleo zentralak duen bizitegi-erabilerara egokitzea.

Horrela, 2019ko ekainaren 11n, Donostiako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarrak, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "MA.05 Martutene" hirigintza-eremuko Martutene pasealekuko 89. zk.ko zerbitzuguneari buruzko hirigintza-hitzarmena behin betiko onartzea erabaki zuen; bertan jasotzen dira dokumentu honen oinarriak.[25]

[25] 2019ko ekainaren 20ko 116 zk. GAO.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

8.2.2 HAPOren aldaketa antolatzean hartutako irizpideak eta helburuak

Abiapuntuko borondate horretan oinarrituta, irizpide eta helburu hauek ezarri dira:

- Erregaien Zerbitzugunea eraistea eta, beharrezkoa bada, lurpean esku-hartzea.
- Finkaren *industria*-erabileraren (b.10) ordez eremuaren bereizagarria den bizitegi-erabilera (a.30) ezartzea, MA-01 lurzatia mugatuta.
- Eraikin irekiko bizitegi-bloke bat eraikitzea, inguruko eraikinen antzeko profil-ezaugarriekin. Horrek esan nahi du handitu egingo dela lurzatiaren hirigintza-eraikigarritasuna, eta, beraz, baita "MA.05 Martutene" hirigintza-eremuarena ere
- Bloke berri horren altuera-profila egungoa baino handiagoa denez, honako neurri hauek hartu dira bizitegi-lurzati berriaren iparraldean dauden etxebizitzen eguztki-baldintzak errespetatzeko: eraikin berria lurzatiaren barrualdera lekualdatzen da; azken solairua atzeratzen da, eta multzoa bideen sestretatik beheratzen da.
- Indarrean dagoen HAPOren irizpide berberei jarraituz, ondoriozko eraikinak ezartzeko, lurzatiaren iparraldeko zatia hartzen da, hegoaldean *hiri-espazio libre komun* bat (f.20) libre utziz. Eta, bi eremuen artean, *hiri-espazio libre* berri bat proiektatzen da (f.10).
- Hiri-espazio berri hori Tranbia kaleak eta Martutene pasealekuak osatzen duten ardatz egituratzaileak eratzen duten kalitatezko espazio publikoen sareari gehituko zaio.
- *Hiri-espazio librearen* azpian (f.10) solairu bat gehituko da bizitegi-blokearen sotoan, aparkaleku-gune bat hartzeko.
- Kendu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako finkaren lur-zati bati indarrean dagoen antolamenduak ematen dion bide bat, bide-komunikazio sarearen kalifikazioa duena (e.10).

Aldi berean, aurreikusitako hirigintza-jarduketak berekin dakar Puioko parkearen mugakide den lursail zati bat hiri-lurzoru gisa sailkatu behar izatea, Espazio Libreen eta Eremu Berdeen Sistema Orokorretarako.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

8.3 Antolamendu-proposamenaren deskripzioa

8.3.1 Planeamenduaren irizpideei eta helburuei dagokienez

Honako hauek dira:

- Bideragarri egiten da erregaien zerbitzugunerako finkaren hirigintza-berrantolaketa, egungo industria-eraikinen ordez bizitegi-sustapen bat egitea ahalbidetuko duten mekanismo juridikoak eta hirigintzakoak ezartzeko xedez.
- Aldatu beharreko hirigintza-parametroen artean, bizitegi-erabilerarako hirigintza-eraikigarritasuna handitzea dago, indarrean dagoen HAPOn esleitutakorekin alderatuta.
- Donostiako Udalari laga zaizkio eraikigarritasuna handitzeari buruzko zuzkidurak, bai eta hiri-espazio libreek okupatzen dituzten eremuak ere.
- MA-01 ondoriozko lurzati pribatu berriaren barruan ebatziko da bizitegi-programa.

Azaldutako helburu eta irizpideen bidez egiaztatzen da aldaketa puntuala helburu sozial baten ondorio dela, eta hirigintza-eragiketaren gastuak eta diru-sarrerak orekatu nahi direla, ahal den neurrian.

8.3.2 Zonifikazio globala

Egungo kalifikazio globalari eutsi zaio: A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-KALIFIKAZIOA, "MA.05 MARTUTENE" H.E.ren bereizgarria dena. Eta Espazio Libreen eta Hiri Parkeen Sistema Orokor gisa kalifikatzen da Puioko parkearen mugakide den lur-zatia, hiri-lurzoru gisa sailkatzen dena.

8.3.3 Zonifikazio xehatua

Egindako aldaketa puntualaren ondorioz, honela aldatzen da indarrean dagoen HAPOren kalifikazio xehatua :

- Desagertu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako lursailen industria-erabileraren kalifikazioan (b.10).
- MA-01 eraikin irekiko bizitegi-erabilerako lurzati bat antolatzen da (a.30).

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

- *Hiri-espazio libreen* f.10 zuzkidura berri bat sortzen da, eta HAPOren Aldaketak eragindako lursailen hegoaldeko eremuan *hiri-espazio libre komunen* f.20 kalifikazioari eusten zaio, hiri-espazio libreen arauzko toki-zuzkidurak antolatzeko.
- Kendu egiten da HAPOren Aldaketak eragindako finkaren lur-zati bati indarrean dagoen antolamenduak ematen dion bide bat, bide-komunikazio sarearen kalifikazioa duena (e.10).

8.3.4 Eraikigarritasun fisikoa, hirigintzakoa eta haztatua

HAPOren aldaketa puntualean aurreikusitako gehieneko eraikigarritasun fisikoa honako hau da:

- Sestra gainean……..……..……1 964,24 m² (s)
- Sestra azpian…….. …… 936,91 m² (s)

Hirigintza-eraikigarritasuna irabazi-asmoko erabilera eta jarduerei dagokien eraikigarritasun fisikoa da, eta, beraz, kanpoan geratzen da komunitatearen ekipamendurako aurreikusitako lokalaren azalera: Horrela, aurreikusten den gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna honako hau da:

- Sestra gainean, etxebizitza librerako……..……1 620,00 m² (s)
- Sestra azpian, garajeetarako eta eratxiki libreetarako…… 766,00 m² (s)

Eraikigarritasun haztatua lortzeko, hirigintza-eraikigarritasunari haztapen-koefiziente batzuk aplikatuko zaizkio, aurreikusitako erabileraren arabera.

ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA:

	Haztapen koefiz.	Indarreko m²(s):		Aldatua (m²):	
		Hirig. Eraik.	Eraik. Hazt.	Hirig. Eraik.	Eraik. Hazt.
Industria-erabilera	0,39	296,34	115,57	0	
A.30 motako etxebizitza librea	1	0	0	1 620,00	1 620,00
Garajea eta eratxiki libreak	0,15	0	0	766,00	114,90
GUZTIRA			**115,57 m²(s)**		**1 734,90 m²(s)**

Hau da, eraikigarritasun haztatua 1 619,33 m² **(s)** handitu da.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

8.4 Ondoriozko MA-01 lurzati pribatua antolatzeko irizpide espezifikoak

MA-01 lurzati pribatu berriak 556,01 m² ditu sestra gainean eta 1 027,91 m² sestra azpian.

Proposamena sestra gainean 6 solairuko (BS+5) eraikin bat egitean datza. Eraikin mugakidearekiko atzeraemangune handiagoei eta forma zein banaketa trinkoari esker, bizilagunekiko eta bolumenaren ingurunearekiko inpaktua gaur egungo egoeraren antzekoa da.

Sestra gaineko eraikigarritasun osoa 1 620,00 m² (s) da, eta 14 bat etxebizitza bideratzen dira etxebizitza libre gisa.

Sestra azpian, lurzati osoa solairu bakar batean okupatzea aurreikusten da, sestra azpiko 766,00 m² (s)-ko hirigintza-eraikigarritasunarekin, gehienez. Antolamenduan, ordea, HAPOren izaera orokorra errespetatzeko, zabalik uzten da 4 solairu arte eraikitzeko aukera. Hau da, sestra azpian antolatutako hirigintza-eraikigarritasun maximoa 3.664,00 m² (s)-koa da.

Lurzatiaren eta eraikin berriaren lerrokadurak iparralde-hegoalde orientazioa du.

Zehaztutako lerrokadurek izaera maximoa dute, eta ezin dira gorputz irtenen edo hegalen bidez gainditu, hegoaldeko lerrokadura izan ezik, etorkizuneko plaza berriari ematen diona.

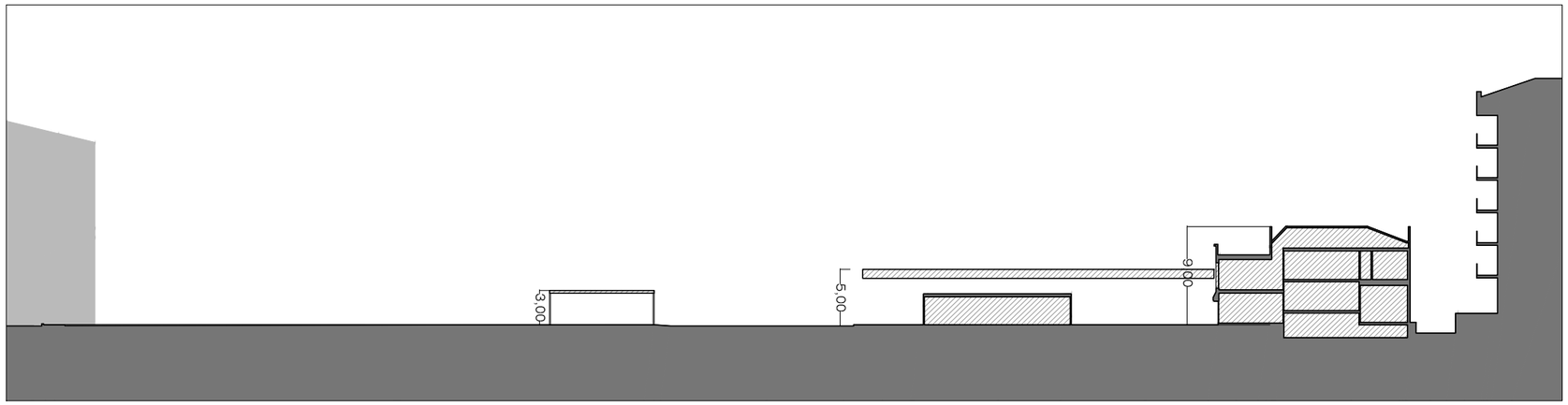
Etxebizitzen tipologiaren araberako banaketa libre uzten den alderdi bat bada ere, sustatzaileak definitu beharrekoa, proposamenaren egokitasun teknikoa egiaztatzeko aztertutako banaketak etxebizitza guztiek hegoalderako orientazioa izatea ahalbidetzen du.

8.5 Grafikoak

1. Egungo egoera.
2. Aldatutako plan Orokorraren Proposamena.
3. Irudiak.

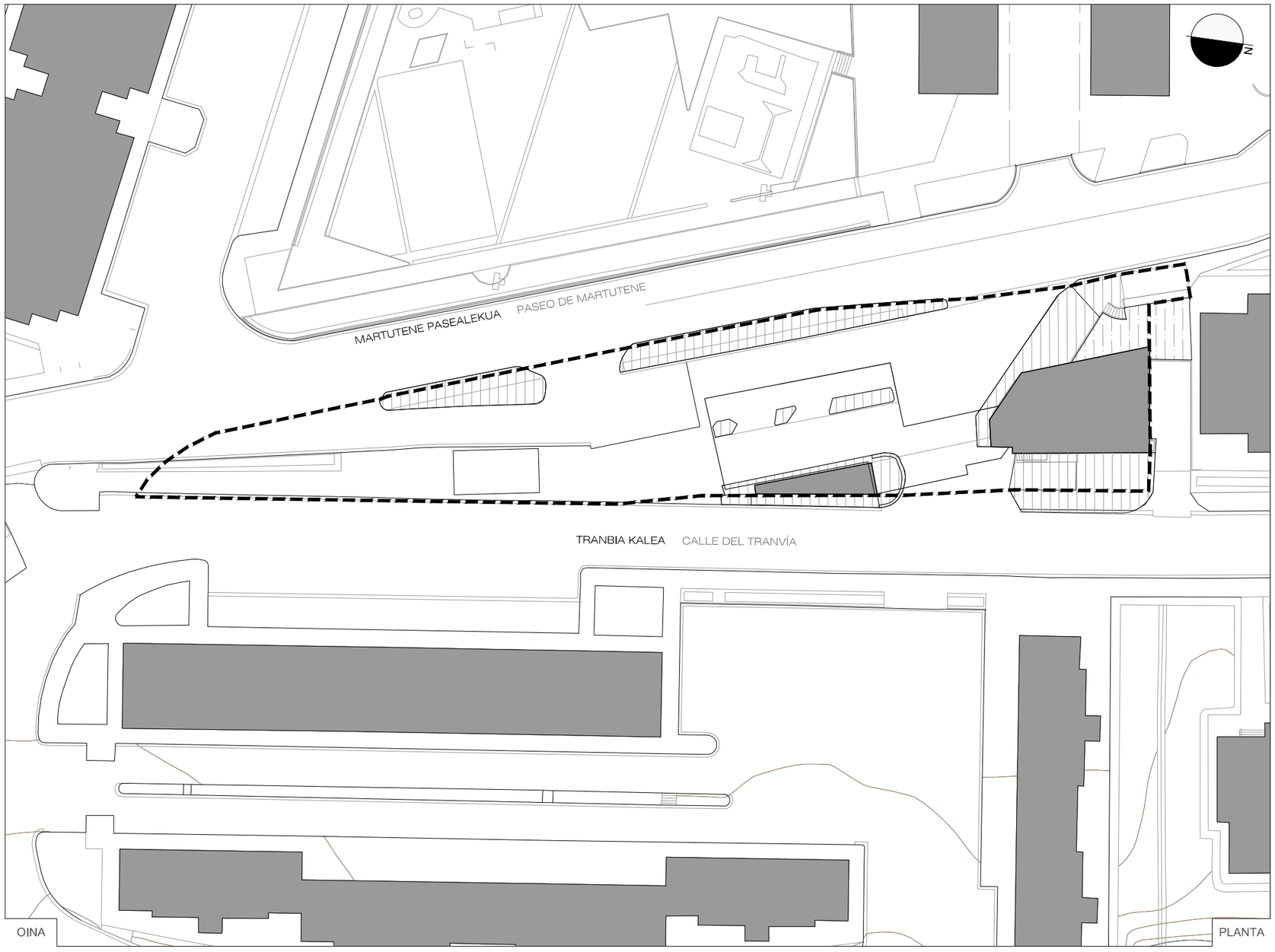
Donostian, 2019ko abuztuaren 7an,

Leticia García Moreno, Arkitektoa. Josu Ferro Uriguen, Abokatua.



SEKZIO OROKORRA

SECCIÓN GENERAL



OINA

PLANTA



KOKAPENA

PLANO DE SITUACIÓN



ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

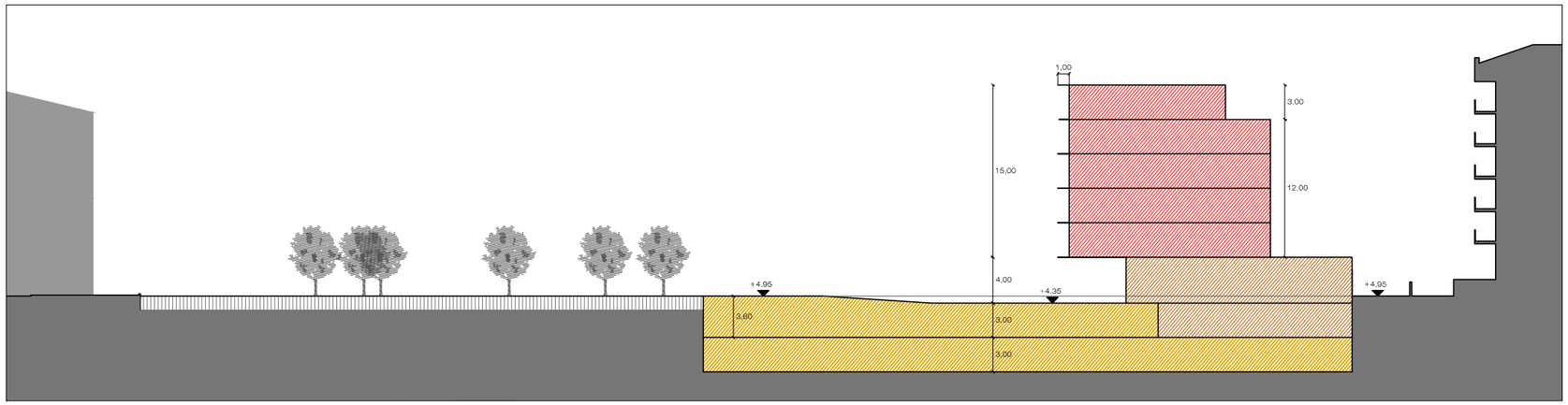
MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

LABURPEN BETEARAZLEA

RESUMEN EJECUTIVO

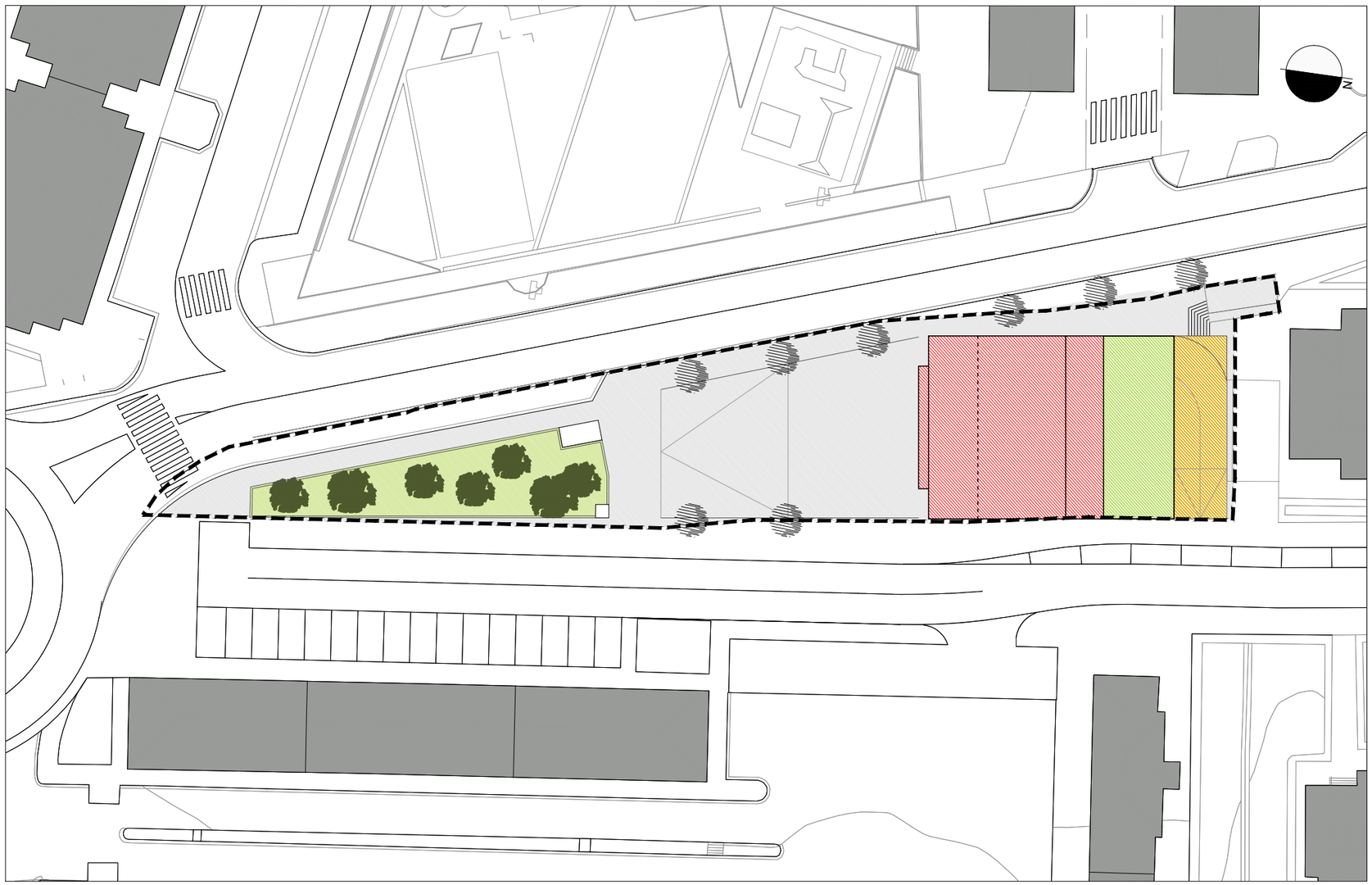
8.1 GAUR EGUNGO EGOERA
ESTADO ACTUAL

Eskala	1/500	Escala
AGOSTO	2019 KO	ABUZTUA



SEKZIO OROKORRA

SECCIÓN GENERAL



OINA

PLANTA



KOKAPENA

PLANO DE SITUACIÓN



ETXEBIZITZA
VIVIENDA

LORATEGI PRIBATUA
JARDÍN PRIVADO

PLAZAK, ESPALOIAK ETA OINEZKOENTZAKO LEKU PUBLIKOAK
PLAZAS, ACERAS Y ÁREAS PEATONALES PÚBLICAS

SESTRAK
RASANTES

EKIPAMENDU KOMUNITARIOA
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

BERDEGUNE PUBLIKOAK
ZONAS VERDES PÚBLICAS

GARAJEAK
GARAJES

1824.00 m^2 ALDAKETAKO ESPARRUAREN MUGA LERROA
LÍMITE DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

LABURPEN BETEARAZLEA

RESUMEN EJECUTIVO

8.2 PLAN OROKORRA ALDATUAREN PROPOSAMENA
PROPUESTA DEL PLAN GENERAL MODIFICADO

Eskala 1/500 Escala

AGOSTO 2019 KO ABUZTUA



EGUNGO EGOERA



SITUACIÓN ACTUAL

PROPOSAMENAREN IRUDIAK



INFOGRAFÍAS DE LA PROPUESTA



ALDAKETA PUNTUALA
MA.05 MARTUTENE areakiko eta
AY.11 PUIO-LANBERRI arearen F.10

MODIFICACIÓN PUNTUAL
Referida al área MA.05 MARTUTENE y
F.10 del área AY.11 PUIO-LANBERRI

LABURPEN BETEARAZLEA

RESUMEN EJECUTIVO

8.3 IRUDIAK
IMÁGENES

Eskala	1/500	Escala
AGOSTO	2019 KO	ABUZTUA

9 ERANSKINAK

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

9.1 EBAZPENA, 2018ko irailaren 6koa, Ingurumen Administrazioaren zuzendariarena, zeinaren bidez formulatzen baita Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualari buruzko ingurumen-txosten estrategikoa MA.05 Martutene eremurako.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

BESTELAKO XEDAPENAK

INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA

4574

EBAZPENA, 2018ko irailaren 6koa, Ingurumen Administrazioaren zuzendariarena, zeinaren bidez formulatzen baita Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualari buruzko ingurumen-txosten estrategikoa MA.05 Martutene eremurako.

AURREKARIAK

2017ko abenduaren 27an, Donostiako Udalak eskabidea osatu zuen MA.05 Martutene eremuan Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO) aldatzeari dagokion ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua izapidetzeko ebaluazio-prozedura estrategikoa hasteko, Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean xedatutakoaren arabera. Eskaerarekin batera aurkeztu ziren Planaren zirriborroa eta abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 29. artikuluan ezarritako edukia duen ingurumen-agiri estrategiko bat.

Abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 30. artikuluak xedatutakoa betetzeko, 2018ko otsailaren 15ean, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak egoki iritzitako oharrak egiteko eskatu zien zenbait erakunderi, ohar horiek oinarritzat hartuta ingurumen-organo horrek ingurumen-txosten estrategikoa egin zezan. Zehazki, honako hauei egin zien kontsulta: Eusko Jaurlaritzako Osasun Publikoaren eta Adikzioen Zuzendaritza eta Kultura Ondarearen Zuzendaritza; Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusia; URA-Uraren Euskal Agentzia, eta IHOBE-Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa. Interesdun gisa, hauei ere egin zitzaien kontsulta: Gipuzkoako Ekologistak Martxan; Ugatza ornitologiako sozietatea, eta Itsas Enara Ornitologi Elkartea.

Halaber, espedientean jasotzen diren agiriak eskuragarri ipini ziren Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren webgunean, interesdunek egoki iritzitako ingurumen-arloko oharrak egiteko aukera izan zezaten.

Abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 30. artikuluan ezarritako epea amaituta, hauen txostena jaso da: Osasun Publikoaren eta Adikzioen Zuzendariordetza eta Kultura Ondarearen Zuzendaritza –biak Eusko Jaurlaritzakoak–, Ihobe-Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa eta Ura-Uraren Euskal Agentzia; espedientean dago horren emaitza.

ZUZENBIDE-OINARRIAK

Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 1. artikuluan ezarritakoaren arabera, lege horren helburua da ingurumenean ondorio esanguratsuak izan ditzaketen plan, programa eta proiektuen ingurumen-ebaluazioa arautuko duten oinarriak ezartzea; era horretan, ingurumenaren babes-maila handia bermatuko da, garapen jasangarria sustatzeko helburuarekin.

Era berean, Euskal Herriko Ingurugiroa Babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren 42. artikuluaren arabera, ingurumen-inpaktuaren ebaluazioek era egokian bermatuko dute, besteak beste, plangintza-prozesuaren lehen faseetan egingo dela ingurumenaren gaineko ondorioen analisia, betiere aukerarik egokienak hautatzeko asmoz, eta aintzat hartuta hor gauzatuko diren jardueren metatze- eta sinergia-ondorioak.

MA.05 Martutene eremuari dagokionez egitekoa den Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntuala (aurrerantzean, Plana), abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 6.2 artikuluan jasotako kasuen artean dago; hor ezartzen da zer plan edo programak pasa behar duen ingurumen-organoak egindako ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua honako hauek zehazteko: ingurumen-eragin adierazgarririk ez duela –ingurumen-txosten estrategikoaren arabera– edo ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoa egin behar dela, ingurumenean eragin adierazgarria izan dezakeelako. Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egiteko prozedura 29. artikulutik 32. artikulura bitartean arautzen da, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen V. eranskinean ezarritako irizpideen arabera.

Agiri teknikoak eta Planaren ingurumen-ebaluazioaren espedienteko txostenak aztertuta, eta ikusirik hasierako agiri estrategikoa zuzena dela eta indarreko araudian ezarritako alderdien araberakoa dela, Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak, eskumena duen organoa baita, otsailaren 27ko 3/1998 Legearen eta Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzeko apirilaren 11ko 77/2017 Dekretuaren arabera, ingurumen-txosten estrategiko hau ematen du, zeinak Planaren proposamenean ingurumen-arloko alderdiak sartzearen alde egiten baitu eta Plana aplikatzearen ondorio adierazgarrien aipamena jasotzen baitu, baita sartu behar diren azken oharrak ere, soilik ingurumen arlokoak.

Xedapen hauek ikusi dira: 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Euskal Herriko Ingurugiroa Babestekoa; 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, Ingurumen Ebaluazioari buruzkoa; 77/2017 Dekretua, apirilaren 11koa, Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzekoa; 39/2015 Legea, urriaren 1ekoa, Administrazio Publikoen Administrazio Prozedura Erkidearena; 40/2015 Legea, urriaren 1ekoa, Sektore Publikoko Araubide Juridikoarena, eta aplikatzekoak diren gainerako xedapenak, eta hau

EBAZTEN DUT:

Lehenengoa.– MA.05 Martutene eremuan Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualari dagokion ingurumen-txosten estrategikoa egitea (aurrerantzean, Plana), Donostiako Udalak sustatua, jarraian zehazten den moduan:

A) Planaren deskribapena: helburuak eta jarduketak.

Planaren xedea da Donostiako MA.05 Martutene eremuaren kalifikazioa aldatzea. Martutene auzoko hiri-ingurunean dago eremu hau, hiri-inguruko mosaikoarekin mugan. Bizitegirako hiri-lurzorua da, zeinetan blokean irekitako tipologiako etxebizitzak baitira nagusi; bertan gasolindegi bat dago, bere instalazio lagungarriekin, eta horri lotutako bi solairuko eraikin bat. Eremuan ez da hauteman ez landaredi azpimarragarririk ez espezie inbaditzailerik. Industria-erabileratik bizitegi-erabilerarako aldaketa egitea proposatzen da, eta 1.824 m^2-ko azalerako lurzatiaren ordenamendu xehatu berri bat ezartzea. Halaber, 324,00 m^2-ko azalera bat espazio libre eta gune berde gisa erabiltzeko hiri-lur gisa sailkatzen da, eta espazio libreen eta gune berdeen sistema nagusien udal-sarera sartzen.

Horrela, bada, Planean aurreikusitako jarduketek aurreikusten dute:

– Gasolina-zerbitzugunea eraistea, eta zorupea deskontaminatzea, hala badagokio.

– Industria-kalifikazioa kentzea.

– Bide-kalifikazioa kentzea.

– Eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerarako lurzati baten ordenamendua, HAPOko irizpideei jarraikiz. Bizitegi-eraikigarritasuna 1 620,00 m² (t) handitzen da.

– Espazio libreen zuzkidura berri bat sortzea, zeinak egun hegoaldean daudenei gehituko baitzaizkie.

B) Planaren ezaugarriak aztertu ondoren, eta Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 31. artikuluaren arabera, lege horren V. eranskinean ezarritako irizpideak aplikatuko dira, plan edo programa bati ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta egin behar zaion zehazteko.

1.– Planaren ezaugarriak, bereziki honako hauek kontuan hartuta:

a) Planak zer neurritan ezartzen duen proiektu eta beste jarduera batzuetarako esparrua. Planaren xedea da lurzatiaren kalifikazioa aldatzea, industria kalifikaziotik bizitegi kalifikaziora, eta ordenamendu xehatu berria ezartzea. Lurzati horretan jarduera sailkatu bat gauzatzen da, gasolina-zerbitzugune bat, hain zuzen ere. Halaber, hiri-lur gisa sailkatzen da Puio parkearekin mugakide den lursail-zati bat, espazio libreen eta gune berdeen sistema nagusien udal-sarera sartzeko. Hori guztia eraikuntza- eta hirigintza-proiektu elkartu baten barnean burutuko da. Aurkeztutako agiriak ikusita, planak ez dauka baldintzatzailerik, besteak beste, kokapenari, ezaugarriei, neurriei edo funtzionamenduari dagokienez, proiektuen ingurumen-inpaktuaren ebaluazioari buruzko legedian zerrendatutako kategorietako baten batekoak diren proiektuak etorkizunean baimentzeko.

b) Zer neurritan eragiten duen planak beste plan edo programa batzuetan: planak ez du ondoriorik izango beste plan edo programa batzuetan.

c) Plana egokia den edo ez bereziki garapen jasangarria sustatzeko egindako ingurumen-oharpenak integratzeko: plan hau garatzearen ondorioz, lurzoru antropizatuen berrerabilpena lehenetsiko da, lurzoru naturalak artifizial bilakatu ordez, eta, era berean, bizitegi-eremuan gasolina-zerbitzugune bat izateak jendearentzat duen arriskua ezabatzen da. Gainera, elkarrengadik hurbil dauden gune berdeak eta espazio publikoak gehituko dira, eta Martutene pasealekua bulebar bilakatuko. Hori dela eta, irizten da egokia dela garapen jasangarria sustatzen duten ingurumenaren arloko kontsiderazioak integratzeko.

d) Planarekin edo programarekin lotutako ingurumen-arazo garrantzitsuak: ingurumenean nolabaiteko inpaktua izan dezaketen jardunek obra-faseekin dute zerikusia batez ere: lur-mugimenduak, makineria-zirkulazioa, zoru-okupazioa, ustekabeko isurpenak, uraren kalitatearen gaineko eragina, hondakinak sortzea, soinu-mailen igoera, partikulek eragindako airearen kutsadura, eta abar. Ziurta dezakegu, beraz, ez dela izango Plana burutzearen ondoriozko ingurumen-arazo adierazgarririk, betiere, besteak beste, segurtasunari eta osasunari, ingurumenari, paisaiari, kutsadura akustikoari eta kultura-ondarearen babesari dagokienez indarrean dagoen araudia betez gauzatzen badira eraginpeko eremuan burutzen diren jarduketak eta jarduerak. Ondorioz, jarduketak bateragarria izan beharko du Kantauri Ekialdeko Demarkazio Hidrografikoaren 2015-2021 Plan Hidrologikoaren 40. eta 41. artikuluetan xedatutakoarekin, uholde-arriskuko guneko erabilerekiko mugei dagokionean. Arroko erakundearen administrazio-baimena beharko da gune horretako jarduketa orotarako. Halaber, lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak jasan dituztenen kalifikazio-aldaketa bat denez, lurzoruaren kalitatearen adierazpen bat izapidetu behar izango da.

e) Era berean, Plana egokitzat jotzen da ingurumen arloko legedia txertatzeko – Europakoa nahiz Espainiakoa–.

2.– Eraginen ezaugarriei eta eraginpeko eremuaren ezaugarriei dagokienez, eremuan ez dago ingurumen-babeserako araubidea duen espaziorik, Natura 2000 Sarea kasu, edo natura-balioak direla-eta elementu azpimarragarririk duen espaziorik. Kultura-ondarean kokatzen den elementurik ere ez dago.

3.– Nolanahi ere, indarrean dagoen araudiaren arabera ezarriko dira neurri babesle eta zuzentzaileak, ebazpen honetan zehaztutakoaren arabera, eta, aurrekoaren aurka ez doan guztian, Ingurumen Agiri Estrategikoan eta Planean bertan jasotakoaren arabera. Honako hauek dira hartu beharreko neurri nagusiak:

– Proiektua gauzatzean, obrako langileek jardunbide egokien gida bat erabil dezaten ahalegindu behar da.

– Lurrak eta soberakinak kudeatzea: baimendutako soberakin-biltegira eramango dira proiektuan sortutako indusketa-soberakinak, eta indarreko legerian ezarritakoaren arabera kudeatuko.

– Hondakinak sortzea eta kudeatzea: obrak egin eta garbiketa-kanpainak dirauen bitartean sortutako hondakinak kudeatzeko, Hondakinei eta Lurzoru Kutsatuei buruzko uztailaren 28ko 22/2011 Legean eta berariazko arauetan xedatutakoa beteko da.

Eraikuntza- eta eraispen-hondakinen kudeaketa arautzeko uztailaren 26ko 112/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera kudeatuko dira eraikuntza- eta eraispen-hondakinak.

Hondakin arriskutsuentzako ontziek uztailaren 20ko 833/1988 Errege Dekretuaren 13. artikuluan ezarritako arauak bete beharko dituzte (hondakin toxiko eta arriskutsuei buruzko maiatzaren 14ko 20/1986 Oinarrizko Legea betearazteko oinarrizko araudia onartzen du dekretu horrek), eta itxita egongo dira baimendutako kudeatzaileak jaso arte, isuri edo lurrundu ez daitezen.

Olio erabiliak, berriz, Industrian Erabilitako Olioaren Kudeaketa arautzen duen ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuan eta EAEn erabilitako olioaren kudeaketa arautzen duen irailaren 29ko 259/1988 Dekretuan xedatutakoaren arabera kudeatuko dira.

– Induskatutako lurzoruak kontrolatzea: Donostiako Udalari eta Ingurumen Sailburuordetzari jakinarazi beharko zaizkie lur susmagarriak hautemateagatiko kutsadura-arrasto guztiak, Lurzorua Kutsatzea Saihestu eta Kutsatutakoa Garbitzeko ekainaren 25eko 4/2015 Legearen 22.2 artikulua betez.

– Airearen kalitatearen eta kalitate akustikoaren babesa: zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuaren 22. artikuluan aurreikusitakoaren arabera, zonakatze akustikoari, kalitate-helburuari eta isuri akustikoei dagokienez, obrak egitean erabiliko diren makinak egokitu egin beharko dira kanpoan erabiltzeko makinen isuri akustikoei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako aginduetara, eta, bereziki, eta hala badagokie, Kanpoan erabiltzeko makinek ingurumenean sortzen dituzten soinu-isuriak arautzen dituen otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretuan (apirilaren 28ko 524/2006 Dekretuak aldatua) eta arau osagarrietan ezarritakora.

– Halaber, eguneko lan-ordutegian jardungo da, eta kamioiek obran sartu eta irteteko erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu beharko dira; horretarako, presioko ura edo erraztatzeko makina mekanikoak erabiliko dira. Halaber, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuaren 40. artikuluan ezartzen duen bezala, kalitate akustikoko helburuak bermatu beharko dira dekretu horretan ezarritako eraikinen barnerako.

– Eraikigintza eta eraikuntza jasangarria:

Eraikingintza eta eraikuntza jasangarriagoa sustatzea ezarri zuen lehentasun gisa IV. Ingurumen Esparru Programa 2020 egitasmoak, baliabideak euren bizi-ziklo osoan erabiltzea eta ostean ere sortutako hondakinak aprobetxatzea lehenetsiz (2017rako lehentasuna). Horrenbestez, kontuan izan beharko dira eraikuntza jasangarriko gidetan jasotako gomendioak eraikinetan energia-aurrezpena eta -efizientzia bultzatzeko, bai eta energia berriztagarriak sustatzeko ere.

Neurri horiek, gutxienez, alderdi hauetan eragin beharko dute:

Materialak	Lehengai ez-berriztagarrien kontsumoa murriztea.
Energia	Berriztagarriak ez diren iturrien bidez sortutako energia-kopurua edo -kontsumoa murriztea.
Edateko ura	Edateko uraren kontsumoa gutxitzea
Ur grisak	Ur gris gutxiago sortzea
Atmosfera	Gas, hauts, bero eta argi gutxiago isurtzea
Barne-kalitatea	Barne-airearen kalitatea, erosotasuna eta osasungarritasuna hobetzea
Lurzoruaren erabilera	Lurzoruaren okupazioa murriztea
Mugikortasuna eta garraioa	Garraio-prozesuak murriztea eta pertsonen mugikortasuna hobetzea

Bigarrena.– Ingurumen-txosten estrategiko honetan ezarritakoarekin bat, ez da aurreikusten MA.05 Martutene eremuari dagokionez Donostiako HAPOn egitekoa den aldaketa puntualak eragin adierazgarririk izatea ingurumenean, eta, beraz, ez da ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikorik egin behar.

Hirugarrena.– Ebazpen honen edukiaren berri ematea Donostiako Udalari.

Laugarrena.– Ebazpen hau Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitara dadila agintzea. Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 31.4 artikuluak ezarritakoaren arabera, ingurumen-ebaluazio estrategiko honek indarraldia galduko du, eta berezko dituen eraginak sortzeari utziko dio Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian argitaratu eta lau urteko gehieneko epean, baldin eta MA.05 Martutene eremurako Donostiako HAPOren aldaketa puntuala onartuko ez balitz. Kasu horretan, berriro hasi beharko da planaren ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura.

Vitoria-Gasteiz, 2018ko irailaren 6a.

Ingurumen Administrazioaren zuzendaria,
IVAN PEDREIRA LANCHAS.

9.2 Euskararen erabileraren normalizazioan duen eraginari buruzko txostena.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

ARRUTI | ANTUNEZ
abogados

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MA.05 MARTUTENE" HJE-ARI ETA "AY.11 PUIO-LANBERRI" HJE-AREN F.10 SISTEMA OROKORRAREN ONDOKO LURZORUEI BURUZKOA

Euskararen erabileraren normalizazioan izan lezakeen inpaktuari buruzko txostena

2019ko abuztuaren 7a

Avenida de la Libertad, 3-1º 20.004 Donostia – San Sebastián Nº teléfono: 943 44 04 16 Nº Fax: 943 43 35 10

I. ATALA. AURREKARIAK. 3

II. ATALA. ARAU-ESPARRUA. 6

III. INPAKTU LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA. 7

I. ATALA. AURREKARIAK.

2010eko ekainaren 25ean, Donostiako Udalak behin betiko onetsi zuen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (aurrerantzean, HAPO). Besteak beste, "MA.05 MARTUTENE" hirigintza-eremua definitu zuen eta eremua garatzeko helburuak ezarri:

- Eremuaren hirigintzako baldintza orokorrak bateratzea, eremuan dauden eraikinak barne.

- Hiri berrikuntzarako ekintzak eremuaren iparraldean: "MA.05.1 Trinquete" azpi-eremua.

Hirigintza-eremu horretan eta, zehatzago esanda, Martutene pasealekuko 89. zenbakian, "Estación de Servicio Mendiburu" industri jarduera dago 1967az geroztik.

Partzela industriala (zerbitzugunea) hiri-berrikuntzako hainbat ekintza gauzatzea aurreikusita dagoen ingurune batean dago, HAPOaren arabera; bereziki azpimarratu behar dira Tranbiaren bide osoa eta Martutene pasealekuaren zati jakin bat, aipatutako partzelarekin muga egiten dutelako. Bi eremu horiek berrantolatu egin nahi dira, batik bat oinezkoentzat edo, modu berean, oinezkoentzat eta ibilgailuentzat prestatzeko.

Espazio hau berrantolatuta lortu nahi dena da kalitate handiko hiri-ingurune bat sortzea, oztoporik gabe, pasaerako trafikoko bide-azpiegiturarik gabe alegia; azken baten, helburua da integratzea Martuteneko pasealekuaren zatia, Marie Curie parkea, Arantzazuko Ama ikastolaren partzela eta Martutene auzoaren zati jendetsuena.

"MA.05" eremuak "MA.06 SARRUETA" eremuarekin egiten du muga iparraldetik, eta hor hiri-eraldaketa gauzatzeko asmoa dago, Martutene auzoan bizitegi hazkundea sustatzeko. Bi eremuen arteko lotura egitura-ardatz berri baten bidez egingo da, Tranbia kaletik eta Martutene pasealekutik abiatuko den ardatz berri baten bidez alegia. Ardatz hori bi kalek osatuko dute, finkarekin muga eginez, eta hiri-etorbidea izango da, gaur egun dauden nahiz etorkizunean izango diren biztanleguneak, plazak eta parkeak integratuko dituena.

Azken baten, HAPOren asmoa da aipatutako finkaren ingurunea berrantolatzea eta, behin hori berrantolatuta, inguruneari ezin izango zaio industri erabilerarik eman, hau da, ezin izango zaio HAPOk hirugarren (3.) kategoriakotzat kalifikatzen dituen erabilerarik eman; beraz, zerbitzuguneak ezin izango du hor jarraitu, ez delako bateragarria sortu nahi den hiri-ingurunearekin.

Hori horrela izanik eta Donostiako Udalak 2019ko ekainaren 11n onetsi zuen Hirigintza Hitzarmenean aipatzen diren hainbat arrazoi sendo kontuan hartuz, **Udalak erabaki du Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala bultzatzea, Martutene pasealekuko 89. zenbakiko partzelaren kalifikazioa aldatzeko, esan nahi baita, industri erabilerak (b. 10) kendu eta bizitegi erabilerak ipintzeko, partzelaren inguruko hiri-inguruneak eta HAPOk berak dituen helburuek agintzen duten moduan.**

Egin nahi den HAPOaren aldaketaren bidez proposatzen da "MA.05 MARTUTENE" eremuaren hirigintzako eraikuntza haztatua handitzea eta, horretarako, ezinbestekoa da zenbait erreserba edukitzea, besteak beste azalera jakin bat Espazio Libre eta Hiri Parkeen Sistema Orokorren sareari atxikitzea.

Horregatik, HAPO aldatzeko espediente administratiboan "AY.11 PUIO-LANBERRI" eremuaren aldaketa bat ere aurreikusten da: eremu horri 324 m^2-ko azalera duen lurzorua atxikitzea Espazio Libre eta Hiri Parkeen Sistema Orokorretarako erabiltzeko. Lurzoru hori atxikiko zaio, hain zuzen ere, "MA.05 MARTUTENE" eremuak izango duen hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren handitzeak eskatzen dituen zuzkidura estandarrak betetzeko.

Indarrean dagoen legeriaren arabera, udalerriko egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da aurretik, eta hirigintzako eremu jakin baten antolamendu xehatua definitzea xede duen hirigintzako tresna bat halako ekimena da. Inpaktuaren ebaluazioa proiektua edo plana sustatu duenak egingo du.

Horrenbestez, txosten hau idatzi da jakiteko HAPOko "MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintzako eremuei buruzko aldaketa puntualak euskararen erabileraren normalizazioari eragiten dioen ala ez.

II. ATALA. ARAU-ESPARRUA.

Euskal Autonomia Erkidegoan, euskararen erabileraren normalizazioaren gaineko inpaktuari buruzko txostena egitera behartzen duen arau-esparrua Euskadiko toki-erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2006 Legeak osatzen du gehienbat:

> **2/2016 Legea, apirilaren 2koa, Euskadiko toki-erakundeei buruzkoa:**
>
> **7.7 artikulua-**
>
> ***7.-*** *Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira.*

Arau-esparrua arauen edo erregelamenduen bidez garatu ez bada ere, UEMA UDALERRI EUSKALDUNEN MANKOMUNITATEA organismo publikoak metodo bat garatu du euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez egon litekeen inpaktuari buruzko txostenak egiteko.

UEMAk proposatu duen metodoaren arabera, halako txostenek galdera estandarizatu jakin batzuei erantzuten die eta era desberdinetako konklusioak ematen dituzte, erantzunak nolakoak izan diren. Metodoak, dena den, eskatzen du proiektuak edo planak nolabaiteko eragina izatea identifika daitezkeen gizon-emakumeen kolektibo zabalengan.

Hori guztia antolamendu-tresnaren bidez neurri jakin batzuk hartu behar direla ahaztu gabe, hain zuzen ere euskararen erabilerarako eta euskara erabiltzen dutenekiko errespeturako mesedegarri diren neurriak.

III. INPAKTU LINGUISTIKOAREN EBALUAZIOA.

HAPOren Aldaketaren bidez, Martutene pasealekuko 89. zenbakian dagoen b.10 partzelako eraikigarritasuna aldatu eta handitu egin nahi da; eremurako hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenak onartuko dira, bizitegitarako aurreikusita dagoen eraikigintza jarduketa garatzeko.

Aipatu behar da HAPOren Aldaketak Martutene pasealekuko 89. zenbakian dagoen finkari bakarrik eragiten dioela, aldaketaren xede den "MA.05 MARTUTENE" hirigintza-eremuko lurzoruaren %1,17 baino ez du hartzen aldaketak; hirigintza eraikigarritasuna %2,04 handituko da.

Hori horrela izanik, ez da apenas ikusten inolako eraginik "MA.05 MARTUTENE" auzoko edo hirigintza-eremuko hiztunen arteko harremanetan hizkuntzaren ikuspegitik begiratuta; HAPOren Aldaketak partzela bakar bateko eraikigintza jarduketa bat antolatu nahi du, bizitegitarako beste eraikin batzuk eta ikastola bat dauden ingurune batean. Beraz, uste da eraikin berrietara bizitzera joango diren gehienak auzokoak bertakoak edo auzotik hurbil bizi diren pertsonak izango direla eta HAPOren Aldaketak hartzen duen zonako usadio eta oihutura linguistikoetara moldatuko direla.

HAPOren Aldaketak ez du inolako inpaktu linguistikorik izango "AY.11 PUIO-LANBERRI" eremuan. Izan ere, asmoa da azalera txikiko (324 m^2) lurzoru zati bat Espazio Libre eta Hiri Parkeen Sistema Orokorren sareari atxikitzea parkearen mutur batean, pertsonak nekez ibiltzen diren gune batean hain zuzen ere eta, beraz, hor ez dira aurreikusten gizarte-harremanak.

Konklusio moduan, esan daiteke nahikoa argi dagoela HAPOren Aldaketak ez duela inolako inpakturik izango "MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuetan, ez egoera linguistikoari dagokionez ez euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez, eta ezta Donostia udalerriarengan ere.

Hau da nire txostena, hobeto oinarritutako beste bat egon litekeela baztertu gabe.

****

Donostian, 2019ko abuztuaren 7an

Sin.: Josu Ferro Uriguen
Abokatua

9.3 Genero-eraginari buruzko txostena.

IDAZKETA TALDEA:
LETICIA GARCIA MORENO, ARKITEKTOA
JOSU FERRO URIGUEN, ABOKATUA

ARRUTI | ANTUNEZ
abogados

DONOSTIAKO H.A.P.O.-REN ALDAKETA PUNTUALA, "MA.05 MARTUTENE" H.E.-RI ETA "AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E.-KO F.10 SISTEMA OROKORRAREN ALDAMENEKO LURSAILEI DAGOKIENA

Genero-eraginari buruzko txostena

2019ko abuztuaren 7

Askatasun Etorbidea, 3-1. 20.004 Donostia – San Sebastián Telefono zenb.:943 44 04 16 Fax zenb.:943 43 35 10

I. ATALA. AURREKARIAK..... 3

II. ATALA. ARAU ESPARRUA ETA INTERESEKO BESTE DOKUMENTU BATZUK 6

III. ATALA. PLANAREN IZENA ETA SUSTATZAILEA.....11

IV. ATALA. ERLAZIONATUTAKO ARAUAK, PLANAK, ETAB. 12

V. ATALA. ARAUA ALDATZEA GENEROAREN IKUSPUNTUTIK GARRANTZIRIK GABE.13

VI. ONDORIOA. 15

I. ATALA. AURREKARIAK.

Donostiako Udalak, 2010eko ekainaren 25ean, behin betiko onartu zuen Donostiako Hiri-Antolamendurako Plan Orokorra, aurrerantzean HAPO."MA.05 MARTUTENE" eremua definitu zuen, besteak beste, ondorengo helburuak ezarriz honen garapenerako:

- Eremuko hirigintza-baldintza orokorrak finkatzea, bertan dauden eraikinak barne.

- Hiri-berrikuntzako ekintzak eremuaren iparraldeko muturrean:"MA.05.1 Trinquete" azpi-eremua.

Aipatutako hirigintza-eremuan, zehazki Martutene pasealekuko 89. zenbakian, 1967 urtekoa den "Mendiburu erregaien zerbitzugunea" industria-jarduera dago.

Industria- lurzatia – erregaien zerbitzugunea – HAPOren arabera hiri-berrikuntzako zenbait ekintza egin nahi diren ingurune batean dago, aipatu lurzatiarekiko mugakidetasuna dela-eta bereziki nabarmendu behar direlarik Tranbiaren bide osoaren eta Martutene pasealekuaren zati jakin baten berrantolaketa, batez ere oinezkoentzako edo batera erabiltzeko bideetara bideratzeko.

Espazio hori berrantolatzearen helburua hiri-kalitate handiko ingurunea sortzea da, paseko trafikoko bide-azpiegiturez osatutako hesirik gabe. Bertan, pasealekuaren zati horretaz gain, Marie Curie parkea, Arantzazuko Ama Ikastolako lursaila eta gaur egun biztanleriaren zati handi bat bertan bizi den Martutene auzoko zatia sartzen dira.

"MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokien Donostiako HAPOren aldaketaren genero-inpaktuari buruzko txostena.

"MA.05" eremuak iparraldean "MA.06 SARRUETA" eremuarekin muga egiten du. Bertan, Martutene auzoko bizitegi-hazkundea sustatzeko hirigintza-eraldaketako jarduketa bat aurreikusten da. Bi eremu horiek ardatz egituratzaile berri baten bidez lotuko dira, eta ardatz hori Tranbia kaletik eta Martutene pasealekutik abiatuta diseinatuko da. Finka mugatzen duten bi bideek osatutako ardatz horrek hiri-etorbide izaera hartu nahi du, kokaleku, plaza eta parke berriak eta egungoak barne hartuta.

Azken batean, HAPOk erreferentziazko finkaren ingurunea berrantolatu nahi du. Bertan, ez dira sartzen HAPOren arauek hirugarren (3.) kategoriatzat jotzen dituzten industria-erabilerak, hala nola erregaien zerbitzugunea, bateraezinak baitira sortu nahi den hiri-ingurunearekin.

Horregatik, eta Donostiako Udalak 2019ko ekainaren 11n onartutako Hirigintza Hitzarmenean aipatzen diren pisuzko beste arrazoi batzuengatik, **Udalak Plan Orokorraren Aldaketa bat sustatzea erabaki du, Martutene pasealekuko 89. zenbakiko (b.10) industria-erabilerako lurzatiaren kalifikazioa aldatu eta bizitegi-erabilerako lurzati bezala sailkatuz (a.30), inguratzen duen hiri-ingurunearekin eta HAPOren helburu nagusiekin bat datorrena.**

Egin nahi den HAPOren aldaketak "MA.05 MARTUTENE" eremuko hirigintza-eraikuntza haztatua handitzea proposatzen du, eta, horrek, beste erreserba batzuen artean, Espazio Libreen eta Hiri Parkeen Sistema Orokorren sareari azalera jakin bat eman behar izatea dakar.

Hori horrela, HAPOren aldaketari dagokion administrazio-espedienteak "AY.11 PUIO-LANBERRI" eremuaren aldaketa bat ere jasotzen du. Aldaketa horren arabera, eremu horri 324 m2-ko lurzoru-azalera atxikiko zaio, Espazio Libreen eta Hiri Parkeen Sistema Orokorretarako, hain zuzen ere, "MA.05 MARTUTENE" eremuak izango duen hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzak eskatzen dituen zuzkidura-estandarrak betez.

Indarrean dagoen legeriaren arabera, erregelamendu-mailako arau bat idazteko, esaterako hirigintza-plangintzako tresna bat – Hiri Antolamendurako Plan Orokorra –, beharrezkoa da araua sustatzen duen organoak generoaren araberako eraginaren aldez aurreko ebaluazioa egitea.

Horrenbestez, araua sustatzen duen organoak txosten hau idatzi du, HAPOren aldaketa puntualak "MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokienez generoaren ikuspegitik duen eragina ebaluatzeko.

"MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokien Donostiako HAPOren aldaketaren genero-inpaktuari buruzko txostena.

II. ATALA. ARAU ESPARRUA ETA INTERESEKO BESTE DOKUMENTU BATZUK

Euskal Autonomia Erkidegoan, Emakumeen eta Gizonen Berdintasun eragingarriari buruzko martxoaren 22ko 3/2007 Lege Organikoan xedatutakoa oinarri hartuta, Generoaren araberako Eraginaren Ebaluazioaren oinarri den arau-esparrua, aurrerantzean **GEE**, **Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legea** da, aurrerantzean 4/2005 Legea:

> **Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Otsailaren 18ko 4/2005 Legea:**
>
> **3.4. artikulua.-**
>
> ***4.-****Lege honen ondoreetarako, honakoa da genero-ikuspegiaren integrazioa: emakumeen eta gizonen egoera, baldintza, jomuga eta beharrizan ezberdinak modu sistematikoan kontsideratzea, eta, horretarako, politika eta ekintza guztietan, maila guztietan eta horien plangintza-, egikaritze- eta ebaluazio-fase guztietan, ezberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko xedea duten helburu eta jarduketa zehatzak txertatzea.*
>
> **18. artikulua.-**
>
> ***1.-*** *Arauak garatu eta aplikatzerakoan, bai eta planak, programak eta politika publikoak, diru-laguntzen programak eta administrazio-egintzak formulatzeko beste tresna batzuk garatu eta aplikatzerakoan ere, euskal herri-aginteek modu aktiboan izango dute kontuan emakumeen eta gizonen berdintasuna lortzearen helburua.*

4/2005 Legeak 18. artikuluan aurreikusitakoa betetzeko, hainbat neurri aurreikusten ditu, besteak beste, uskal Autonomia Erkidegoan GEEaren prozedura osatzen duten izapideak:

- Araua sustatzen duen organoak generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa egitea (4/2005 Legearen 19. artikulua).

"MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokien Donostiako HAPOren aldaketaren genero-inpaktuari buruzko txostena.

- Ebaluazio horren arabera, desberdintasunak ezabatzeko eta emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko neurriak sartzea, organo berak gauzatu behar dituenak (4/2005 Legearen 20. artikulua).

- Emakunde-Emakumearen Euskal Erakundeak aurreko bi izapideen zuzentasuna egiaztatzeko txostena egitea (4/2005 Legearen 21. artikulua).

- Araua sustatzen duen organoak aurreko izapideei buruzko azalpen-memoria bat egitea eta azken dokumentuan jasota geratzea (4/2005 Legearen 22. artikulua).

GEEaren izapideak betetzeko betebeharra honako hauetara hedatzen da:

- Euskal administrazio publikoen mendeko edo haiei lotutako sail, erakunde autonomo eta erakunde publikoak; horretarako, jarraibideak adierazten dituzten gidalerroak onartu beharko ditu Eusko Jaurlaritzak.

- Foru- eta toki-erakundeek, beren eskumenak baliatuz, beren antolamendu- eta funtzio-beharretara eta beren arauen bereizgarri diren berezitasun formal eta materialetara egokitu beharko dute prozedura.

4/2005 Legearen aplikazioa errazteko, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariak, **abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenaren** bidez, Jaurlaritzaren Kontseiluak hartutako Erabakia argitaratu zuen. Erabaki horren bidez, **generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeko gidalerroak onartu ziren, gizonen eta emakumeen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeari jarraiki.**

40/2012 Ebazpenak adierazten duenez xedapen orokorren proiektu guztiek, hau da, lege- edo erregelamendu-mailako arau juridikoen proiektuek, generoaren araberako eraginari buruzko txostena izan behar dute, nahiz eta txosten hori egitetik salbuetsita dauden kasu batzuk ere arautzen dituen:

> **40/2012 Ebazpena, abuztuaren 21ekoa, Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariarena, Jaurlaritzaren Kontseiluak hartutako Erabakia argitaratzea xedatzen duena. Erabaki horren bidez, «generoaren araberako eraginaren aurretiazko ebaluazioa egiteko eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeko jarraibideak onartzen dira, emakumeen eta gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legeari jarraiki:**
>
> **Lehenengo jarraibidea 2.1)**
>
> ***1)*** *Xedapen orokorretarako proiektuek, hau da, lege- edo erregelamendu-maila duten arau juridikoen proiektuek, generoaren araberako eraginari buruzko txostenarekin batera joan behar dute,* ***honako hauek izan ezik:***
>
> ***a)*** *Generoaren ikuspuntutik garrantzirik ez dutenak, dela emakumeen eta gizonen egoeran eraginik ez dutelako, dela eragin hori hutsaren hurrengoa delako; horrelakoen artean egongo dira betiere herritarren eskubideetan eta bidezko interesetan inolako eraginik ez duten proiektuak.Kasu honetan, araua egiteko eskumena duen organoak, generoaren araberako eraginari buruzko txostena egin beharrean, beste txosten bat egin beharko du, eta bertan behar bezala arrazoitu beharko da ez duela garrantzirik generoaren ikuspuntutik, jarraibide hauei gehitutako II. eranskinean jasotako eran, eta Emakunde-Emakumearen Euskal Institutuak, gainera, bere egiaztapen-txosten egokia egin beharko du.*
>
> ***b)*** *Funtsean antolaketa-izaera dutenak, bereziki:*
>
> *i. Egitura organiko eta funtzionaleko dekretuak.*
>
> *ii. Kontsulta-, aholkularitza-, ikerketa- eta koordinazio-organoen sorrera, antolaketa eta funtzionamendua arautu eta, aldi*

berean, herri-administrazioetako langilez soilik osatuta dauden proiektuak.

iii. Administrazio-erregistroak sortzeko edo antolatzeko proiektuak.

***c)** Indarrean dauden arauak bateratzea xede dutenak.*

***d)**Indarrean dauden arauak aldatzea xede dutenak, aldaketa funtsezkoa ez bada emakumeen eta gizonen egoerari dagokionez.*

Gauzak horrela, araua sustatzen duen erakunde edo entitateari dagokio, gidalerroetan ezarritakoaren arabera, izapidetzen ari den arau- edo egintza-proposamenari dagokion generoaren araberako eraginari buruzko txostena egin behar den edo, aitzitik, aurreikusitako baztertze-arrazoiren bat aplikatzen den zehaztea.

- Arauaren edo egintzaren proposamenari generoaren araberako eraginari buruzko txostena egin behar zaiola erabakitzen badute, organo sustatzaileak txosten hori egin beharko du, eta Emakunderen esku jarri, proposamenaren zirriborroarekin batera, hark irizpena eman dezan.

- Baztertzeko arrazoiren bat aplikatu behar dela erabakitzen badute, inguruabar hori espedientearen dokumentazioan jasoko da, eta, gehiago luzatu gabe, izapidetzearekin aurrera jarraituko da.

Uste badute arau-proiektuak ez duela garrantzirik generoaren ikuspegitik, beharrezkoa izango da araua egiteko eskumena duen organoak txosten bat egitea, genero-ikuspegitik garrantzirik ez duela behar bezala justifikatzeko, gidalerroen II. eranskinean ematen den ereduaren arabera.

****

Aipatutako araudian eta Jaurlaritzaren Idazkaritzako eta Legebiltzarrarekiko Harremanetarako zuzendariaren abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpenean oinarrituta, EUDELek eta EMAKUNDEk *"Generoaren araberako eraginaren*

aurretiazko ebaluazioak. Toki-erakundeetan ezartzeko prozesuaren eta ezarpenerako tresnen azalpen gida" argitaratu zuten 2018ko maiatzean.Gida honek tokiko arau proiektu guztien genero-inpaktuaren ebaluazioa egitea proposatzen du, aurretik jorratu diren 40/2012 Ebazpenean aurreikusitako salbuespenekin. Hala ere, honako hau dio: *"Haren izaera bereziagatik, beharbada aurrekontu- eta hirigintza-arauen kasuan komenigarria izan liteke aurreikusitako tresnara egokitzapenen bat egitea, hartara GEEak egin daitezen. Era berean, ez da baztertzen gerora begira ad hoc metodologia bat proposatzea"*.

Bestalde, orain arte, honako hauek ere baditugu hirigintzaren arloan: *"Hiri-azterketarako eskuliburua. Generoa eta eguneroko bizitza"*, Eusko Jaurlaritzak 2010eko otsailean argitaratua, eta *"Hirigintza inklusiboa Mintegiaren ondorioak_kaleek generoa dute"*, Eusko Jaurlaritzak argitaratua 2012ko ekainean.

Dokumentu horien helburua da eguneroko bizitzarako espazio eta hiri-antolamendu egokia sortzea, genero-berdintasuna lortu edo hobetzeko xedez.Bereziki, elkartze eta konexio komunitariorako espazio seguruagoak eta ingurune atseginagoak eta erosoagoak sortzeko neurriak planteatzen dituzte.

Dokumentu horiek hirigintza-plangintzako tresnak aztertzeko premian sakontzen dute. Tresna horiek zuzeneko edo zeharkako eragina izango dute espazio publikoen eskuragarritasun eta erabileran, etxebizitzarako irisgarritasunean, segurtasun-pertzepzio eta -baldintza objektiboetan eta hurbiltasun-ingurune komunitarioarekin zerikusia duten alderdietan, hau da, hiri-inguruneko bizi-baldintzetan; hau guztia, hirian bertan bizi diren perstonen ongizatean zentratutako hiri inklusibo bat sortzeari zuzendutako neurriak ezartzeko xedez.

"MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokien Donostiako HAPOren aldaketaren genero-inpaktuari buruzko txostena.

III. ATALA. PLANAREN IZENA ETA SUSTATZAILEA.

Txosten honen xede den planaren edo proiektuaren izena hau da: **"DONOSTIAKO H.A.P.O.-REN ALDAKETA PUNTUALA, "MA.05 MARTUTENE" H.E.-RI ETA "AY.11 PUIO-LANBERRI" H.E.-REN F.10 SISTEMA OROKORRAREN ALDAMENEKO LURSAILEI DAGOKIENA**

Donostiako Udala da HAPOaren aldaketa sustatzen duen erakundea.

"MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokien Donostiako HAPOren aldaketaren genero-inpaktuari buruzko txostena.

IV. ATALA. ERLAZIONATUTAKO ARAUAK, PLANAK, ETAB.

HAPOren aldaketaren xedea Martutene pasealekuko 89. zenbakian dagoen b.10 lurzatiaren hirigintza-eraikigarritasuna aldatzea eta handitzea da, aldaketa horren gainean, aurreikusitako bizitegi-erabileretarako eraikuntza-jarduketa garatzeko beharrezkoak diren hirigintza-antolamendu xehatuko zehaztapenak ezarriz.

Izapideak Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 104. eta 90. artikuluetan eta hurrengoetan xedatutakoaren arabera egingo dira.

Dagoeneko indarrean dagoen beste arau bat (HAPO) aldatzea helburu duen araua izateaz gain, hurrengo atalean justifikatuko dugun bezala, izapidetu nahi den HAPOren aldaketak ez du garrantzirik generoaren ikuspegitik, eta, horrek, Genero-Inpaktuaren Ebaluazio Txostena egitetik salbuesten du Donostiako Udala, aldaketaren sustatzailea eta plangintza-tresnaren behin betiko onarpena erabakitzeko eskumena duen administrazioa den aldetik,-Ebazpenaren Lehenengo Jarraibidearen 1.a) eta d) atalak-.

"MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokien Donostiako HAPOren aldaketaren genero-inpaktuari buruzko txostena.

V. ATALA. ARAUA ALDATZEA GENEROAREN IKUSPUNTUTIK GARRANTZIRIK GABE.

HAPOren aldaketak Martutene pasealekuko 89. zenbakiko finkari baino ez dio eragiten, eta, horrek, aldaketaren xede den "MA.05 MARTUTENE" hirigintza-eremuaren lurzoru-azaleraren afekzioa solik %1,17koa izatea eta hirigintza-eraikigarritasuna %2,04 handitzea dakar.

Aipatu behar da, eremuaren lurzoruan eta eraikigarritasunean duen eragin eskasaz gain, izapidetzen ari den espedienteak arau bat (HAPO) aldatu nahi duela, eragindako finka HAPOtik bertatik ezarritako irizpide eta helburuetara egokitzeko -hiri-ingurunea hobetzea-.

Bestalde, "AY.11 PUIO-LANBERRI" eremuan HAPO aldatzeak ez du inolako eraginik generoan; izan ere, Espazio Libreen eta Hiri-Parkeen Sistema Orokorren sareari neurri txikiko lursail zati bat – 324,00 m2 – atxikitzeaz ari baikara, eta atxikipen hau pertsonek iristea zail duten parkearen mutur batean izango da, bertan ez delarik emakumeen eta gizonen arteko gizarte-harremanik gertatuko denik aurreikusten.

Ondorioz, ez da emakumeen eta gizonen egoerari buruzko funtsezkoa den arau-aldaketa bat, eta, hori horrela, sustatzailea genero-eraginaren ebaluazioa egitetik salbuestsita dago.

Hori alde batera utzi gabe, arestian aipatu ditugun hirigintza-plangintzako tresnek generoan duten eragina ebaluatzeko txostenak aztertzeko eta egiteko eskuliburuek, elkartzeko eta komunitate-loturarako gune seguru eta egokiez osatutako hiri inklusibo bat sortzeko neurriak jaso nahi dituzte, horretarako, plangintza-tresnaren jarduera-eremuan gaur egun dagoen egoera aldez aurretik edo "ex ante" aztertuta.

"MA.05 MARTUTENE" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" hirigintza-eremuei dagokien Donostiako HAPOren aldaketaren genero-inpaktuari buruzko txostena.

Alde horretatik, nabarmendu behar da udal ekimenak hiri-espazio libre batzuk sortu nahi dituela aldaketaren eraginpeko Martutene pasealekuko lursailetan, gainerako kokaguneekin -egoitza-eraikinak, Arantzazuko Ama ikastola, beste parke eta espazio libre batzuk- integratuko diren bizitegi-eraikin berrira iristeko; horrek, hain zuzen, oinezkoak erraz ibiltzea eta komunitate-lotura laguntzen eta bultzatzen duten eremu inklusiboagoak, atseginagoak eta lasaigarriagoak sortzen laguntzeaz gain, hiri-segurtasuna handituko du.

Beraz, adierazitako arrazoiengatik genero-eraginaren ebaluaziorik egiten ez bada ere, bete egiten da otsailaren 18ko 4/2015 Legearen 3.4 eta 18.1 artikuluetan aurreikusitako agindua, hirigintzako plangintza-mailan emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatu eta berdintasuna sustatzekoa.

VI. ONDORIOA.

"MA.05 Martutene" eta "AY.11 PUIO-LANBERRI" eremuei dagokien HAPOren aldaketak ez du inolako garrantzirik generoaren ikuspegitik, ia-ia nulua baita eragindako eremuan emakumeen eta gizonen egoeraren inguruan izango duen eragina.

Beraz, HAPOren aldaketak ez du eskatzen generoaren araberako txosten bat egitea berau izapidetu eta onartu ahal izateko, txosten hori egiteko beharrizanetik salbuesten duten bi kasutan baitago (40/2012 Ebazpenaren 2.1) Lehen Gidalerroaren 1) ataleko a) eta d) hizkiak).

Hala eta guztiz ere, azpimarratzekoa da erregaien zerbitzugunea bezalako espazio motel batzuen ordez espazio inklusibo eta seguruagoak ezarri nahi direla HAPOren aldaketan, otsailaren 18ko 4/2015 Legearen 3.4 eta 18.1 artikuluak betez. Horrek desberdintasunak desagerrarazten eta emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzen laguntzen du hirigintza-plangintzaren mailan.

Ondorioz, txosten hau egin da jasota gera dadin honako hau generoaren araberako eraginari buruzko txostena idatzi eta izapidetzetik salbuestsita dagoen bi kasua dela, HAPOren aldaketa onartzeko prozedurarekin jarraitu ahal izateko.

Hauxe da egindako txostena, eta zuzenbidean hobeto oinarrituriko beste edozeinen mende jartzen dudana.

Donostian, 2019ko abuztuaren 7an

Sin.- Josu Ferro Uriguen
Abokatua