



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián



HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA

**"IB.12 ILLARRA" EREMUARI, "AY. 18 MUNTO" VILLA
ERESKI ETA DEPOSITO "IB.17 FUNDACIÓN MATIA"
PARTZELEI ETA ERREGEGUNEAKO LURSAILEI
BURUZKO DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN XEDAPEN-ALDAKETA**

2019 APIRILA

**HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA: DONOSTIAKO HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA, “IB.12 ILLARRA”
ESPARRUARI; “VILLA ERESKI” (“AY.18 MUNTO”) ETA DEPOSITUA (“IB.17
MATIA FUNDAZIOA”) PARTZELEI; ETA ERREGENEKO LURSAILEI DAGOKIENEZ**

I.- DOKUMENTU HONEN AURREKARIAK ETA XEDEA.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, 2010eko ekainaren 25eko ebazpenaren bidez behin betiko onartutakoak (aurrerantzean, 2010eko Plan Orokorra), zehazten du orain eraginpean dauden "IB.12 Illarra" esparruan; Villa Ereski ("AY.18 Munto") eta Depositua ("IB.17 Matia Fundazioa") partzeletan; eta Erregeneko lursailetan indarrean dagoen hirigintza erregimen orokorra.

2010eko Plan Orokorraren Aldaketa justifikatzen du, aipatutako esparru eta partzelei dagokienez, hainbat helburu lortzeak (hirigintza garapenen iraunkortasuna; mugikortasun iraunkorraren eta klima aldaketaren aurkako borrokaren berezko jarraibideetara egokitzea; hiriko bizitegi eskaintza gehitzea gaur egungo hiri ingurunean; zuzkidura publikoak gehitzea eta hobetzea; etab.).

Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoaren arabera, Plan Orokorraren Aldaketa hau herritarrek parte hartzeko prozesuarekin eta Herritarrek Parte Hartzeko Programarekin osatu behar da.

Programa hori zehaztea da, hain zuzen ere, dokumentu honen helburua.

II.- INDARREAN DAGOEN LEGE ESPARRUA.

Herritarrek Parte Hartzeko Programa hau, besteak beste, honako xedapen hauek osatzen duten legezko esparruan landu da:

- * Lurzoruari eta hiri birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua), "5.e" artikulua:

Herritar guztiek dituzte eskubide hauek: (...) Lurralde-antolamenduko edo hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko eta haien ingurumen-ebaluazioko edozein tresna prestatzeko eta onesteko prozeduretan egiazki parte hartzea, alegazioak, oharrak, proposamenak, erreklamazioak eta kexuak aurkeztuz, eta administratibotik erantzun arrazoitu bat jasotzea, administrazio horren eta kasuan kasuko prozeduraren araubide juridikoa arautzen duen legeriaren arabera.

- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea), "8.1" artikulua:

Hirigintzaren antolamendua egin, izapidetu, onartu eta egikaritzekoan, ahal den laguntza eta erraztasun guztia eskainiko da pertsona fisikoek eta juridikoek parte har dezaten parte hartzeko era guztien bidez; betiere, legean berriaz aurreikusita dauden pertsonen parte-hartzea bermatu beharko da.

- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea), “84.4” artikulua:

Hirigintzako plana edo tresna egiteko akordioan, edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioan izapideak egiteko aurkeztutakoa onartzeko izapidean, berariaz zehaztuko da, batetik, zein neurri eta jarduketa abiarazi behar diren administrazioen arteko koordinazioa sustatzeko eta, bestetik, zein den plana edo tresna egin, izapidetu eta onartzeko prozesuan herritarrek parte hartzeko izango duten programa.

- * Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea (2/2006 Legea), “108.” artikulua:

Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerraren 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.*

III.- HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMAREN HELBURUAK.

Programa honen eta bertan proposatzen den herritarrek parte hartzeko planaren helburuak hauek dira, besteak beste:

- * Herritarrek hirigintza dokumentu hori lantzeko eta izapidetzeko prozesuan parte har dezaten sustatzea.
- * Hirigintza dokumentuaren helburuak eta proposamenak herritarrei ezagutaraztea.
- * Herritarren iritzia, iradokizunak, oharrak etab. ezagutzea, adierazitako helburuei eta proposamenei dagokienez.

- * Herritarren iritzi, iradokizun eta ohar horiek analizatzea; ahal den neurrian, hirigintza dokumentuaren helburuak eta proposamenak hobetzeko eta/edo osatzeko.
- * Partaidetza hori sustatzeko jarraibide formalak zehaztea (proposamenak azaltzeko eta justifikatzeko saioak, horien inguruko eztabaida...).

IV.- HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMAREN EDUKIA.

1.- Parte hartzeko faseak.

Honako bi gauzatze fase hauek planteatu dira:

- * 1. fasea, hirigintza dokumentuari hasierako onespina eman aurretik sustatzekoa.
- * 2. fasea, hirigintza dokumentuari hasierako onespina eman ondoren sustatzekoa.

Fase horietako bakoitzaren edukia eta helburuak hurrengo ataletan azaltzen dira.

2.- Parte hartzeko 1. fasearen edukia eta helburuak.

Adierazitakoarekin bat etorritik, aipatutako Plan Orokorraren Aldaketari hasierako onarpena aurretik egitea planteatu da. Hona hemen haren edukia eta sustatu beharreko jarduketak:

A.- **1. jarduketa:** saio publiko bat edo gehiago egitea, herritarrei irekiak, eta Plan Orokorraren Aldaketaren helburuak eta proposamenak erakustea eta azaltzea:

- * Hasiera batean, saio publikoa eta irekia egitea planteatzen da; nolahi ere, aurrerago, egoki iritzitako gainerakoekin hura osatzea erabaki ahal izango da.
- * Saio hori Donostiako Udalak zehazten duen tokian eta datan egingo da.
- * Hirigintza dokumentuaren helburuak eta proposamenak udal teknikariek azalduko dituzte.
- * Bertan azalduko dira: hirigintza dokumentuaren helburuak eta proposamenak; bertara sartzeko eta kontsultatu ahal izateko moduak; hirigintza dokumentua izapidetzeko prozesua; interesgarritzat jotzen den beste edozein gai.
- * Dokumentuaren helburu eta proposamenen agerpena eta azalpena osatzeko, galderen eta/edo eztabaidaren txanda izango da.
- * Saioan, D atalean aipatzen den laburpen exekutiboaren kopia eskueran jarriko zaizkie bertaratutakoei.

- * Hirigintza dokumentuaren helburuak eta proposamenak agertzeko eta azaltzeko saioaren edo saioen edukiari buruzko akta egingo da: udal teknikariek egingo dute.

Aktan jasoko dira saio horretan edo horietan planteatzen diren iritziak, oharrak eta iradokizunak, ondoren horiek baloratzeko xehetasun egokiaz.

B.- **2. jarduketa:** jendaurreko saioan planteatutako iritziak eta iradokizunak baloratzeko txostena egitea:

- * Azalpen saioa egin ondoren, bertan planteatzen diren iritziak, oharrak eta iradokizunak baloratzeko txostena egingo da.
- * Txosten hori udal teknikariek egingo dute, eta aipatutako iritzi eta iradokizunen baiespena edo ezespena justifikatuko duten arrazoiak jasoko ditu.

C.- **3. jarduketa:** Plan Orokorraren Aldaketaren laburpen exekutiboa.

- * Interesa duten herritarren eta erakunde eta elkarten esku dokumentazio egokia jarriko da; alde batetik, hirigintza dokumentuaren helburuak eta proposamenak ezagutu eta, bestetik, beren iritziak eta iradokizunak eman ahal izan ditzaten.
- * Dokumentazio hori hirigintza dokumentuaren laburpen exekutiboarekin bat dator, eta dagozkion planoekin osatuta dago.

Programa honi atxikitako 1. eranskinean, laburpen exekutiboaren kopia sartu da.

3.- Parte hartzeko 2. fasearen edukia eta helburuak.

Hasierako onespina eman ondoren, Plan Orokorraren Aldaketa jendaurreko informaziorako izapidepean jarriko da, eta ohiko kanalen bidez zabalduko da. Gainera:

- * Jendaurreko informaziorako izapidea osatzeko, beste saio publiko bat egingo da, eta herritarrei irekita egongo da. Bertan, haren proposamenak agertu eta azalduko dira, Udalak egoki irizten badio.
- * Aurkeztutako alegazioak baloratzeko txosten bat egingo da. Bertan, haiek aintzat hartzea edo ezestea justifikatzeko arrazoiak jasoko dira.

Txosten horretan, era berean, analizatu egingo dira hirigintza dokumentua agertzeko eta azaltzeko saioan edo saioetan planteatzen diren iritziak eta proposamenak.

V.- HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA PLAN OROKORRAREN ALDAKETA IZAPIDETZEAREN ESPARRUAN INTEGRATZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Integrazio horrek laneko jarraibide eta/edo fase hauei, besteak beste, erantzuten die:

1.- 1. fasea.

Honako lan hauek egitea eskatzen du:

- * Herritarrek parte hartzearekin zerikusia dutenak.
Fase honetan egin beharreko lanen helburua da parte hartzeko aipatutako 1. fasean aurreikusitako jarduketak sustatzea eta gauzatzea.
- * Plan Orokorraren Aldaketa lantzearekin zerikusia dutenak.
Egin beharreko lanen helburua da hirigintza dokumentu horren prestaketa ixtea, parte hartzeko 1. fasean planteatutako oharrak eta iradokizunak baloratu ondoren, eta, hala badagokio, horiek dokumentuan sartzea.

2.- 2. fasea.

Honako lan hauek egitea eskatzen du:

- * Herritarrek parte hartzearekin zerikusia dutenak.
Fase honetan egin beharreko lanen helburua da parte hartzeko aipatutako 2. fasean aurreikusitako jarduketak sustatzea eta gauzatzea.
- * Plan Orokorraren Aldaketa lantzearekin zerikusia dutenak.
 - Hirigintzako dokumentua izapidetzen hastea, hasierako onarpena eta jendaurrean jartzea barne.
 - Jendaurrean jartzeko izapidean eta/edo parte hartzeko 2. fasean aurkezten diren alegazioak baloratzea, eta horiek aintzat hartu edo ezetsi daitezen planteatzea.

3.- 3. fasea.

Fase honen helburua da hirigintza dokumentua izapidetzen jarraitzea (behin-behineko eta behin betiko onarpena, eta beharrezko gainerako izapideak egitea) eta, hala

egokituz gero, aintzat hartutako iradokizunen eta alegazioen arabera hura berregokitzea.

Donostia, 2019ko apirila.

1. ERANSKINA

LABURPEN EXEKUTIBOA: DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA, “IB.12 ILLARRA” ESPARRUARI; “VILLA ERESKI” (“AY.18 MUNTO”) ETA DEPOSITUA (“IB.17 MATIA FUNDAZIOA”) PARTZELEI; ETA ERREGENEKO LURSAILEI DAGOKIENEZ

AURKIBIDEA

- I.- Laburpen honen xedea.
- II.- Proiektuaren eraginpeko esparruan indarrean dagoen hirigintza erregimena eta bertan planteatutako aldaketak.
- III.- Proiektuaren emaitzazko hirigintza antolamenduaren aldaketak.
- IV.- Proiektuaren ondoriozko eraginak indarrean dagoen hirigintza antolamendua etetearen eta/edo haren gauzatze prozesuaren arloan.
- V.- Planoak.

I.- LABURPEN HONEN XEDEA.

Laburpen honen xedea da berori barne hartzen duen Plan Orokorraren Aldaketaren helburuak eta proposamenak laburki azaltzea eta ezagutaraztea.

Hirigintza dokumentu hau eraginpeko esparruan indarrean dagoen hirigintza erregimena aldatzeko xedez, bertan adierazitako baldintzetan eta hedadurarekin.

II.- PROIEKTUAREN ERAGINPEKO ESPARRUAN INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA ETA BERTAN PLANTEATUTAKO ALDAKETAK.

1.- Indarrean dagoen hirigintza erregimena.

Hirigintza proiektuak eragina du jarraian adierazten diren lau zati berezietan, eta indarrean dagoen hirigintza erregimena da, kasuak kasuk, adierazten dena, era berean:

1.1.- “IB.12 Illarra” esparrua.

Esparruaren hirigintza antolamendu egiturazkoa eta xehatua, batetik, aipatutako 2010eko Plan Orokorrak eta, bestetik, 2004ko irailaren 28an onartutako Plan Partzialak (aurrerantzean, 2004ko Plan Partziala) zehaztutakoa da. Plan horietan ezarritako hirigintzako aurreikuspen batzuk hauek dira:

A.- Kalifikazio globaleko erregimena zehaztearen ondorioetarako, esparruko lursail guztiak “A.40 Garapen txikiko bizitegia” tipologiako zona global batean biltzen dira.

B.- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna, dagozkion hirigintza erabileretara zuzenduta egotearen arabera bereizitakoa, honako hau da:

- * Bizitegi erabilerara zuzendutako eraikigarritasuna:
 - Babes ofizialeko etxebizitzan (BOE) erregimenera lotutakoa (% 24):
6.103 m²(s).
 - Sustapen libreko etxebizitzan erregimenera lotutakoa (% 76): 19.028
m²(s).
 - Guztira: 25.131 m²(s).
- * Hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako eraikigarritasuna: 666
m²(s).
- * Guztizko hirigintza eraikigarritasuna: 25.797 m²(s)

C.- Lursailen hirigintza sailkapena: lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

D.- Esparruaren osotasunak gauzatze unitate bat osatzen du.

1.2.- Villa Ereski partzela (“AY.18 Munto” hirigintza esparrua).

Partzelaren hirigintza antolamendu egiturazkoa eta xehatua aipatutako 2010eko Plan Orokorrek zehaztutakoa da. Plan horretan ezarritako hirigintzako aurreikuspen batzuk hauek dira:

- * Hirigintza sailkapen globalaren ondorioetarako, "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako zona global batean sartzen da.
- * Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun (bizitegi partzelan): 2.577 m²(s).
- * Hirigintzako sailkapena eta kategorizazioa: eraikigarritasun gehikuntzagaratik finkatu gabeko hiri lurzorua.

1.3.- Depositua partzela ("IB.17 Matia Fundazioa" hirigintza esparrua).

Partzelaren hirigintza antolamendu egiturazkoa eta xehatua aipatutako 2010eko Plan Orokorrek zehaztutakoa da. Plan horretan ezarritako hirigintzako aurreikuspen batzuk hauek dira:

- * Kalifikazio globalaren ondorioetarako, "G.00 Ekipamendu komunitarioa" tipologiako zona batean sartzen da.
- * Hirigintza kalifikazio xehatuaren ondorioetarako, "h.00 Zerbitzu azpiegiturak" tipologiako partzelatzat hartzen da.
- * Hirigintza sailkapena: hiri lurzorua.

1.4.- Erregeneko lursailak.

Lursail hauetan indarrean dagoen hirigintza erregimena aipatutako 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoa da. Plan horretan ezarritako hirigintzako aurreikuspen batzuk hauek dira:

- * Kalifikazio globalaren ondorioetarako, lursailak "D.10 Babes bereziko landatarra" tipologiako zona globalean sartzen dira.
- * Hirigintza sailkapena: lurzoru urbanizaezina.

2.- Gaur egungo egoera.

2.1.- "IB.12 Illarra" esparrua.

Donostiako Ibaeta auzoan dago Illarra, eta, zehatzago esanda, bere hiri bilbearen barruan, honako hauen alboan eta/edo inguruetan: Berioko bizitegi garapena, azken esparru horretan edo bere aldamenean dauden ikastetxeak (Santo Tomas Lizeoa, EHU, TECNUM...) eta Igarako jarduera ekonomikoen garapenak.

Guztira 103.610 m²-ko azalera dauka (2010eko Plan Orokorren arabera), eta 103.187 m²-koa indarrean dagoen Plan Partzialaren arabera (plan hori aurrerago aipatzen da).

Duela urte askotatik, bizitegi garapenetara zuzenduta da. Horrela, 2010eko Plan Orokorrak aurreko 1995eko Plan Orokorrean horri buruz planteatutako proposamenak finkatu zituen. Izan ere, bizitegi garapen horiek gauzatze prozesu aurreratuan daude.

Gainera, aurreikusitako urbanizazio obra gehienak gauzatuta daude eta Udalari entregatu zaizkio hainbat fasetan, eta erakunde horrek 2013ko otsailaren 1eko eta 2015eko abuztuaren 26ko udal ebazpenen bidez jaso ditu.

2.2.- Villa Ereski partzela ("AY.18 Munto" hirigintza esparrua).

Aiete auzoaren hiri bilbean dago; zehatzago, "AY.18 Munto" esparruan. Esparru hau erabat urbanizatua dago. Era berean, salbuespen batekin, partzela honi lotuta dauden eraikuntza garapenak ere gauzatuta daude.

Partzela bera ere, bere garaian, bere garaian eraitsitako bi eraikinek (txaletak) okupatu zuten. Une honetan, partzelak hiri partzela antropizatuaren berezko baldintzei erantzuten die, eta eraikitzeke dago.

5.379 m²-ko azalera du guztira.

2.3.- Depositua partzela ("IB.17 Matia Fundazioa" hirigintza esparrua).

Ibaeta auzoko hego-ekialdeko muturrean dago, hain zuzen ere "IB.17 Matia Fundazioa" esparruan, eta erabat urbanizatuta dago.

Partzelak 1.895 m²-ko azalera du. Indarrean dagoen plangintzan, iraganeko beharrei eta/edo eskakizunei erantzuten dieten hiri zerbitzuen azpiegituretarako erabiltzen da, eta ez du inolako justifikaziorik ez une honetan, ez etorkizunean.

2.4.- Erregeneko lursailak.

Erregeneko hegalean daude, izen bereko egungo hiri parkearen (sistema orokorra) mugan.

Bere egungo egoera espazio berde baten berezkoa da, inolako eraikuntzarik gabe. Zuhaztiak ditu (hostozabalen basoa), azaleraren % 50ean gutxi gorabehera.

5.925 m²-ko azalera du.

3.- Hirigintza proiektuaren helburuak, irizpideak eta proposamenak.

3.1.- Esku hartzeko helburu eta irizpide orokorrak.

Plan Orokorraren Aldaketaren helburua da eraginpeko esparruan planteatutako hirigintza garapenak egokitzea, besteak beste, esku hartzeko honako helburu eta irizpide orokor hauek:

A.- Proiektatutako hirigintza garapenaren iraunkortasuna.

Indarrean dagoen hirigintza legerian eta indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera, hiriko hirigintza garapenak iraunkortasunaren berezko helburuak bete behar dituzte, besteak beste.

Horrela, plan horrek berriaz aurreikusten du hiriko hiri garapenak antolatzea, eta, horretarako, besteak beste, honako irizpide hauek hartuko ditu kontuan: egungo hiri ingurunearen erabilera arrazionala (kualitatiboa eta kuantitatiboa) optimizatzea; dauden eta proiektatu diren hiri garapenak arrazoiz trinkotzea; aurretiaz artifizializatutako ingurune honetan mota horretako garapenak sustatzea, landa ingurunean hiri garapen berriei lehentasuna emanda; ingurune horretan hiri eraginak minimizatzea; etab.

Premisa horiek, lege horretan bertan eta, besteak beste, gutxieneko eraikigarritasunaren erregulazioa justifikatu dute. Gutxieneko eraikigarritasun hori, sestra gainean, hiri lurzoruetan (jarduketa integratuei lotuetan) eta urbanizagarrietan mugatutako bizitegi eremu globaletarako $0,40 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{l})$ -tan finkatu da.

Horri dagokionez, Illarra eremuan gaur egun aurreikusita dagoen hirigintza garapenak $0,25 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{l})$ -ko eraikigarritasuna du, eta, beraz, ez da aipatutako irizpideetara egokitzen.

Inguruabar horietan, aipatutako esparru eta partzela horien orografiako, hirigintzako eta abarretako baldintzatzaileak horretarako egokiak direla kontuan hartuta, zentzuzkoa da hirigintza garapena iraunkortasun irizpideetara egokitzea, baldintzatzaile horiekin bat datozen baldintzetan, sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, dentsitatea eta abar gehituta.

B.- Hirigintza garapenak egokitzea mugikortasun iraunkorraren eta klima aldaketaren aurkako borrokaren berezko jarraibideetara.

Aurreko atalean azaldutako irizpideetara egokitzeak, era berean, eragiten du, era berean, eraginpeko esparruetako, partzeletako eta abarretako hirigintza garapenak ere, gai hauekin lotutako helburuekin gehiago bat etortzea: klima aldaketaren aurkako borroka; mugikortasun iraunkorraren aldeko apustua (garraio publikoa...); eraginkortasuna baliabideen (ura, energia, etab., lurzoruz gainera) erabilera; etab.

C.- Hiriaren bizitegi eskaintza areagotzea egungo hiri ingurunean.

Aurreko helburu eta irizpideek, halaber, ahalbidetzen eta/edo justifikatzen dute hiriko egungo hiri ingurunearen (etxebizitza babestua barne) bizitegi eskaintza areagotzea.

Horrela, era berean, erantzun iraunkorra ematen zaio hirian arlo horretan dagoen eskaerari.

D.- *Zuzkidura publikoak areagotzea eta hobetzea.*

Indarrean dagoen hirigintza erregimena doitzea, halaber, aukera bat da hiriko zuzkidura publikoak areagotu eta hobetzeko. Nabarmentzeko modukoa da, orain, zuzkidura bizitokiari lotutako Depositua partzelan ("IB.17 Matia Fundazioa") planteatutako ekipamendu publiko berriaren proposamena, helburu horretarako erabiliko den zatian sistema orokorra kalifikatuta.

E.- *Hirigintza garapena gauzatzearen bideragarritasun ekonomikoa.*

Esparruaren eta aurreko helburu eta irizpideei atxikitako partzelen hirigintza garapena egokitzeak, gainera, bere bideragarritasuna eta gauzatzea bermatzen ditu.

F.- *Hirigintza garapena epe labur edo ertainera gauzatzea.*

"IB.12 Illarra" esparruko urbanizazio obren egoera aurreratua eta Villa Ereski eta Depositua partzelen gaur egungo egoerak eta (halaber, urbanizatuta daude), horiek hiri-bilbean duten kokalekuarekin batera, pentsarazten du aurreko helburuak eta dagozkion proposamenak epe labur edo ertainera gauzatu ahal izango direla, horrek berekin dakarren interesarekin.

3.2.- Planteatutako proposamenak.

Laburki azalduta, proposamen garrantzitsuenak honako hauek dira:

A.- *"IB.12.1" (Illarra) azpiesparrua.*

"IB.12 Illarra" esparruan, jarraian adierazten diren zatiak bereizten dira: Alde batetik, planteatutako aldaketek bereziki eragindako zatia ("IB.12.1" azpiesparrua). Bestetik, esparruaren gainerakoa ("IB.12.2" azpiesparrua). Horretan, salbuespenak salbuespen (hurrengo D atalean aipatzen dira), finkatu egiten da indarrean dagoen hirigintza erregimena. Lehen azpiesparru hartan planteatutako proposamenetako batzuk hauek dira:

* Hirigintza eraikigarritasuna sestra gainean:

- Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako bizitegi eraikigarritasuna (gauzatzeko zain): 14.300 m²(s).
- Orain proposatutako bizitegi eraikigarritasuna areagotzea:
 - . Sustapen libreko etxebizitza (% 57): 14.652 m²(s).
 - . Etxebizitza babestua (% 43):
 - * Gizarte babesa (erregimen orokorreko BOE: % 31). 8.075 m²(s).

- * Tasatua (% 12): 3.060 m²(s).
- * Azpigutzitza: 11.135 m²(s).
- . Gehikuntza guztira: 25.787 m²(s).

- Emaizako bizitegi eraikigarritasun osoa azpiesparruan: 40.087 m²(s).
- Bizitegiaren erabilera osagarrietara (kirolak...) zuzendutako eraikigarritasuna: 600 m²(s).
- Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna, guztira: 40.687 m²(s).

- * Etxebizitza kopurua:
 - Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako eraikigarritasunari lotutakoak (gauzatzeko zain): 123 etx.
 - Aurreikusitako eraikigarritasun gehikuntzari lotutakoak:
 - . Sustapen libreko etxebizitza (% 50): 131 etx.
 - . Etxebizitza babestua (babes sozialekoa eta tasatua: % 50). 131 etx.
 - Guztira: 385 etx.

- * Lursailak urbanizazio gabeziagatik eta/edo urritasunagatik hiri lurzoru finkatu gabe gisa sailkatuta eta kategorizatuta daude.

B.- *Villa Ereski eta Depositua partzelak.*

Partzela horietan planteatutako proposamenetako batzuk hauek dira:

- * Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna (Villa Ereski partzela):
 - Indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako bizitegi eraikigarritasuna: 2.577 m²(s) (% 40).
 - Orain proposatutako bizitegi eraikigarritasuna areagotzea: 3.840 m²(s) (% 60).
 - Ondoriozko bizitegi eraikigarritasuna guztira: 6.417 m²(s) (% 100).

- * Depositua partzelan, 1.580 m²(s)-ko eraikigarritasuneko zuzkidura bizitokia antolatu da.

- * Villa Ereskiko lursailak eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoru gisa sailkatu eta kategorizatuta daude.
Eta Deposituko lursailak finkatu gabeko hiri lurzoru gisa.

C.- *Erregeneko lursailak.*

Espazio libre orokorretara (sistema orokorra) zuzentzen dira eta hiri lurzorutzat sailkatzen dira.

Proposamen horiek guztiak jasota dauden proiektu honen antolamendu planoetan.

III.- PROIEKTUAREN EMAITZAZKO HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAK.

1.- "IB.12 Illarra" hirigintza esparruarekin lotutako aldaketak.

- A.- Esparruaren barruan, bi zati hauek bereizten dira: "IB.12.1" eta "IB.12.2".
- B.- Esparruko lursail guztiak "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiako zona global batean sartzea.
- C.- "IB.12.1" azpiesparruaren sestrapeko hirigintza eraikigarritasuna 25.787 m²(s) gehitzea. Horietatik, 11.135 m²(s) etxebizitza babestuen erregimenari lotzen zaizkio (gizarte babesa eta tasatua). Horrela, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoari batuta eta gauzatzeko zain dagoena, emaitza gisa, sestra gaineko bizitegiko hirigintza eraikigarritasun osoa 40.087 m²(s)-koa da. Horri 600 m²(s) gehitzen zaizkio bizitegiaren erabilera osagarrietara (kirolak...) zuzenduta.
- D.- "IB.12.1" azpiesparruan 262 etxebizitza berriren aurreikuspena. Horiek, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoari batuta, 385 etxebizitza inguru dira guztira.
- E.- Esparruko lursail guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzea, eta, ondorioz, egungo sailkapena lurzoru urbanizagarri gisa aldatzea.

2.- Villa Ereski eta Depositua partzelekin lotutako aldaketak.

- A.- Villa Ereski partzela "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" bizitegi tipologiari lotzea.
- B.- Villa Ereski partzelaren sestra gaineko hirigintza eraikigarritasuna 3.840 m²(s) gehitzea. Horrela, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoari batuta, emaitza gisa, sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun osoa 6.417 m²(s)-koa da.
- C.- Depositua partzelaren zonifikazio xehatuaren erregimena aldatzea, horren zati bat zuzkidura bizitokietara ("g.00") eta gainerakoa espazio libreetara ("f.10 Hiri espazio libreak") zuzentzea dakarten baldintzetan. Horrek berekin dakar indarrean dagoen kalifikazio xehatuko erregimena aldatzea, eta, horren arabera, partzela osoa "h.00 Zerbitzu azpiegiturak" tipologikotzat kalifikatzea.

3.- Erregeneko lursailekin lotutako aldaketak.

A.- Lursail guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira, eta gaur egungo sailkapena lurzoru urbanizaezintzat aldatzen da.

B.- Lursail guztiak "F.10 Espazio libreak (sistema orokorra)" tipologiaren eremu globalean sartzea, eta, ondorioz, indarrean dagoen aurreikuspena aldatzea, haiek "D.10 Babes bereziko landatarra" tipologia globaleko zonetan sartzen dituen, hain zuzen.

IV.- PROIEKTUAREN ONDORIOZKO ERAGINAK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETETEAREN ETA/EDO HAREN GAUZATZE PROZESUAREN ARLOAN.

Hirigintza proiektuaren ondoriozko eraginak, bai eraginpeko eremuan indarrean dagoen hirigintza antolamendua eteteari dagokionez, bai berori gauzatzeari dagokionez, estuki lotuta daude indarrean dagoen antolamendua aldatu edo finkatzeko aurreikuspenekin (horiek aurreko III. epigrafean azaltzen dira). Eta horien arabera, gai horretan esan beharra dago proiektuaren hasierako onarpenak ondorio hauek izango dituela, besteak beste:

- * Indarrean dagoen antolamendua etetea eraginpeko "IB.12.1" azpiesparruan, Villa Ereski eta Depositua partzeletan eta Erregeneko lursailetan.
- * Etete horrek ez du eraginik indarrean dagoen plangintzan (2010eko Plan Orokorra) ezarritako antolamendu aurreikuspenak eta hirigintza proiektu hau bat datozen alderdietan.

Hala, etete horrek ez du eraginik, beteak beste, "IB.12.2" azpiesparruan.

- * Etendura horrek berekin dakar, era berean, lizentziak ematea etetea, beste batzuen artean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko Legearen 85. artikuluan ezarritako hedadurarekin.
- * Lizentzien etendura hori, gehienez ere, 2 urteko eperako da, hirigintza proiektu honi hasierako onarpena ematen zaionetik hasita.

V.- PLANOAK.

Hona hemen laburpen honetan jasotako planoen zerrenda (guztiak aipatutako Plan Orokorraren Aldaketari dagozkio):

1.- Illarrari dagozkionak:

- * II.1.1. "IB.12.1" eta "IB.12.2" azpiesparruen mugaketa.

- * II.1.3.1. Zonifikazio xehatua.
- 2.- Villa Ereski ("AY.18 Munto") partzelari dagozkionak.
 - * II.2.1.1. Zonifikazio xehatua.
- 3.- Depositua ("IB. Matia Fundazioa") partzelari dagozkionak.
 - * II.3.2.1. Zonifikazio xehatua.
- 4.- Erregeneko lursailei dagozkienak.
 - * II.4.1.2. Zonifikazio globala.