DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN

Hirigintza Sostengagarria
Urbanismo Sostenible

San Martin, 48 | Tel. 010 - 943483838 | www.donostia.eus
20005 Donostia / San Sebastián

UDAL PLANEAMENDUAREN AHOLKU KONTSEILUAREN BATZORDE IRAUNKORRAK EGINDAKO BILERAREN AKTA

Eguna: 2020ko irailaren 8a

Tokia: Donostiako udaletxeko osoko bilkuren aretoa

Bileran izan direnak.

- 1. lehendakariordea: Nekane Arzallus Iturriza, Hirigintza Sostengagarriko zinegotzi eskuordeduna.
- 2. lehendakariordea: Enrique Ramos Vispo, Ekologiako eta Osasun Publikoko zinegotzi eskuordeduna.
- Batzordekideak:
  - Iñaki Gurrutxaga Armendariz, EAJ/PNV udal taldearen ordezkari.
  - David de Miguel Les, PSE-EE udal taldearen ordezkari.
  - Ricardo Burutaran Ferré, EH BILDU udal taldearen ordezkari.
  - Garbiñe Alkiza López de Samaniego, EH BILDU udal taldearen ordezkari.
  - Borja Corominas Fisas, PP udal taldearen ordezkari.
  - Javier Nadal Fernendez, Elkarrekin Donostia udal taldearen ordezkari.
  - Edurne Aperribay Ulacia, Emakumeak eta Hiria Foroaren ordezkari.
  - Juantxo Agirre Mauleon, Aranzadi Zientzia Elkartearen ordezkari.
  - Koldobika Telleria Andueza, Arkitekturako Goi Eskola Teknikoaren ordezkari.
  - David Rebollo Aguayo, Lurraldearen Programazio, Kudeaketa eta Informazio Zerbitzuaren burua, gonbidatu.

Idazkaria: Iñaki Irurtia Diez, Eraikuntzako eta Birgaitzeko Lege eta Administrazio Atalaren burua

10740n XVII

DONOSTIA
SAN SEBASTIÁN
Hirigintza Sostengagarria
Urbanismo Sostenible
San Martin, 48 | Tel. 010 - 943483838 | www.donostia.eus
20005 Donostia / San Sebastián

Eguerdiko 12etan hasi du Udal Planeamenduaren Aholku Batzordeak osoko bilera, hartarako egindako deiari erantzun eta gai zerrenda hau aztertzeko:

1. HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRAK "INFERNUA IB.22" HIRIGINTZA ALORRERAKO AGINTZEN DUENA ALDATZEA BEHIN-BEHINGOZ ONARTZEA.

Hirigintza Sostengagarriko zinegotzi Nekane Arzallus Iturrizak hartu du hitza, Planeamenduaren Aholku Batzordeari hasiera eman eta bi pertsona hauek aurkeztu ditu: batetik, David Rebollo Aguayo, Programazio eta Aurrekontu Zerbitzuaren burua (hura izango da proiektua aurkeztu eta azaltzeko ardura izango duen teknikaria), eta Iñaki Irurtia Diez bestetik, Eraikuntza eta Zaharberritze Zerbitzuaren burua (idazkari arituko da).

Hurrena, Plan Orokorra aldatzeko proposamena azaldu du Nekane Arzallusek, labur-labur. Inguruak zuen balioa berreskuratzea ekarriko duela esan eta izango diren hobekuntza batzuk azaldu ditu.

Esan du inguru hura aterabiderik gabeko tokia izan dela beti, eta ez duela hazkunde ordenaturik izan urteetan. Eta horixe dela proiektuaren helburua: bizitegitarako eta hirugarren sektorerako lurzorua berriz antolatzea, ingurua bere onera ekartzea eta hiriaren sarrerari beste irudi berri eta hobe bat ematea.

David Rebollok hartu du hitza, eta proiektua aurkezteari ekin dio. Azaldu du 1995eko HAPOk eta 2010az geroztik indarrean denak ere jartzen dutela inguru hura berritu beharra, bi helburu nagusirekin:

- Bideak: Biribilgune bat egin eta barruko nahiz kanpoko trafikoa hobetu eta artikulatzea
- Erreka: Errekastoa tratatzea, uholderik ez izateko, ingurumen aldetik bere onera ekartzeko eta tapatu gabe uzteko.

1995eko Plan Orokorrak industrialtzat jotzen zuen lur hura, eta 2010eko Plan Orokorrak bitarako jarri zuen (bizitokitarako eta zerbitzutarako).

Proposamen berri honek beste eraikigarritasun dentsitate bat dakar, eta hiria ez da kanpo aldera zabaltzen, bere baitan hazten baizik. Bizitegitarako sabaia handitzea proposatzen da, jarduera ekonomikotarako zena bizitegirako bihurtuta. Hala, 235 etxebizitza izatea jota bazegoen ere, 540 etxebizitza izango lirateke azkenean.

540 etxebizitzetatik erdiak etxebizitza libreak izango dira (270) eta beste erdiak babes sozialeko etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak.

Bestalde, gasolindegia eta auto-saltegia finkatuta geratutako dira orain dauden tokian bertan.

Bizitegirako eraikigarritasuna birkalifikatu egingo da, 20.000 m2 (s) gehiago izango da, gutxi goiti-beheiti, eta gutxi gorabehera 39.000 m2 (t) antolatutako dira hirugarren sektorerako.

Azalpenarekin segi eta Plan Orokorra aldatzeko proiektuan zehazten diren 3 egoera identifikatu ditu David Rebollok:

1.- Finkatuko den hiri-lurra

2.- Finkatuko ez den hiri-lurra, eraikigarritasun haztatua handitzeagatik (dotazio jarduera). 1.200 m2 (s) handituko da auto saltegia.
3.- Jarduketa integratuko eremuaren gainerako partea, urbanizazio faltagatik.

Era berean, hirugarren sektoreko lursail bat hirugarren sektoreko erabileratarako eta beste bat zuzkidurako bizitokitarako ere antolatuko dira, eremuaren eskaerari erantzuteko.

Eta sistema orokorreko berdegune bat ere antolatuko da, errekaren inguruan, eskakizunak betetzeko eta tokiko berdegune sistemari eransteko.

Horrela, hirugarren sektorea eremuaren atzeko aldera eramango da, ingurumen arrazoiengatik eta jarduerek sor ditzaketeen zaratak eta eragozpenak saihesteko.

Ekipamendu publikoak, berriz, beheko solairuetan eta lehen solairuren batean izango dira. Hala, 8.375 m2 (s) izango dira tokiko zuzkidura publiko sistemarako, honela partituta:

- 3485 m2 (s) ekipamendu publikokoak, etxebizitza librearen lursailean.
- 1390 m2 (s) ekipamendu publikokoak, etxebizitza tasatuen lursailean.
- 2130 m2 (s) ekipamendu publikokoak, babes ofizialeko etxebizitzen lursailean.
- 1270 m2 (s) ekipamendu publikokoak, hirugarren sektoreko lursailean.

Jarduketa integratuaren eremua HJPrekin eta urbanizazio eta lursailak berriz zatitzeko proiektuarekin garatuko da. Lursailak berriz zatitzekoan doituko da mozkinen eta kargen berdinbanaketa.

Urbanizazio lanen kostua 17.500.000 € izatea jo dute, baina 25.000.000 €-ra ere ailegatuko da kargak, botatzeak eta abar ere sartuta.

Azkenik, aurkezpena bukatu baino lehen, David Rebollok esan du lur gehiago libre izan eta dotazio gehiago sartzeko tokia izateko egin dutela gorantz garatzearen alde.

Haren aurkezpenaren ondoren, Borja Corominas Fisasek hartu du hitza, PPren izenean, eta eskerrak eman dizkio aurkezpenagatik.

Galdetu du ea proiektua aprobetxatuz Añorga Txikiko bidegorriarekin lotuko duten hango bidegorria, eta proiektua garatzekoan egitea komeni dela esan du.

Bestalde, adierazi du bitxia dela sabai tertziario guztia toki bakar batean ez kontzentratzea eta hirugarren sektoreko bi polo independente izatea. Esan du agian guztia eremuaren atzeko aldean biltzea komeniko litzatekeela.

Era berean, galdetu du ea hirugarren sektoreko bi eremuak kontzentratzea pentsatu duten, ea jabeekin hitz egin duten eta ea ariketa hori egin duten ala ez, eta ea ariketa hori egin ondoren baztertu egin duten bideragarria ez delako.

Azkenik, esan du haren ustez interesgarria izango litzatekeela ecoliving-a eta ecohousing-a jartzea eta probatzea han, eta hala egitea proposatu du. Galdetu du ea bi figura horiek HAPOa aldatzeko proposamenean sartuko liratekeen.

David Rebollok, Borja Corominas PPko ordezkariaren esku-hartzeari erantzunez, bidegorriaren gainean esan du logikoa eta normala litzatekeela bidegorriak lotzea eta elkartzea, eta bidegorriak Añorgaraino jarraitzea.

Ez da seguru horrela izatea, baina egokiena hala egitea izango litzatekeela uste du; baian, nolanahi ere, gai eta irtenbide hori urbanizazio proiektuan zehaztu behar dela. Halaber, esan du zaila izan daitekeela lotura hori egitea, irisgarritasun arazoak izan daitezkeelako hango maldak eta zirkulazio-arazoak direla eta. Azkenik esan du ezintasun teknikoren batek besterik ez luke eragotziko bidegorriari segida ematea.

Hirugarren sektoreko lursailak kontzentratzeko proposamenaz, David Rebollok adierazi du urte mordo handia daramala Infernuak kalifikazioa aldatu zain, eta gainditu gabeko gai bihurtu dela hiriarentzat, bideragarritasun ekonomikoa eta egokiera direla eta.

Gasolindegia eta auto saltegia orain diren lekuan finkatzeak proiektua, eragiketa eta kudeaketa aurrera eramateko bidea eta erraztasuna ematen du. Horrela, gainditu gabeko gai horri erantzun dakioke.

Bestalde, jarduera ekonomikoak orain diren lekuan eusteak Jarduera Ekonomikoen Lurralde Plan Sektorialak dakarren lege betebehar bati erantzuten dio, jarduera horiei eusteko eskatzen baitu hark. LPS horretan indarrean jarraitzen dute antolamendu berriarekin ere hor izango diren jarduera ekonomikoek.

David Rebolloren esanetan, jarduerak finkatzea erabakitzeko beste arrazoi bat jarduera horiek lekuz aldatuz gero proiektuaren eta eragiketaren denbora eta kostu ekonomikoa nabarmen handitzea izan da.

Gainera, azaldu du proiektua onartzea ahalbidetzen duen hirugarren sektoreko sabaiaren eraikigarritasuna 1.200 m2 gehitzea ez dela ezarpen bat, ez ekimen publikokoarena, ez eta jarduera integratuari lotuta ez dagoen handitze aukera bat ere, baizik eta beharren mende izango dela eta ekimen pribatua izango dela.

Jarduketa integraturen eta hiria bere baitan haztearen bidez antolatzen den eremuaren gainerakoaren erantzukizuna bai, publikokoa da, eta Udalak hartu behar du hura garatzeko ekimena.

Arrazoibide horien aurrean, Borja Corominas PPko ordezkariak azpimarratu du hirugarren sektoreko lursailak ez kontzentratzeak kendu egiten diela erakargarritasuna proiektuari eta eragiketari, eta antolamendua aldatzea proposatu du, hirugarren sektoreko eta bizitokitarako lursailen parte batzuk elkarren artean trukatu eta tertziariotako sabaia eremuaren atzeko aldean biltzea.

David Rebollok kontzentrazio horrek ekarriko lukeen konplikazioa azpimarratu du, lehen ere azaldu duen bezala, eta horregatik hartu dutela orain dena finkatzea eta jarduketa integratuan den tertziarioa ez lotzea premisatzat, jarduketa isolatu uzteko hirugarren sektoreko lursail horiena hartara. Eta handitze hori gauzatzea erabakitzen dutenean ordainduko dute eraikigarritasuna handitzeari dagokion % 15arena.

Gainera, 1995eko eta 2010eko plan orokorretan ez da izan Infernuaren eremua garatzeko gaitasunik, eta aldaketa proiektu honen bidez, erantzun egingo litzaioke eremua berritzeko premiari.

Iñaki Gurrutxagak hartu du hitza, eta ecohousingaz eta ecolivingaz aritu da. Azaldu du lege aldetik ez dagoela ezeren arazorik bizitokitarako sabaia ecohousing ekimenetarako erabiltzeko. Beste kontu bat da komenigarria, egokia eta beharrezkoa den; zehatzago aztertu behar litzateke.

Hirugarren sektoreko lursailetan eta ekipamenduko lursailetan ez litzateke ecohousingik sartuko, haren etxebizitza formula dela eta. Etxebizitzak ez dira hirugarren sektoreko lursailetan sartzen.

Ecohousinga bizitoki lursailetan sartzeaz, HAPOren aldaketaren eta proiektuaren helburua bizitokitarako sabaia optimizatzea eta erabilera areagotzea dela esan du. Helburu horrek zaildu egin dezake ecohousinga egitea han, eremu komun asko behar duelako hark.

Ekolivingari dagokionez, badirudi hobeto sartzen dela hura hirugarren sektoreko erabilerako lursailetan.

Bestalde, esan du planeamendu ekinaldi honetan ez dagoela erabilera hainbeste zehaztu beharrik, eta Plan Orokorra aldatzeko proiektua garatu ahala ikusiko dela bi figura horiek egokiak diren edo ez.

Borja Corominas PPko ordezkariak galdetu du ea adinekoentzako egoitzarik jar daitekeen "b" partzela tertziarioan. Egoitzak hirugarren sektoreko nahiz ekipamendutarako lursailetan jar daitezkeela erantzun diote.

Ricardo Burutaranek hartu du hitza, EH BILDUren ordezkarietako batek. Hirugarren sektorea toki batean biltzea dela eta, adierazi du lehen ere esan zutela jarduerek diren tokian gelditu eta finkatu nahi zutela. Hori baldintzatzaile garrantzitsua da antolamendu proposamenerako.

Bestalde, aipatu du inguru hartan den errekastoak ere baldintzatzen duela antolamendu proposamena. Uraren Euskal Agentziak berak –URA– baldintzatu egiten du, eta antolamendu proposamenerako beste baldintzatzaile erabakigarri bat da hori.

Plan Orokorra aldatzeko ekimenari eta azaldutako proiektuari dagokienez, bi kontu nabarmendu nahi ditu:

1.- Antolamendu xehatua eta gizarte-babeseko etxebizitzaren, etxebizitza tasatuaren eta etxebizitza librearen arteko banaketa. Adierazi du proposamenak bete egiten dituela legeak eskatzen dituen gutxienekoak, baina gutxieneko horiek ere gainditu daitezkeela eta gomendagarria litzatekeela gainditzea. Pentsatzeko, eskatu du.

Bestalde, aipatu du etxebizitza tasatua ez dela hiriko beste eremu batzuetan bezalakoa, eta etxebizitza tasatuari baino garrantzi handiagoa eman behar zaiola gizarte babeseko etxebizitzari (lehengo BOE).

2.- Arazo formala. Plan Orokorrean eta lurzoruaren gaineko legean jarritako premisak urratzen dituen HAPOren beste aldaketa bat da. Egiturazko aldaketak dira, gure Plan Orokorra eta lurzoruaren legea ez betetzea dakartenak, eta, beraz, testu bategina egin behar da.

Azkenik, adierazi du azterlan akustikoak ere ematen diola kezka antolamendu xehatuan, eta hirugarren sektorea eremuaren atzeko aldean sartuz gero, zarataren eragina txikiagoa izango dela. Kontu horrekin kontuz ibiltzeko eskatu du, han biziko diren pertsonen bizi-kalitateari kalte ez egiteko.

EH BILDUren ordezkari Ricardo Burutarani erantzuteko, Iñaki Gurrutxagak hartu du hitza, eta Infernua erabiltzen ez den poltsa dela, oso hondatuta dagoena eta berehala esku hartu beharreko tokia dela. Planeamenduko prozedurak eta tramitazioak gero eta zorrotzagoak, motelagoak eta askoz ere konplexuagoak dira. Garestiagoak dira bai izapidetze aldetik bai eta ekonomia aldetik ere.

Horregatik guztiagatik, Infernuak garatzeko premia duela eta ez dela komeni denbora gehiago egotea esan du.

Era berean, adierazi du 2010eko HAPOa atzera geratuta dagoela alderdi askotan, eta kanpora utzi direla lurzoru urbanizagarrian izan zitezkeen hirigintza garapen handi batzuk; ANTONDEGIkoa, konparazio baterako.

Horregatik, HAPOa aldatzeko proposamen hau, neurri batean, hiriaren garapena moduari erantzutera dator, hau da, den lurra bere onera ekarri eta lur berririk ez kolonizatu. Infernuak bete egiten ditu desio diren alderdi guztiak: dentsitate handiagoa izatea, hiri trinkoagoa eta etxebizitza eskaerari erantzutea.

Garrantzitsua da Udalak etxebizitza eta etxebizitza publikoak sortzeko proiektuak garatu ahal izatea. Azaldu den bezala, proiektatutako etxebizitzen erdiak publikoak dira, eta proposamen egoki, apropos eta beharrezko jo dute.

Bestalde, Iñaki Gurrutxaga bat dator EH BILDUko Ricardo Burutaranek etxebizitza tasatuaren gainean esandakoarekin, eta pentsatu beharreko kontua dela esan du; bitarteko irtenbide gisa egokia iruditu zaiola, baina, hala dela, eremu bakoitzean aztertu behar dela, etxebizitza tasatuarena ez baita berdin eremu batean izan edo bestean izan.

Halaber, bat dator Ricardorekin Plan Orokorraren Testu Bategina proposatzeari edo hala egitearen komenentziari dagokionez, baina esan du 2010eko HAPOa zuzendu eta errealitatera egokitu egin behar dela, eta hari iruditzen zaio Infernukoa egin beharreko zuzenketa dela.

Edurne Aperribay Ulaciak hartu du hitza, Emakumeak eta Hiria Foroaren izenean, eta, proiektua proiektu, Planeamenduaren Aholku Batzordeari dokumentazioa eta informazioa falta zaizkiola kritikatu du.

Bestalde, adierazi du terminoen eta erakusketaren maila altuegia dela, eta horrek mugatu egin dezakeela hainbeste aldarrikatzen den herritarren parte-hartzea.

Berriz dio herritarren parte-hartzea sustatu nahi bada, gaiak herritarrek errazago ikusi eta ulertzeko modukoak izan behar luketela.

Proiektuaren gainean, berriz, esan du, alde batetik, egokitzapenak eta arazo akustikoak kezkatzen dutela, eta genero ikuspegiak, bestetik. Bigarren gaiari dagokionez, esan du hasierako onarpeneko dokumentazioan bazela Ingeniaritzako txosten bat, puntu beltzak eta leku estu bat azaltzen zituena, eta euste-horma batzuk egin eta zabaldu edo, bestela, menditik apartatu egin behar litzatekeela leku estu hura.

Gaia segurtasunaren ikuspegitik hobetzearen alde dago, dokumentazio grafikoan ez baita alderdi hori ikusten.

Azkenik, komunitate ekipamendutarako 8.000 metro koadroei dagokienez, galdetu du ea legez derrigorra den horiek zertarako erabiliko diren zehaztea.

Nekane Arzallus Hirigintza Jasangarriko zinegotziak barkamena eskatu du dokumentazioa Aholku Batzordea izan baino lehen ez ailegatzeagatik. Nolanahi ere, aipatu du dokumentazioa bilerara etortzeko deia egindako pertsona guztiei bidaltzeko agindua eman zela. Baliteke arazo teknikoren bat

izatea wetransfer plataformatik dokumentazioa bidaltzekoan, bidalitako dokumentazioaren pisu handia dela eta.

Dena dela, esan du hurrengo deialdietarako kontuan hartuko duela, eta aldez aurretik bidaliko dela bidali beharreko dokumentazioa.

Emakumeak eta Hiria Foroaren ordezkariak esandakoari erantzuteko David Rebollok hartu du hitza, eta esan du bat datorrela hark herritarren parte-hartzeaz esan dituenekin.

Ekipamendu komunitarioaren xedeari buruzko galderari dagokionez, erantzun du ona eta mesedegarria dela ekipamendu komunitarioa zehaztu gabe egotea orain, aukera zabalagoa eta aukera desberdinak izateko gero. Formalki, legea eskuetan hartuta, estandar bat bete behar da, baina legeak ez du eskatzen zuzkidura publikoak zehaztea. Hori gero erabakitzen da.

Juantxo Aguirre ARANZADIren ordezkariak parte hartu du, eta esan du ona iruditzen zaiola ibaiaren ibilgua bere onera ekartzea. Bere onera ekartze horri esker, ugaritu egingo dira espezie autoktonoak; Igeldoko Igela, adibidez.

Halaber, garapena noiz egingo den jakinarazteko eskatu du, errekastoari eragiten dioten gaien berri izan eta begiratzeko.

Koldo Telleriak, Arkitektura Eskolaren izenean, esan du Aholku Batzordearen metodologiaren aurkezpena faltatu dela eta dokumentazioa entregatzeak huts egin duela.

Bidegorriari dagokionez, esan du ona eta komenigarria litzatekeela Zuatzurekin lotzea, gaur egun lotu gabe dagoela eta.

Era berean, esan du kezka ematen diola Zuatzurekin lotzeko bidea emango duen biribilguneak, eta ez zaiola iruditzen auzo, komunitate, hurbiltasun eta eguneroko bizimodurik denik. Jarraitutasun tokia iruditzen zaiola, baina zentro neuralgiko bat izatea falta duela.

Errekako esku hartzea oso ona iruditzen zaio, eta bat egin du ARANZADIren ordezkariak egindako proposamenekin.

Ekipamendutarako 8.200 metro koadroez, galdetu du ea etxebizitza kooperatiborako uzterik pentsatu duten.

Azkenik, aipatu du interesgarria litzatekeela Arkitektura Eskolarekin proiektu batzuk sortzea orain diren eraikinak bota aurretik, horiei buruzko gogoeta eta esperimentu batzuk egin ahal izateko.

David Rebollok hartu du hitza, eta ekipamendutarako 8.200 m2 sabai horien gainean, esan du gazteentzako eta/edo adinekoentzako apartamentuak jartzeko aukera lantzen eta aztertzen ari dela Planeamendu Atala. Saio bat egin dute eta erabilera mota horiek ekipamendu lurzoru horretan sar daitezkeela iruditu zaie. Esleitzeko eta entregatzeko erregimen eta inguruabar bereziak dituzten etxebizitzak izango lirateke.

Bidegorriari eta espezie autoktonoei dagokienez, aipatu du etorkizuneko proiektua lantzea eta gune publikoaren behin betiko garapena zehaztea falta dela. Hori guztia urbanizazio proiektuan egingo da, eta ikusgai jarrita izango da hura.

Lurzoru publikoan gune bat jarriko da, auzoko hornidura komertzialak antolatzeko.

Nekane Arzallus Hirigintza Sostengagarriko zinegotziak esan du bidegorria Zuatzuraino igoko dela, baina, hori bai, eremuaren mugaraino.

Javier Nadalek hitz egin du, ELKARREKIN DONOSTIAren izenean, eta orain arte dokumentazioa entregatzeari buruz adierazitakoarekin ados dagoela adierazi du. Berak generoari buruzko txostenaren falta sumatu zuela, eta azkenean ez zitzaiola bidali adierazi du.

Halaber, esan du tristea iruditzen zaiola ez bizilagunen elkarterik, ez ekologistenerik ere ez izatea bileran.

Azkeneko horren gainean, Nekane Arzallusek erantzun du elkarte horiei ere egin zietela bilerara etortzeko deia, baina ez direla etorri.

Javier Nadalek bere azalpenarekin jarraitu du, proiektuari buruz egin duen txostena aipatuz. Haren esku-hartzea eta iruzkinak akta honekin batera doan txostenean ageri dira.

ELKARREKIN PODEMOSEKO ordezkariak hitz egin ondoren, David Rebollok erantzun du.

David Rebollo ez dator bat Javier Nadalek lurzoruaren sailkapenaz egindako iruzkinekin. Adierazi du azaldutako HAPOren aldaketak ez duela lurzorua berriz sailkatzen, baizik eta lehenik diren eraikinak aipatzen dituela.

Jarraitu du esaten lurzorua hiritarra dela, inolako zalantzarik gabe, eta ez dela sailkapen horren kontrako auzirik izan aurreko HAPOetan. Ez da metro koadro bat bera ere sailkatu berriz; lehen ere hiri-lurra zen hura, eta lehendik zeuden hiri-lurrak dira.

Etxebizitza publikoari dagokionez, adierazi du ez dela egia etxebizitza publikoaren araudia betetzen ez denik. Gainera, aldaketaren tramitazioa egitekoan, COPUtik eta Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza Sailetik pasatuko da.

Egia da etxebizitza publikoaren ehunekoa handitu daitekeela; baina, egia da, orobat, proposamenak eta ekimenak bete egiten dituztela etxebizitza publikoaren arloko lege-eskakizunak.

Javier Nadalen jardunaz, David Rebollok adierazi du lurzoruaren % 45 inguru publikoa dela (Foru Aldundiarena eta Donostiako Udalarena), eta proiektua garatzen denean begiratuko dela zer hainbanaketa tokatzen den. Ehuneko handia da, baina hirigintzako lursail banatze arauak eta parametroak beteko dira.

Ekipamenduei dagokienez, argi dago araudia betetzen duela, eta, lehen ere esan duen bezala, une honetan ez dago zer erabilera zehatz izango den adierazi beharrik. Estandarrei buruzko dekretuak ez du erabilerak zehaztu beharrik jartzen; libre diren erabilerak definitu besterik ez du egiten.

Legeriak ez dizu ekipamenduak non jarri behar diren ez exijitzen, ez esaten. Begiratu eta aztertu egin behar da zer eskaera dagoen.

Ekipamenduak 1.000 m2 (s) inguru murrizteari buruzko iruzkinari dagokionez, esan du dirutara pasa daitezkeela, eta, hala, kalte-ordain bat eman dakiokeela murrizketa horri, eta legeek aurreikusi eta uzten duen aukera bat dela hori.

Azkenik, zuzkidura publikoen antolamenduari dagokionez, David Rebollok esan du beheko solairuetan eta bizitokitarako lursailetako aurreneko solairuren batean kokatu direla, hurbilago geratzen direla horrela eta, bizitokitarako lursailetan daudenez, hobea dela genero-eraginari buruzko txostenarentzat.

2. GALDERAK ETA ESKAERAK

Emakumeak eta Hiria Foroaren ordezkari Edurne Aperribay Ulaciak zalantzan jarri du Aholku Batzordearen ordutegia. Esan du arratsaldean egiten zela lehen, eta egokiagoa dela arratsaldean egitea. Elkarterik ez etortzea ordutegiagatik izan daitekeela adierazi du.

14:30ean, bileran izan direnen azalpenak eta jardunak entzun ondoren, bozketa egin dute, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak "INFERNUA IB.22" hirigintza alorrarentzat agintzen duena aldatzea behin-behingo onartzeaz, eta, hori egin ondoren, bukatu egin da Planeamenduko Aholku Batzordearen bilera. Bozketa:

- Aldeko botoak: 6: Nekane Arzallus (1. lehendakariordea), Enrique Ramos (2. lehendakariordea), Iñaki Gurrutxaga (PNV), David de Miguel Les (PSOE), Ricardo Burutaran (EH BILDU) eta Juantxo Agirre (ARANZADI).

EH BILDUren ordezkari Garbiñe Alkiza Lopez de Samaniegoren botorik ez da kontatu, Ricardo Burutaranen ordezkoa delako eta EH BILDUren ordezkari titularra bera izan delako bileran hitz eta boto eskubidearekin.

- Kontrako botoak: 1: Javier Nadal (ELKARREKIN DONOSTIA taldearen ordezkaria)

- Abstentzioak: 3: Borja Corominas (PP), Edurne Aperribay Ulacia (Emakumeak eta Hiria Foroa) eta Koldo Telleria (Arkitektura Eskola).

Eta, beste aztergairik ez denez, 14:35ean buru eman diote bilerari.

1. LEHENDAKARIORDEA:

Sinatua: Nekane Arzallus Iturriza

IDAZKARIA,

Sinatua: Iñaki Irurtia Diez

ERANSKINA

HIRIGINTZA PLANGINTZAKO AHOLKU BATZORDEA

Txosten proposamena, Infernua IB.22 hirigintza eremuari dagokion Plan Orokorraren aldaketa puntualari buruzkoa.

Lehenengoa. - Lurzoruaren sailkapenari buruz.-

Memoriak honela dio:

"Eremu horrek zaku-hondo gisa funtzionatu du beti, bere sakonune itxi gisako morfologiagatik, ezen hiriaren saihesbideranzko irteera izan du bertatik ateratzeko modu bakarra. Urteetan zehar, hango eraikinek ez diote hazkunde antolatu eta aztertu bati jarraitu, baizik eta hazkunde zeharo antolatu gabeko eta inguruarekiko inolako errespeturik gabeko bati, eta eraikin industrial ez oso egokiak izan dira.

Sakonuneko hegoaldeeneko inguruan jada aipatutako industria erako zona dugu, zaharkitua eta hondatua gaur egun, eta ordenarik, higienerik eta behar duen txukuntasunik gabea

Infernua Antigua auzoaren eta Añorgaren arteko errepidearen bazterrean dago, Bidarte eta Oriamendiko aurrez aurreko mazeletako urak biltzen dituen Añorga errekaren arroan. ***Sakonunearen hegoaldeeneko aldean zona industrial bat dago, plangintzarik gabeko bat; gaur egun abandonu egoeran da. Esparruaren erdiko aldeak ez du urbanizaziorik, eta ezaugarri nagusia Añorga errekaren urak bideratzeke igarotzea da.***

3.4. Dauden erabilerak: Aurreko apartatuetan jada aipatu den moduan, esparruko erabilera nagusia tertziarioa da, eta dauden eraikinetan bada erabiltzen ez den etxebizitzaren bat ere. Esparruaren hegoaldean kokatutako hirugarren sektoreko erabileretarako eraikin gehienek ez dute erabilerarik, edo horiek erabat iraungita daude. Esparruaren iparreko zonan, berriz, jarduera mantentzen da, bai gasolindegiarena bai kontzesionarioarena.

*Ondoren azaltzen diren helburuek, era berean adierazten diren antolamendu irizpideetatik abiaturik lortu beharrekoek, justifikatzen dute proiektu hau prestatzea eta onartzea. Helburu horiek, zehazki, honakoak dira: * Indarrean dagoen hirigintzako antolamenduan ezarritako helburu orokorrak, esparru osoaren hirigintza aldetiko berroneratzearekin eta birkualifikatzearekin lotuak, baliozkotzea, bertan den ondare eraiki eta urbanizatua erabat ordezkatuz, egungo hiri ingurunearen errealitateari egokiturik proiektatzen diren jarduketa berrietarako aurreikuspenez".*

"X.- UKITUTAKO SAILAK SAILKATZEKO ETA KATEGORIZATZEKO ETA ANTOLAKETA PLANTEATUA GAUZATZEKO PROPOSAMENAK. 1.- Ukitutako sailak sailkatzeko eta kategorizatzeko baldintzak Esparruko sail multzoaren hiri lurzoru kalifikazioa finkatzen da. Bere aldetik, proiektu honetan planteatzen diren aldaketek sail horiek hiri lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzea justifikatzen dute, hirigintzako legedian ezarritakoarekin bat eginez.

Esku artean dugun kasuan, II.13 Jarduketa Integratuko Eremuan gaur egun dagoen urbanizazioan proposatzen diren erabilera tertziarioetarako izango diren bizitegi-eraikin berriei zerbitzua eman ahal izateko beharrezko zerbitzu, zuzkidura eta azpiegitura guztiak falta dira.

Hau da, badirudi eremu horrek ez dituela Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. artikuluak eskatzen dituen azpiegiturak, eta ez duela lehendik dagoen eta proiektuaren arabera eraitsi egingo den eraikinak finkatutako antolamendua ere.

11. artikulua – Hiri-lurzoru gisa sailkatzea. 1 – Hiri-lurzoru gisa sailkatuko dira eraldatuak izan diren eta lehendik dagoen hiri-bilbean –sailkapena egiten duen plan orokorrak bere egiten duen neurrian– sartuta dauden edo sar daitezkeen lursailak. Horretarako, baldintza hauek bete beharko dituzte:

a. *Gutxienez, hornigai hau edukitzea: ibilgailuentzako sarbidea –bide zolatuz egina eta herritarrek benetan erabilgarria–; ur-hornidura; euri-ura eta ur beltza husteko sarea; behe-tentsioko energia elektrikoko hornidura. Hornidura horien tamaina, emaria, ahalmena eta tentsioa, berriz, eraikitzeko eta lurzorua okupatzeko lehendik dauden eraikinei eta hirigintza-antolamenduan aurreikusitako eraikinei zerbitzu egokia emateko adinakoak izan beharko dira.*

b. *Lursailek, nahiz eta aurreko paragrafoan aipatutako zerbitzuetako batzuk ez eduki, beren antolamendua finkatuta edukitzea, eraikuntzak, gutxienez, hirigintza-antolamenduaren arabera izendatzen zaien eremu baliagarrien bi herenak okupatzeagatik.*

Hala ere, legearen lehenengo xedapen iragankorrean ezarritakoarekin bat, eremuak jarrai lezake hiri lurzoru gisa sailkatuta egoten.

Lehenengo xedapen iragankorra. Lurzoruaren sailkapena. Lege hau indarrean jartzen denean, mota bati eta kategoria bati atxikita geratuko dira lursailak, eta baterako eta besterako ezarritako araubidea aplikatuko zaie honako erregela hauei jarraituz: 1. Hiri-lurzorua. Plangintzan hiri-lurzoru modura sailkatutako lursailak hiri-lurzoru motari atxikita geratuko dira.

Hori hala izanik ere, xedapen horrek ezin dio eragin lurzoruak aurreko araudiaren arabera duen egoerari, eta aurreko legedia aintzat hartuta egin diren legez kontrako egintzak legeztatu eta amnistiatu. Jurisprudentzia kontuan hartzen badugu **–Auzitegi Gorenaren 2016ko martxoaren 16ko Epaia–**, Infernua eremua ez zen sekula hiri lurzoru gisa sailkatu behar, ez Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearekin bat, ez aurreko araudiarekin bat.

> *HAMABIGARRENA.- Bigarren zioaren oinarria da arau hauek hautsi direla: Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateginaren 1976ko apirilaren 9ko 1246/1976 Errege Dekretuaren 78. artikulua, 1978ko ekainaren 23ko 2159/78 Errege Dekretuko Plangintzari buruzko Erregelamendua, hiri antolamenduko plan orokorrak egokitzeari buruzko 16/1981 Errege Lege-dekretua eta Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bateginaren 1992ko ekainaren 26ko 1/92 Errege Lege-dekretua. Zio honen muina da argitzea auzipeko lurrek betetzen ote dituzten hiri sailkapenerako behar diren baldintzak, eta, sailkapen arautu hori izanik, ez dago soberan azterketa hastea gogoratuz zein diren sala honek hiri sailkapen horretarako baldintzei buruz dituen legezko irizpideak eta jurisprudentzia.* ***Lurzoruaren eta Balorazioen Erregimenari buruzko 1998ko apirilaren 13ko 6/1998 Legeak honako hau ezartzen du 8. artikuluaren a) apartatuan –funtsean, horren barruan sartu zen 1992ko ekainaren 26ko 1/1992 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onetsitako aurreko Lurzoruaren Araubideari eta Hiri Antolamenduari buruzko Legearen testu bateginaren 10. artikuluaren edukia, eta horrek, aldi berean, kopiatu egin zuen 1976ko apirilaren 9ko 1246/1976 Legegintza Errege Dekretuaren bidez onetsitako Lurzoruaren eta Hiri Antolamenduaren Araubideari buruzko***

Legearen testu bategineko 78. artikuluaren edukia–: **Lege honen ondorioetarako, honako hauek izango dira hiri lurzoru: a) Lurzoru jadanik eraldatua, gutxienez ibilgailuentzako sarbidea, ur hornidura, ura husteko instalazioa eta energia elektrikoaren hornidura badituelako, edo eraikinean finkatuta dagoelako, hirigintza legediak ezarritako eran eta ezaugarriekin bat.** ***Bestalde, 1978ko ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuaren bidez onetsitako Hirigintza Plangintzako Erregelamenduaren 21.a) artikuluak zehaztu egiten ditu aipaturiko betekizun horiek:lurrek ibilgailuentzako sarbidea, ur hornidura, hondakin urak husteko instalazioa eta energia elektrikoaren hornidura izan behar dituzte, eta zerbitzu horiek ezaugarri egokiak izan behar dituzte lehendik dagoen edo egitekoak diren eraikinerako".*** *Sala honen jurisprudentziak adierazi duenez, lurzati batean Lurzoruari buruzko Legearen 78. artikuluan eskatutako hirigintza zerbitzuak egotea ez da nahikoa hiri lurzoru gisa sailkatzeko, baldin eta hiri sarean barneratuta ez badago. Horrekin saihestu nahi dena da hiri lurzorua haztea jadanik hala den batetik gertu egote hutsagatik, baina jabeak lurzoru urbanizagarriak eraldatzeko prozesuak ezartzen dituen kargetatik salbuetsiz" (2003ko otsailaren 3ko eta azaroaren 15eko epaiak).*

"2003ko uztailaren 7ko Epaian adierazi genuenez, 1976ko testu zaharraren "biziberrikuntzak" jokoan sartu zituen Plangintzari buruzko Erregelamenduaren 23 a) artikulua eta 16/81 Errege Lege-dekretuaren 2.1.a) artikulua, eta, horien arabera, hirigintza zerbitzuek nahikoak izan behar dute lursailak hiri lurzorutzat har daitezen. ***Zerbitzuak nahikoak izateari buruzko irizpide horrek eta lurrak hiri sarean sartuta egoteari buruzko irizpideak — printzipio hori berariaz jaso zen 1975eko maiatzaren 2ko Erreforma Legearen zioen azalpenean— markatu dute hiri lurzorua sailkatzeari buruzko auzitegi honen jurisprudentzia; hala, zerbitzuak nahikoak ez direnean egin asmo den eraikinerako, edo, hala izanik ere, ez badaude aipaturiko hiri sarearen barnean, sala honek ukatu egin izan du lur horiek hiri lurzorutzat hartzea.***

Eta aurrerago, honela dio: "**lurzoru bat hiri lurzoru gisa sailkatzeko, ez dira baliatzen iritziaren araberako faktoreak, baizik eta faktore arautuak; ondorioz, errekurtso honetan aurkaratutako hirigintza eragiketa gertaera erabakigarri batzuetan oinarritzen da: lurrak hiri lurzoru izateko légez eskatzen diren baldintzak ez betetzea –eta hori aintzat hartzea administrazioaren borondate hutsaren gainetik dago–; beraz, hirigintza administrazioak hala jokatuta, legea bete du".**

Zer lurzoru mota den garrantzitsua da, besteak beste, horrek zerikusia duelako babes publikoko etxebizitzetarako ezarriko den bizitegi eraikigarritasunaren ehunekoarekin: hiri lurzoruaren kasuan, % 40; eta lurzoru urbanizagarriaren kasuan, eremu bakoitzean aurrez gauzatutakoarekin alderatuta ezartzen diren bizitegi erabilerako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75. Hiri lurzoruaren ehuneko hori honela banatzen da: bizitegitarako hirigintza eraikigarritasunaren % 20, gutxienez, gizarte babeseko etxebizitzak eraikitzeko, eta gainerako ehunekoa, % 40ra iritsi arte, etxebizitza tasatuetarako. Lurzoru urbanizagarriaren ehuneko hori honela banatzen da: bizitegitarako hirigintza eraikigarritasunaren % 55, gutxienez, gizarte babeseko etxebizitzak eraikitzeko, eta gainerako ehunekoa, % 75era iritsi arte, etxebizitza tasatuetarako.

Kasu honetan, inolako justifikaziorik gabe, eraikigarritasun bera erabiliko da gizarte babeseko etxebizitzetarako eta etxebizitza tasatuetarako.

Bigarrena.- Legearen arabera etxebizitza babestuaren arloan egindako ez-betetzeak.

Memoriaren "IX.- ANTOLAKETA PROPOSATUAREN DESKRIPZIOA" apartatuan, "3.- Erabilera araubidea. 3.1. Etxebizitza programa" puntuan, honela dio:

> *Etxebizitza programari dagokionez, indarreko plangintzan aurreikusitako etxebizitza kopuruaren gorakada bat jotzen da, 222 etxebizitzatik 540ra igaroz guztira,* ***egungo higiezinen merkatuaren beharrekin bat.***
> *Ondoren azaltzen diren helburuek, era berean adierazten diren antolamendu irizpideetatik abiaturik lortu beharrekoek, justifikatzen dute proiektu hau prestatzea eta onartzea. Helburu horiek, zehazki, honakoak dira:...** Bizitegi erabilerara bideratutako eraikigarritasuna areagotzea 2010eko HAPOko hirigintzako fitxan esleitutakoarekiko; horretarako arrazoi diren esku-hartze helburu eta irizpideak, besteak beste, honakoak dira: • ***Egun dagoen eskaerari erantzuna ematea.***

Aurrerago, honela dio:

3.3 Lurzoruaren jabetza: Azpimarratzekoa da esparruaren % 50 inguru administrazioarena dela, bai Gipuzkoako Foru Aldundiarena bai Donostiako Udalarena. Gainerakoa jabetza pribatukoa da.

Hala ere, ez dago eskariaren gaineko azterketarik, eta ez dakigu zer eskaeraz ari den ere —"gaur egungo higiezinen merkatuari" buruz ari bada, badirudi etxebizitza libreari buruz ari dela—.Eta ez zaio garrantzirik ematen administrazioek eremuan duten jabetza esanguratsuari, hau da, administrazioak partikulartzat hartzen dira, kontuan hartu gabe haien jabetzak "lurzoruaren ondare publikoaren" zati direla eta haien lege araubideari lotuta daudela. Horrek guztiak eragina du, lege eskakizunak faltsutuz, bai etxebizitza babesturako eraikigarritasunaren ehunekoan, eta baita, ondorioz, bideragarritasunaren eta jasangarritasun ekonomikoaren azterlanetan ere. Ikus dezagun.

Gogora dezagun Etxebizitzaren 3/2015 Legea, "7. artikulua. Etxebizitza duin eta egokia izateko eskubidea eta etxebizitza edo bizitoki bat legez okupatzeko eskubidea".

> *4. Eusko Jaurlaritzak eta lurralde-izaerako administrazio publikoek erabilgarri dauden etxebizitza-baliabideak, lehentasunez, egoera txarrenean dauden kolektiboentzako alokairuko etxebizitzak sustatzera bideratuko dituzte. Lehentasun horrek esan nahi du etxebizitza-baliabideen % 80, birgaitzera bideratutako baliabideak salbuetsita, alokatze-politiketara bideratuko dela eta babes publikoko araubidean eraikitakoaren bolumena ez dela ehuneko hori baino txikiagoa izango –* gaur egun, Legearen azken xedapenetako laugarrena aplikatuz, % 100–.

Dokumentuak, etxebizitza babestuari dagokionez, honela dio:

> *3.- Etxebizitza babestuaren estandarra. Proiektu honek areagotu egiten du indarrean den hirigintzako plangintzan aurreikusten den bizitegi eraikigarritasuna. Beraz, etxebizitza babestuaren arloan indarrean den legediak ezartzen duen estandarra bete behar duten bizitegi garapen berriak daude. Babes-erregimenen publikoren bati lotutako etxebizitzen ehunekoa ezartzean aplikatu den arau-izaerako irizpidea, indarrean dagoen planeamenduan aurreikusitako etxebizitza-kopuruaren %50 etxebizitza libreetarako eta %50 BPE etxebizitza babestuetarako aplikatzearena izan da. Etxebizitza-kopuruan proposatutako gehikuntzari dagokionez, ehuneko hori bera etxebizitza libreetarako eta etxebizitza babestuetarako erabiltzea erabaki da, 270 etxebizitza libre eta 270 etxebizitza babestu guztira.*

Eraikigarritasunari dagokionez, gehikuntza eta banaketa honako hauek dira:
2010eko HAPOn proposatutako bizitegi eraikigarritasuna: 19.100 m²(t)

Horietatik:
** Dagoen bizitegi eraikigarritasuna .....557 m²(t)*
** Bizitegirako eraikigarritasun berria*
- BSE araubideari lotua (% 20).....3.709 m²(t)
- Etxebizitza tasatuaren araubideari lotua ABUET(% 20).....3.709 m²(t)
- Sustapen librekoa (% 60).....11.125 m²(t)
- Totala (%100).....18.543m²(t)
Proposatutako bizitegi eraikigarritasunaren hazkundea: 26.925 m²(t)

Horietatik:
-% 60 bizitegi eraikigarritasun librerako izango da: 16.155 m²(t)
-% 40 bizitegi eraikigarritasun babesturako izango da: 10.770 m²(t)

Bizitegi eraikigarritasun librea, guztira, 27.615 m²(t)-koa izango da.

Babes araubideren baten mendean dagoen bizitegi publikoen eraikigarritasuna, guztira, 18.410 m2(t)-koa izango da. Horietatik %20 Etxebizitza Tasatuetarako izango da
ABUET(9.205m2) eta %20 Babes Sozialeko Etxebizitzetarako BSE (9.205m2(t)). Beraz, etxebizitza babesturako estandarrak betetzen dira.

Etxebizitza babestuaren estandarretarako ezarritako gutxienekoa betetzea oso urrun dago Legea betetzetik —Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluak "*Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei dagokienez*" du izenburua—; hirigintza legeriak gutxiengo horiek baino askoz gehiago eskatzen du. Ikus dezagun.

2019an onetsitako Udal Etxebizitza Planaren arabera, 2015. urtetik 2018ko lehen hilabeteetara, etxebizitza babesturako 9714 eskaera aurkeztu ziren Etxegintza udal sozietatean; horietatik 6597 alokairuan, 802 jabetzan, eta 2288 alokairuan zein jabetzan. Kontuan hartu behar da, halaber, Txomiñenean eraiki diren babes ofizialeko 162 etxebizitzak esleitzeko oraintsu egin den prozeduran, eskatzaileak 7253 izan direla; beraz, nabarmen igo da Udalaren Etxebizitza Planean jasotako datua, alokairuko etxebizitzetarako 6597 eskatzaile zenbatzen zituena.

Baina, gainera, biztanleriaren zati handi batek ez du ahalmen ekonomikorik ohiko etxebizitza babestua eskuratzeko, ezta alokairu araubidean ere; eta pertsona horiek, gainerako guztiak bezala, etxebizitza duin bat izateko giza eskubide konstituzional eta subjektiboaren titularrak dira.

Eskaera halakoa izanik ere, Udal Etxebizitza Planak dioenez, desaktibatu egin dira 2010ean onetsitako Plan Orokorrak –hori dago indarrean gaur egun– etxebizitza babestu gehien kokatzen zituen eremuak: Auditz-Akular, babes publikoko 2354 etxebizitza eta 480 zuzkidura etxebizitza; Antondegi, babes ofizialeko 2643 etxebizitza eta 500 zuzkidura etxebizitza; eta Aldatxeta, babes ofizialeko 635 etxebizitza eta 20 zuzkidurakoak. Lehenengoa, aurreko Hirigintzako zinegotzi Enrique Ramosen adierazpenen arabera, ez da ekonomikoki bideragarria, eta, beraz, ez da egingo. Azken biak, Donostiako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialak (2016) ezartzen duenez, berrikusi egin behar dira; hau da, ziurrenik, desklasifikatu egingo dira; horrek esan nahi du **Plan Orokorrean aurreikusitako 7527 etxebizitza babestuetatik, 1895 bakarrik daudela indarrean – gehienak jadanik eraikiak–, eta 1329 zuzkidura bizilekuetatik, 329**. Plan Orokorraren zehaztapenen porrot horrek argi uzten du, 123/2012 Dekretuaren 19. artikuluan ezarritakoaren arabera, ez dagoela, eta aurrerantzean ere ez dela izango, aurreikusitako eskaeraren arabera behar den beste babes publikoko eta zuzkidura bizileku.

Beraz, etxebizitza babestuaren eskaerak, bereziki alokairu araubidekoak, gorantz jarraitzen badu ere, Plan Orokorrean jasotako eskaintza aurreikuspenak zapuztu egin dira; ez bakarrik ez dira bete, baizik eta errotik murriztu dira. Hori dela eta, ezin da atzeratu hirigintza tresna horren berrikuspena, benetako eskaerari erantzuteko zer aukera dauden zehazteko. "**Beharrezkoa ikusten da Donostiako HAPOren azterketa partziala egitea – etxebizitza babestua garatzeko esparru nagusiak berriro formulatuz–, eta jada kalifikatuta dauden eta hirigintzaren ikuspegitik bideragarriak diren esparruak berriro dentsifikatzea".**

Eta azterketa hori, kontuan hartuta lurzoru eraikigarria urria dela eta oso azkar okupatzen dela hura, presakotzat hartu behar da, eta berekin ekarri behar du, hasieran, legez aurreikusitako eraikitze lizentziak bertan behera uzteko neurria, atzerakorik ez duen lurzoru okupaziorik gerta ez dadin.

Plan Orokorrak berak, Arau Orokorren 7. artikuluan, ezartzen du, besteak beste, honako kasu hauetan berrikusiko dela osorik: *"C.- Lur-eremuen hirigintzako birkalifikazioari eta sailkapenari buruzko aldaketa esanguratsuak gertatzen direnean. Ebaluatu ondoren ondorio berera eraman dezaketen beste egoera batzuk alde batera utzi gabe, aldaketa horiek gertatu direla ulertuko da honako suposizio hauetako edozeinetan:... Plan Orokor honek **hiri-ingurunearen osotasunean (lurzoru urbanizagarriek eta hiri-lurzoruek multzoan) proiektatzen duen hirigintza-eraikigarritasun osoa % 25 edo gehiago gehitzen denean**"* eta *"D.- Egoeraren analisia egin ondoren, **Plan Orokor honetan definitutako hiri-eboluzioaren estrategia eta lurzorua okupatzekoa funtsezko eran aldarazi dela edo aldaraztea bidezkoa** dela ondorioztatzen denean".*

Lehenengo kasua gertatu da jadanik: Auditz-Akular, Antondegi eta Aldatxeta eremuetan proiektatutako eraikigarritasunak batzen baditugu –610.090 m²(s)– eta emaitza hiri ingurunean proiektatutako hirigintza eraikigarritasunarekin alderatzen badugu –1.547.764 m²(s)–, ikusiko dugu % 25etik gorako gehikuntza negatiboa izan dela proiektatutako eraikigarritasunean.

Eta, bestalde, Auditz-Akularreko, Antondegiko eta Aldatxetako desaktibazio horiek sortutako egoerari hirigintzaren eta ingurumen jasangarritasunaren inguruko jarraibideak gehitzen badizkiogu, bereziki, Plan Orokorraren ondorengo araudian jasotako lurzoruaren okupazioari buruzkoak –2013ko ekainaren 26ko 8/2013 Legea, birgaitzeari eta hiri berroneratze eta berrikuntzari buruzkoa; eta 2015eko ekainaren 18ko 3/2015 Legea, etxebizitzari buruzkoa, eta horiekin maila guztietan bat datozenak–, zeintzuek azpimarratzen baitute lehentasuna eman behar zaiola lehendik dagoen hirian esku hartzeari, lurzoru urbanizaezinetan zehar hedatu aurretik, eta horri guztiari Plan Orokorraren gabeziak ere gehitzen badizkiogu –eraikuntzaren goraldian egin eta onetsi baitzen, generoaren araberako eragina ebaluatu gabe...–, baiezta dezakegu bete dela Plan Orokorra berrikusteko erabakigarria den bigarren egoera ere: aldaketa esanguratsu bat izatea hiri eboluzioaren estrategian eta Plan Orokorrak zehaztutako lurzoruaren okupazioan.

Hala ere, udal gobernuak hirigintza hitzarmenak eta Plan Orokorraren aldaketa puntualak egiten jarraitzen du, batez ere etxebizitza librea sustatzeko, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen **103. artikuluan (*Hirigintza-antolamendurako planen aldaketa: kontzeptua, jatorria eta mugak*")** ezarritako debekua kontuan hartu gabe; hain zuzen ere, honela dio artikulu horren 4. apartatuak:

> *4. Aldaketak edozein unetan egin ahal izango dira. Hala ere, plan orokorraren zehaztapen edo elementu propioen gainean egin behar direnean, **ezin izango da aldaketarik izapidetu planak bere berrikuspenerako ezarritako epeak amaituz gero edo hartarako aurreiku-sitako balizkoak edo egoerak gertatuz gero, betiere berrikuspen-lanei ekiteko erabakirik hartu ez baldin bada.***

Ildo berekoa da *Lurralde antolamenduko lanak eta hirigintza antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 2020ko martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren* 34. artikulua ere *(Hirigintza-planen edukia aldatzea. Berrikustea eta aldatzea).*

Argi dago, interes publikoaren eta pribatuaren artean hautatu behar denean, udal gobernuak lehentasuna ematen diola higiezinen jabe eta sustatzaile pribatuen interesari, horren azpitik jarriz legez etxebizitza duin bat izateko giza eskubide subjektiboa aitortua duten pertsonak eta etxebizitza librearen merkatuan sartzerik ez dutenak –eta segmentu batek etxebizitza babestuaren merkatuan ere ez–.

Gogora dezagun zer dioen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 4. artikuluaren 3.a) apartatuan: *"Interes publikoa aintzat hartuko bada, hirigintzaren antolamenduak honako eskubide hauek bermatu beharko ditu bereziki:*

> *a)* ***Pertsona orok duina eta bere beharretarako egokia den etxebizitza bat eskuratzeko duen eskubidea****. Horretarako, herri-administrazioek lurzorua planifikatu, sailkatu, programatu eta izendatu beharko dute babes ofizialeko araubide bati atxikitako etxebizitzak egi-teko eta gizartearen beharrizanei erantzuteko bizitokiak eraikitzeko.*

Eta, plangintza aldatu behar denerako, 2/006 Legearen 105. artikuluak hauxe ezartzen du: "*1. Hirigintza-plan batek ezarritako antolamenduaren berrikuspen edo aldaketa guztiek konpentsazio-neurriak eduki beharko dituzte, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzen edo zuzkidura publikoa ez denlursail baten erabileren intentsitatea areagotzen bada, xede publiko baten lurzoruaren desafekzioa onartzen bada edo 16. artikuluan aurreikusitako erabileretarako kalifikatutako lurzoruak deskalifikatzen badira. Neurri horiek, hain justu, honako helburu eta arauak izango dituzte:* a) *Babestutako zuzkidurei eta lurzoruei dagokienez,behar den hiri-kalitatea gordetzen dela frogatzea... c) Eta, nolanahi ere, antolamendurako gutxieneko legezko estandarrak modurik onenean beteko direla bermatzea.*

Gogora dezagun, halaber, **hirigintza estandarrei buruzko 2012ko uztailaren 123/2012 Dekretuaren** 19. artikuluak ("**Egitura-antolamenduaren eta hirigintzako estandarren berrikuspen osoa edo partziala**") honako hau ezartzen duela: "*Berrikuspen osoak nahiz partzialak egiteko espedienteek bermatu behar dituzte, gutxienez, honako helburu hauek: a) Hiri-espazioen eta espazio urbanizagarrien kalitatea hobetzeko baliagarri izatea, zuzkidura-sare publiko eta pribatuei dagokienez.* ***b) Indarraldian babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki nahikoa izatea, aurreikusitako eskariaren arabera".***

Azaldu dugun bezala, etxebizitza babestuei buruzko 2010eko Plan Orokorrak porrot egin du etxebizitza babestuaren arloan, eta jadanik ez da inola ere betetzen *"indarraldian babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki nahikoa izatea, aurreikusitako eskariaren arabera*" dioen zehaztapena. Arestian esandakoa ikusita, Donostiaren kasuan, betebehar hori betetzeko, ezinbestekoa da, argiro, Plan Orokorra presaz berrikustea. Berrikuspen horretan, alde batetik, handitu egin beharko dira etxebizitza babestuen eta zuzkidura bizitokien inguruko zehaztapenak, gutxieneko estandarrak oinarritzat hartuta; eta, bestetik, babes publikoko etxebizitzak eta zuzkidura etxebizitza-bizitokiak antolatu beharko dira hiri lurzoru finkatu gabean, hirigintza eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz, eta hiri lurzoru finkatuetan –jarduketa bereiziak, esate baterako, osorik birgaitu beharreko etxebizitza hutsen kasuan–.Aurrekari gisa, Bartzelonako Metropoli Planaren aldaketa dugu.

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko **2/2006 Legeak** hauxe ezartzen du 16. artikuluan: "***Udalaren hirigintza-plangintzaren bidez, etxebizitzak babes publikoko araubide bati atxikita eraikitzeko kalifikatu ahal izango dira lursailak"***, eta, ondoren, gutxienekoak aipatzen ditu. Ikusita, Udal Etxebizitza Planak agerian jarritakoaren arabera, zer behar dagoen etxebizitza babestuetarako eta zuzkidura bizitokietarako, eta kontuan hartuta Plan Orokorrak porrot egin duela, ulertezina da udal gobernuak eremu berri bat antolatzea eta udalerrian etxebizitza babestuetarako eta zuzkidura bizitokietarako zer eskaera dagoen ahaztea.

Gainera, hori guztia **inolako justifikaziorik gabe** egiten du, **arbitrarioki**, Plan Orokorra indarrean egon den hamar urte hauetan ezer gertatu ez balitz bezala. Hirigintza planek indarrean dagoen legedia bete behar dute, baina iritziaren araberakoak diren faktore asko daude haren edukian. Hala ere, iritziaren araberakoa izatea ez da arbitrario izatea, eta legeak ezartzen du, administrazioaren erabakiak justifikatzeko, memoria bat sartu behar dela plangintzako dokumentuen artean, iritziaren araberako neurri horiek zergatik hartu diren azaltzeko. Eta argi dago aztertzen ari garen planak ez duela Legeak eskatzen duen "informazio eta justifikazio memoria" hori.

Gogora dezagun zer dioen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak 4. eta 62. artikuluetan—lehena jasota dago dokumentuan, baina ez da aplikatu—:

> ***4. artikulua.– Interes publikoaren nagusitasunaren printzipioa.***
>
> *1.– Interes publikoak bakarrik egiten du bidezkolurzoruaren erabilera, lege honen ondorioz, hirigintzako plangintzaren bitartez antolatzea.*
>
> *2.– Aurreko paragrafo horretan xedatutakoaren ondorioetarako, hirigintza-antolamendurako ahala arauhauei jarraituz erabili beharko da:*
>
> ***a) Nahikoa informazio eduki beharko da eskura unebakoitzeko errealitatearen gainean eta errealitate horrekizan dezakeen bilakaeraren zentzuzko balorazioaren gainean.***
>
> ***b) Honako hauek guztiak haztatu beharko dira arrazoizko era batez, eta haztapen hori oinarritzat hartu: interes eta beharrizan guztiak, publikoak zein pribatuak; hirigintzaren funtzio publikoa, eta lege honen arabera funtzio horren gidari izan behar duten printzipioak.***
>
> ***c) Ahal horrek aukera eta erabaki behar bezain arrazoituak izan behar ditu ondorio, eta aukera eta erabaki horiek neurrizkoak izan behar dute lortu nahi diren helburuen aldean.***
>
> ***62. artikulua.- Agiriak.***
>
> *1.– Plan orokorren edukia agiri hauetan formalizatuko da gutxienez:*
>
> *a) Memoria informatiboa eta justifikatiboa. Plangintza-ahalmena baliatzeko beharrezko irizpen-elemenduak dakartzan informazio guztia jaso beharko du; zehazki, erabakiak hartzeko alternatibak formulatzeko eta hautatzeko prozesuaren azalpena, herritarrek egindakoalegazioen, iradokizunen eta erreklamazioen azterketa, eta aukeratutako soluzioen justifikazioa.*

Etxebizitza babestuaren arloan arbitrariotasunez jokatzen dela ikus dezakegu Infernua eremuko eraikigarritasuna handitzeko justifikazioan. Hain zuzen ere, eremu horren eraikigarritasuna Donostialdea-Bidaso Behereko LPPan aurreikusten da (2016ko uztailaren 27an onetsi zen behin betiko). Xehetasunetan sartu gabe, Infernuko eraikigarritasuna handitzea justifikatu nahi da, **Antondegi MA.08 (Martutene)** hirigintzako esku-hartze eremuan egindako murrizketa batekin konpentsatuz, nahiz eta LPPak ez duen lehentasunezkotzat jotzen eta hura berriz azter daitekeen. Dokumentuan, Antondegiko fitxa jasotzen da; Plan Orokorrak, eremu horretarako, 274.811 m^2(s)-ko eraikigarritasuna antolatzen du, eta honela banatzen: **% 62, babes ofizialeko etxebizitzak; % 25 etxebizitza tasatuak; % 13 etxebizitza libreak.** Aldiz, Infernuko eraikigarritasuna handitu egin da –26.925 m^2(s)–, eta honela banatu: % 60 etxebizitza librerako,**% 20 etxebizitza tasaturako eta % 20 etxebizitza sozialerako.** Banaketa hori bera aplikatzen zaio gaur egun indarrean dagoen eraikigarritasunari. Eta, nahiz eta Infernuko bizitegitarako eraikigarritasuna handitzeko oinarritzat hartu den, LPParen mugak betetzeko, berriz

aztertuko dela LPPak zehaztutako Antondegiko eremua, ez da inola ere justifikatzen eraikigarritasuna etxebizitza motaren arabera beste modu batera banatzea.

Ez dugu ahaztu behar, ezta ere, zer ezartzen duen 2/2006 Legeak 80. artikuluaren *(Gutxieneko estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzei dagokienez)* 5. apartatuan:

> *5. Lege honen aginduz babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzetarako lurzorua erreserbatubeharra duten udalei dagokienez, erregulamenduz ezarriko da egin daitezkeen etxebizitzen kopuruagatik egikaritze-unitate batzuk erreserba-betebehar horretatik salbu uztea, egikaritze-unitate horretan dagozkion etxebizitzak udal-araubide tasatuko etxebizitzetarako izango beharko dira.*

2010eko Plan Orokorrean, etxebizitza babestuaren estandarra hiri lurzoru eta lurzoru urbanizagarri osoan betetzea erabaki zen. Hori dela eta, etxebizitza babestuaren aurreikuspenek –Auditz-Akular, Antondegi eta Aldatxeta– porrot egin izanak berekin dakar gainerako esparruen exekuzioan aurrera ezin egitea, litekeena baita horrek ezinezko bihurtzea udalerrian etxebizitza babestuaren gutxieneko estandarra, "banaketa sozio-espazialaren arriskuak saihesteko erreserben oreka", eta, funtsean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 4.3.a) artikulua eta Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 19. artikulua betetzea.

Apartatu hau amaitu aurretik, egokia dirudi azpimarratzea ez dagoela justifikaziorik etxebizitza babestuaren eraikigarritasuna gizarte babeseko etxebizitzaren eta etxebizitza tasatuaren artean banatzeko: zergatik dira berdinak babes sozialeko etxebizitzarako eta etxebizitza tasaturako eraikigarritasunak? Eskaria berdina al da bi etxebizitza mota horietarako? Lurzoruaren jabe diren erakundeek irabaziak maximizatu ditzaten? Hori al da udal gobernuaren etxebizitza politika?

Gogora dezagun zer dioen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 80. artikuluak: Hiri lurzoruan: *"Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 40era arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko".* Lurzoru urbanizaezinean: *"Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik –% 75–, % 55, gutxienez, araubide orokorreko eta bereziko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzak eraikitzeko".*

Asalduzko hamar urte igaro dira indarrean dagoen Plan Orokorra onetsi zenetik, baina ez dago informaziorik udal mugarteko hirigintzaren eta etxebizitzaren egoerari buruz; gainera, ez dira justifikatu –haztapen arrazoitua- etxebizitza babestuaren eta zuzkidura eta ekipamendu bizitokien arloan hartutako erabakiak. Hori ere izan daiteke Plan Orokorraren aldaketa puntual hau deuseztatzeko kausa.

Hirugarrena.- Hirugarren sektoreko erabilerak.

Dokumentuak, "Proposatutako antolamenduaren deskribapena" epigrafean, honela dio:

3.2.- Erabilera tertziarioen programa. Azaldutako arrazoiei jarraikiz, eta egungo merkatuaren beharrak ikusita, esparruko bizitegi-sabaia handitzea eta erabilera tertziarioetarako bideratua murriztea aukeratu da.

Badirudi beti merkatuak agintzen duela, eta ez etxebizitza duin eta egoki bat izateko eskubideak, ez eta Udalaren betebeharrak ere, alegia, ziurtatzea Plan Orokorrean ***"indarraldian babes publikoko etxebizitza eta zuzkidura-bizitoki nahikoa izatea,***

aurreikusitako eskariaren arabera" (Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua. *19. artikulua. Egitura-antolamenduaren eta hirigintzako estandarren berrikuspen osoa edo partziala.*

Eta *"VIII 2.- Euskal Autonomia Erkidegoko Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren justifikazioa"* epigrafeak hauxe jasotzen du:

> *Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak, 2004koak, bere hamargarren artikuluan dio ezen udal antolaketa orokorreko aldaketa puntual batek industriako lurzoru edo jarduera ekonomikoetako lurzoru kalifikazioa duten lurzoruei eragiten dienean, honakoa bete beharko dutela: - "..."**industriarako" edo "jarduera ekonomikoetarako" kalifikatutako lurzorua "bizitegirako" edo antzeko erabilerarako birkalifikatzeko prozesuak onartzea soilik aldez aurretik eta dokumentu egokien bidez justifikatzen denean ezintasun teknikoa, ekonomikoa edo hirigintza-arlokoa dagoela hautabidezko hirigintza-eragiketa bat planteatzeko, lurzoru horiek jarduera ekonomiko berriak hartzeko eremu gisa birmoldatzekoa... - "Industria-lurzoruaren" edo "jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren" hirigintza kalifikazioa aldatu eta "bizitegi-lurzoru" edo "zuzkidura-lurzoru" gisa kalifikatzeko prozesu berriak tramitatzeko, betiere, aldi berean udalerrian edo eremu funtzionalean hiri plangintzari "jarduera ekonomikoetarako" lurzoru berriaren azalera baliokidea gehitzeko eskatzea.***
> *Kasu honetan, zonakatze orokorrean bizitegira zein jarduera ekonomikoetara bideratutako lurzoruen banaketari eragiten zaio, jarduera ekonomikoetarako azalera urrituz bizitegietarakoaren alde. Hala ere, behar berriek eta egungo etxebizitza eskaerak behar beste justifikatzen dute aldaketa.*
> *Zonakatze orokorra aldatu da, eta jarduera ekonomikoetara bideratutako lurzoruaren azalera murriztu bada ere, lurralde planetako aurreikuspenak kontuan harturik ulertzen da % 8 inguruko murrizte hori ez dela garrantzitsua gaur egun indarrean dagoen HAPOaren aurreikuspenen arabera. Beraz, ez zaio beharrezko irizten udalerrian.*
> *Hala ere, esan behar da HAPOaren azken aldaketetako batean, AU **"CE.05 San Bartolome"**-ri dagokiona eta 2015eko urriaren 29an behin-betiko onespena jaso zuena, erabilera tertziarioa 18.000m² inguru gehitzen direla: Infernuaren kasuan, A.U "IB.22 Infernua/El Infierno" eremuan 2010-eko HAPO-an 38.500 m2 bideratzen ziren erabilera tertziariorako, orain berriz 19.445 m2 (kontsolidatutako eraikinak kontutan hartuta) horrek 19.055 m2-ko murrizketa suposatuz.*
> *Bi proposamenak orekatutzat hartu daitezke beraz.*

Hor esaten duenez, *behar berriek eta egungo etxebizitza eskaerak behar beste justifikatzen dute aldaketa,* baina ez da jaso, ez horren justifikaziorik, ez azterlan espezifikorik, eta gero esaten du San Bartolome CE.05 hirigintza eremuan hirugarren sektorerako erakigarritasuna handitu dela, hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasuna murriztu izana justifikatzeko. Deigarria da ez aipatzea Auditz-Akular, Antondegi eta Aldatxeta eremuetako etxebizitza babestuaren eta zuzkidura bizitokien egoera, antolatu beharreko eremuan etxebizitza babestuaren eta zuzkidura bizitokien ehunekoa zehazteko, etxebizitza mota horren eskaerari erantzute aldera.

Laugarrena.- Ekipamendu komunitarioa

Dokumentuaren memorian honela dio:***"Bizitegi-zona horri dagokionez, fatxadetako bat Tolosa hiribidera edukitzeaz gain proposatzen da beheko solairuetan zerbitzu-zona bat antolatzea, bai garapen berriari bai lehendik dagoen auzoari zerbitzua emateko".***

Eta, aurrerago, kalkuluak egin ondoren —modu eztabaidagarrian, ez baita kontuan hartzen erabilera globalean aldaketa bat dagoela—, ondorio hau ateratzen da: *AAI.II.13 eremuan 9.710 m2(t) egongo dira tokiko ekipamendu publikoetarako. (9.710 m2(t) horietatik 8.375 m2(t) banatzen dira proposatutako antolamenduan, eta 1.335 m2(t)-ko defizita dagokion konpentsazio ekonomikoaren bidez ordainduko da).*

Hala ere, **ez da azterlanik egin eremuan —ez eta "lehendik dagoen auzoan" ere – ekipamendu aldetik zer behar dauden jakiteko, ez da zehaztu zer ekipamendu motatara bideratuko den proiektuan aurreikusten den eraikigarritasuna, eta ez da justifikatu zergatik monetarizatu den haren parte bat ere.**

Ekipamendu mota bakoitza zehatz definitzea nahitaezkoa da, hirigintza legeriaren arabera, eta ezinbestekoa, genero eragina ebaluatzeko, edo, besterik gabe, planak gizonen eta emakumeen arteko tratu eta aukera berdintasunaren printzipioa betetzeko (Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bateginaren 20. artikuluan ezarrita dago printzipio hori). Hala ere, Donostiako Udalak legezko gutxienekoak betetzen dituzten eraikigarritasunak finkatu besterik ez du egiten. Hori dela eta, gaiari buruzko azalpen bat ekarri dugu hona, zehaztasun falta horrek plana deusez bihur baitezake.

Garrantzitsuena da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 105. artikuluak dioen bezala, *"1.- Hirigintza-plan batek ezarritako antolamenduaren berrikuspen edo aldaketa guztiek konpentsazio-neurriak eduki beharko dituzte, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzen edo zuzkidura publikoa ez den lursail baten erabileren intentsitatea areagotzen bada, xede publiko baten lurzoruaren desafekzioa onartzen bada edo 16. artikuluan aurreikusitako erabileretarako kalifikatutako lurzoruak deskalifikatzen badira. Neurri horiek, hain justu, honako helburu eta arauak izango dituzte: a) Babestutako zuzkidurei eta lurzoruei dagokienez, behar den hiri-kalitatea gordetzen dela frogatzea. ... c) Eta, nolanahi ere, antolamendurako gutxieneko legezko estandarrak modurik onenean beteko direla bermatzea".*

Zuzkidurei dagokienez hiri kalitatea behar bestekoa den aztertzeko, ikusi behar da nola ezarri behar diren zuzkidurak plangintzan, zenbaterainoko zehaztasunez definitu behar den haien edukia; izan ere, aztertzen ari garen proiektua lausoegia da, zehaztugabeegia, antolatu beharreko zuzkidurei eta horien justifikazioari dagokienez.

Ikus dezagun. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, hori aplikatu behar baitzaio 2010eko Plan Orokorrari eta aldaketa honi, hauxe ezartzen du 56. artikuluan *("Hirigintzaren antolamendu xehatua"):*

1.– Hirigintzaren antolamendu xehatuak zehaztapenhauek ezarri behar ditu:

***a) Tokian tokiko sistemak <u>definitu</u>**, bai eta sistemahoriek plan orokorrean definituriko sistema orokorrensarearekin lotu eta hartan integratu. Errespetatu eginbeharko dira, betiere, lege honek tokiko sistemen sarehorretarako ezartzen dituen gutxieneko zuzkidurak.*

Eta 57. artikuluaren *(Tokiko sistemen zuzkidura-sarea)* 2. apartatuak honela dio:

"2.– Tokiko sistemen sareak, inola ere, dena delakoeremuan zuzen eta gaurko eta aurreikusitako beharri-zanei egokituta funtzionatzeko beharrezkoak diren ele-mentu guztiak edukiko ditu. Hartarako, tokiko siste-men sareak elementu hauek izango ditu:

a) Berdeguneak eta espazio libreak; adibidez, hiri-parkeak, lorategiak eta plazak. Horien proportzioa ezda izango 79. artikuluan jasotzen dena baino txikiagoa.

b) Titulartasun publikoko ekipamendu kolektiboak;adibidez, hezkuntza-, kultura-, osasun-, asistentzia-, kirol- eta administrazio-erabileretarako. Xede horrekinerreserbatu beharreko lurzoruak ez dira izango 79. artikuluan ezarritakoak baino txikiagoak.

---

e) Ekipamendu pribatuak; adibidez, merkataritza-,kultura-, hezkuntza-, kirol-, osasun-, asistentzia-, erlijio- eta garraio-erabileretarako. Hartarako lurzoruak ez dira izango 79. artikuluan ezarritakoak baino txikiagoak".

Beraz, aztertu egin behar da herritarrek zer toki zuzkidura behar dituzten eremuan, eta ez legedian ezarritako gutxiengoa hartu kontuan, hura betetzen dela bermatzeko bakarrik.

Kontuan hartu behar da 79. artikuluan, lurzoru urbanizagarriari buruzkoan, titulartasun publikoko zuzkidura eta ekipamenduetarako erreserben ehunekoa askoz handiagoa dela ekipamendu pribatuetarako ezartzen dena baino. Eta Hirigintza Estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan, hiri lurzoru finkatugaberako soilik ezartzen da zuzkidura ekipamendu publikoak jartzeko betebeharra –aparkalekuak izan ezik–.Bestalde, ikusi dugunez, agirian esaten da ez dela beteko, ehuneko handi batean, ekipamendu publikoen legezko gutxienekoa, eta zati horren balioa monetarizatu egingo dela. Adierazi behar da zuzkiduren monetarizazioari dagokion araua 123/2012 Dekretuaren 7. artikulua dela, "Hiri-lurzoru finkatugabean tokiko sistemen sareko zuzkiduratarako eta ekipamendutarako estandarrak betetzeko ezintasun osoa edo partziala" izenburua duena, eta proiektuan ez dela inon justifikatu hori betetzea ezinezkoa dela.

Kalitateko plangintza batek, zeinak, lege eskakizunez, genero ikuspegia, haurrak, nerabeak eta familia kontuan hartu behar baititu, aztertu egin behar du ikuspegi horiek benetan zer behar planteatzen dituzten eta non kokatuko duen ekipamendu espezifikoetako bakoitza antolamendu eremuan, "***eremu jakin horretarako gaur egungo eta aurreikusitako beharren funtzionamendu zuzen eta egoki bat bermatzeko***". Azalera bat ekipamendu komunitarioko erabilera orokorrerako gordetzea eskasa eta legez kanpokoa da. **Gainera, zer ekipamendu behar diren zehazteko, kontuan hartu behar dira gaur egungo eskaerak eta beharrak; horien artean sartzen da, esate baterako, zuzkidura etxebizitzen parke bat jartzea larrialdi egoerei aurre egiteko –hala nola: tratu txarrak jasan dituzten emakumeak, etxegabetzeak, etxerik gabeko pertsonak, etxebizitza babestu bat eskuratzeko baliabide ekonomikorik ez duten pertsonak...-.**

Ikus dezagun nola definitzen den antolamendu xehatua 1978ko Plangintzari buruzko Erregelamenduaren 29. artikuluan (Plan Orokorrak) eta 45. artikuluan (Plan Partzialak). Hain zuzen, erregelamendu hori indarrean dago 2008ko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuan (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzkoa): *Ildo horretatik, eta Premiazko Neurrien dekretu honen garapen partziala dela aintzat hartuta, gogoratu beharra dago hirigintzaren arloan legezko edo arauzko esanbidezko araudirik ez dagoenean osagarri gisa honako hauetan xedaturikoa aplikatuko dela: Plangintzaren Araudia onartzen duen ekainaren 23ko 2159/1978 Errege Dekretuan...-*

Sección 3.ª De las determinaciones en suelo urbano

Artículo 29. 1. En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes: c) ***Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.*** *d)* ***Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicas.*** *Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio que se refiere el artículo 25.1 c) de este Reglamento y se fijarán* ***en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características***

socioeconómicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia. *El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de* ***cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos. e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población.***

Plangintzaren xede den lurzoruaren sailkapenari buruzko eztabaida planteatu denez, hona dakargu, interesgarritzat jotzen baitugu, plan partzialek lurzoru urbanizagarrian izan behar dituzten zehaztapenei buruzko atala, indarrean dagoen antolamenduarekin alderatzeko:

Artículo 45. 1. Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

b) Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquéllos y, en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación. c) Señalamiento de reservas de terreno para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, también públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será, como mínimo, ...

d) Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados en la proporción mínima ...

e) Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.

Bestalde, 48. artikuluak eta hurrengoek erabilera mota guztiak arautzen dituzte, eta ezartzen dute, erreserbak finkatzeko, **erabilera espezifiko bakoitza bereiziko dela**. Zehazki, 49. artikuluan, besteak beste espazio libreez ari dela, honako hau ezartzen da:

Artículo 49.

1. Las reservas de terreno de dominio y uso público que el Plan Parcial debe establecer para jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, se fijarán ***diferenciando cada uno de estos usos.*** *Constituirán el sistema de espacios libres en este grado de planeamiento, que tendrá carácter complementario del sistema de espacios libres del Plan General con el que habrá de coordinarse.*

Artículo 51. La situación concreta de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, cuando el uso dominante lo exija, se establecerá estudiándola en relación con las redes viaria y de peatones, a fin de garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

Plangintzari buruzko Erregelamenduaren eranskineko "**Bizitegi lurzoruko zuzkiduretarako erreserba moduluak**" koadroaren arabera, unitate mota horretan –500 eta 1000 etxebizitza bitartean-, lurzorua erreserbatu behar da zuzkidura hauetarako: jabari eta erabilera publikoko espazio libreen sistema: lorategiak eta haurren jolaserako eta aisialdirako eremuak. Ikastetxeak: eskolaurrea-haur eskola eta OHO. Interes publiko eta sozialeko zerbitzuak: kirol parkea, merkataritza ekipamendua eta gizarte ekipamendua. Eta ohar hau egiten du: *Plan partzialak gizarte ekipamenduko erreserbaren erabilera zehatzak proposatuko ditu, gutxienez osasun eta administrazio erabilerak bereizita.*

Ikus ditzagun orain Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorretan hirigintzako erabilerei buruz datozen zehaztapenak; bereziki, ekipamendu komunitarioko erabilerei buruzkoak. Arauketa horren alderdirik interesgarriena da zehaztu egiten direla "g00.ekipamendu komunitarioa" generikoaren barruan araututako erabilerak.

Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorren 9. artikuluak ("Hirigintza-erabileren edukia") ekipamendu komunitarioko hainbat erabilera bereizten ditu, eta, ikusita zer garrantzitsua den antolaketa xehatuan komunitate komunitarioko erabilera horiek arautzea, haren kalitateari eta genero inpaktuaren ebaluazioan duen eraginari begira, bidezkotzat jotzen da astiro irakurtzea "9. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia"; izan ere, "Ekipamendu komunitarioko erabilerak" atalean, mota hauek bereizten ditu, eta horietako bakoitza artikulu batean garatzen:

> B.- Honako modalitate hauek ezartzen dira ekipamendu komunitarioko erabileren artean: *Irakaskuntza-ekipamenduko erabilera. *Kirol-ekipamenduko erabilera. *Erakunde-ekipamenduko erabilera. *Osasun-ekipamenduko erabilera. *Laguntza-ekipamenduko erabilera. *Zuzkidura-bizitokiko erabilera. *Ekipamendu soziokulturaleko erabilera.*Jolas-ekipamenduko erabilera. *Erlijio-ekipamenduko erabilera. *Zerbitzu publikoko ekipamenduko erabilera.

Azken batean, zerikusirik ez egungo egoerarekin, ez proposatutakoarekin, ez errealitatean, ez udal plangintzan.

Ikus dezagun zer dioen proiektuak tokiko zuzkidurei buruz:

- Tokiko espazio libreak. Inon ez dira aztertu, ez indarrean dagoen plangintzan, ez orain aurkeztu den proiektuan, espazio libre horien ezaugarriak, ez eta erabili behar diren xederako ondo egokitzen diren ere. Espazio horiek proiektuaren planoetan duten kokapenari eta orografiari erreparatuz gero, ikusten da, neurri handi batean, leku marjinaletan daudela eta, horko malden ondorioz, nekez direla irisgarriak eta erabilgarriak bai legerian bai Plan Orokorrean aurreikusitako helburuetarako.

- "Bestelako zuzkidura publikoak (ekipamenduak edo antzekoak)": Proiektuak 9710 m²(s)-an zenbatetsi du tokiko zuzkiduretarako eraikigarritasuna; horietatik 8375 m²(s) proposatutako antolamenduan gauzatuko dira, **eta 1335 m²(s)-ko defizita konpentsazio ekonomikoaren bidez ordainduko da.**

Ikusten denez, ez dago lehen aipatu dugun araudiak eskatzen duen zehaztasunik; izan ere, ez dago azterketarik, hori ere araudiak eskatua, eta inolako justifikaziorik gabe ezabatu eta monetarizatu da esparru horretan ekipamendurako zegoen 1.335 m²(s)-ko erreserba.

Apartatu hau amaitzeko, eta ikusita zer erlazio estua dagoen lehen ekipamenduei buruz ikusi dugun erregulazioaren eta genero ikuspegiaren artean, hemen bildu ditugu, **Emakunderen "GENEROAREN ARABERAKO ERAGINAREN EBALUAZIOA LURRALDE-PLANGINTZAN ETA HIRIGINTZAN dokumentutik, hain justu hirigintza plangintza egiterakoan kontuan hartu beharreko hainbat ideia –eta aztergai dugun dokumentuan ez dira agertzen; beraz, ez dakigu nola egin den generoaren araberako eraginaren ebaluazioa–.**

> *Hirigintzan genero-ikuspegia aplikatzeak esan nahi du ekoizpen-munduan eta ugalketa-munduan sorburua duten eskakizunak hein berean jartzea.*
>
> *Arlo biak (lana eta familia) uztartzea zail zaie oraindik emakume askori, ez baitute hura ahalbidetzen duten antolaketa-mekanismorik hiriko eremu publikoan.*
>
> *Lan-zama bikoitza edukitzeak eragina du emakumeak hiriarekin erlazionatzeko moduan, eremu publikoa erabiltzeari, mugikortasunari, ekipamenduei probetxua ateratzeari eta erosteko nahiz etxebizitza erdiesteko aukerei dagokienez. Emakumeak dira kalea gehien erabiltzen dutenak, lekualdaketa gehiago egiten baitituzte, oinez zein garraio publikoa baliatuz. Askotariko lanak egin behar dituzte egunero, toki ezberdinetan, eta antolamendu poligonal bati jarraituta; horren eraginez, ibilbide ugari egin behar dituzte emakume askok, zailtasun gehiago edo gutxiagorekin, hiria nola antolatuta dagoen arabera.*

Hiri-kudeaketa berdintasunezko tresna bilakatu dadin, "denboraren kudeaketa" oinarri hartuta antolatu beharko da hiria, non auzoek lehentasuna duten.

Erakutsi da premiei hobeto erantzuten dien hiri-eredua nahiko hiri trinkoa dela, honako hauek eskaintzen dituena: distantzia motzak eta gertutasuna, garraio-sistema publiko egokia, kalitatezko eremu publiko eta garraio seguruak, askotariko erabilerak, eta auzoetan ekipamendu-sistema egokia izango duena adingabeen eta mendeko pertsona zaharren zaintzarako (asistentzia-, eskola-, osasun-, hezkuntza-, kirol-eta kultura-ekipamenduak). Hori guztia lagungarria da norberaren eta familiaren bizitza lanarekin uztartzeko; hala bada, errazago irits daiteke jendea lantokira eta bizitzeko beharrezkoak diren ekipamendu ezberdinetara, ahalik eta denborarik laburrenean eta arrazoizko prezioan.

Eta LAGetatik:

30. artikulua.– Genero-ikuspegiaren arloko gidalerroak. 1.– Lurraldearen izaera polizentrikoa sustatzea, non hiri ertainen protagonismoa berreskuratzea funtsezkotzat jotzen den zerbitzuak biltzeko eta emateko zentroak diren heinean. 2.– Lurraldea planifikatzean, erabilera guztiak, eta bereziki eguneroko bizitzarako beharrezkoak direnak, hurbil kokatzea, joan-etorriak ibilgailuz egin beharra murrizteko edo denborak ahal den neurrian laburtzeko moduan. 3.– Hurbiltasuneko hiri konplexua sustatzea, ongi hornitutako auzo seguruetan oinarritua, hiriko eta lurraldeko beste eremu batzuekin garraio publiko bidez ongi konektatuak. 4.– Gune publiko bizi eta seguruak indartzea, haien gizarte-eginkizuna mantendu eta sustatzeko eta herritarrei haiek erabiltzeko aukera emateko. 5.– Gune publikoak planifikatu eta diseinatzean, emakumeen, adinekoen (bi sexuen premia diferentzialei arreta eskainiz) eta haurren premiak kontuan hartzea. 6.– Dentsitate nahikoa duen hiri-eredu bat sustatzea, erabilerak behar bezala nahastea eta eguneroko bizitzarako behar diren ekipamenduetara oinez iristea ahalbidetuko duena, baita garraio publikoaren eraginkortasuna ere, ibilgailu pribatu bidezko mugikortasunaren mendetasunamurrizteko moduan. 7.– Garraioaren plangintzan eta kudeaketan genero-ikuspegia sartzea, jarduera horietan emakumeen mugikortasun-jarraibideak, bidaiatzeko modua eta joan-etorrien denbora- eta ordu-murrizketak kontuan hartzeko moduan, eta emakumeen irisgarritasun-premiak eta segurtasuna kontuan hartzeko moduan. 8.– Zaintzaren mugikortasuna sustatzea, beste pertsona batzuk zaintzearekin eta etxeamantentzearekin lotutako bidaiak ahalik eta denbora gutxienean, eskatutako ordu-tarteetan eta arrazoizko kostu batekin egiteko aukera ziurtatuz, eta pertsonei ordainpeko enplegua zaintza-erantzukizunekin bateragarri egiteko bidea emanez. 9.– Espazio publikoan segurtasuna bermatzea; horretarako, plangintza-prozesuan, parte-hartze prozesuen barruan, talde sozial batzuek eta besteek arriskutsu edo ez seguru gisa ikusten dituzten guneak identifikatuko dira. 10.– Herritarrek parte hartzeko prozesuak garatzea genero-ikuspegia aintzat hartuz emakumeen parte-hartzea indartzeko.

Bosgarrena.- Aurrerapenaren premiarik eza. *"2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko indarreko Legearen 104. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, Plan Orokorraren aldaketa jatorrizko formulaziorako ezarritako prozedurara eta jarraibideetara egokitu behar da, Aurrerapenaren kasuan izan ezik, Aurrerapena izapidetzea aukerakoa baita.Testuinguru horretan, eta aztergai duguna bezalako kasu batean, Aurrerapena izapidetzea ez da beharrezkotzat hartzen. Izan ere, proiektu honen helburuek eta*

proposamenek oso lurralde-eragin eta eragin material zehatza dute, eta ez da bidezkoa beste lurralde eta arlo batzuetara zabaltzea".

Egiaz, kontuan hartzen badugu proiektuan nola justifikatzen den bai bizitegitarako hirigintza eraikigarritasuna handitu izana (Antondegi eremua aipatzen du) eta bai hirugarren sektoreko erabilerarako eraikigarritasuna gutxitu izana (San Bartolomera igortzen du), eta kontuan hartzen badugu Udalak etxebizitza babestuaren beharra asetzeko betebeharra duela eta Plan Orokorrak porrot egin duela arlo horretan dituen aurreikuspenetan, ikusten dugu udal proiektu honen helburuek eta proposamenek badutela lurralde eragin material bat udal eremuan. Beraz, badirudi ez dela egokia aurrerapena premiazkoa ez dela justifikatzeko erabili den argudioa.

Seigarrena.- Azkenik, **antolamendu zehatzari dagokionez, uste dugu eraikina emakidadunak mantentzeak baldintzatu egiten duela, txarrerako, espazio osoaren garapena; bi auzoen arteko banaketa sortzen du,** eta segurtasun ezaren irudia ematen. Gainera, lurzoruaren okupazioari dagokionez, ekonomiaren aurkakoa da, gehiegi kontsumitzen baitu den jarduera motarako. Eta, azkenik, aurretik aurkeztutako beste aukerei dagokienez, nabarmen jaitsi dira eraikigarritasuna eta etxebizitza kopurua, eta badirudi hori eraikina mantentzearen ondorio dela, hain zuzen ere.

ONDORIOA: Kontuan hartuta aztergai dugun dokumentuan egin diren arau-hausteak oso larriak direla eta hirigintza antolamenduan gabezia handiak daudela, hura behin-behinean onestearen aurkako txostena egiten dugu, eta eskatzen dugu sar dadila azterlana eta eremuaren antolamendua Plan Orokorrean; hain zuzen, Udalak premiaz berrikusi beharra du plan hori, eta udal gobernua da haren arduradun nagusia.

Donostia, 2020ko irailaren 8a

Elkarrekin Donostia taldearen ordezkari den kidea.

Izpta.: Javier Nadal Fernández