

“AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” (II)
HIRIGINTZA JARDUERARAKO EREMUKO PLAN
PARTZIALAREN “a.220.4/3” AZPIPARTZELAREN
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

SUSTATZAILEA: RIBERAS DEL URUMEA SL

2022ko URTARRILA

AURKIBIDEA

MEMORIA	1
0. AURRETIAZKOA	1
1. XEDEA ETA AURREKARIAK	4
2. SUSTATZAILEA	10
3. INDARREAN DAGOEN LEGE ESPARRUA	10
4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA EGITEAREN PREMIAREN ETA KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.....	11
5. HIRIGINTZA INFORMAZIOA	14
5.1. Indarrean dagoen HAPOaren zehaztapenak	14
5.2. Garapen plangintza.....	15
5.3. Jabetza.....	17
5.4. Egungo erabilerak eta eraikuntzak	17
5.5. Egungo zerbitzu sareak	18
5.6. Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan proposatutako zehaztapenen erregimena	18
6. ESPEDIENTEAREN EDUKIA. AZPIPARTZELAKO ETXE BIZITZA KOPURUA ALDATZEA ETA “BIZITEGI KOLEKTIBOA” AIPAMENA EZABATZEA.....	19
7. “a.220.4/3” AZPIPARTZELAREN KATEGORIZAZIO JURIDIKO- URBANISTIKOA.....	19
8. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HOTS KUTSADURARI BURUZKO 2012ko URRIAREN 16ko DEKRETUA (213/2012 DEKRETUA) BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.....	22
9. INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO ARRUNTA BEHAR EZ IZATEA	22

**10. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN KUDEAKETA
ETA GARAPENA24**

**I. ERANSKINA. INDARREAN DAGOEN “AM.05 LOIOLAKO
ERRIBERAK” HIRIGINTZA JARDUERARAKO EREMUAREN
FITXA PARTIKULARRA (2010eko HAPOa)**

**II. ERANSKINA. “AM.05” HIRIGINTZA JARDUERARAKO EREMUAREN
2004ko PLAN PARTZIALAREN EZAUGARRIEN TAULA**

**III. ERANSKINA. “a.220.4” PARTZELARAKO 2004ko PLAN
PARTZIALAREN ARAU PARTIKULARRA**

**IV. ERANSKINA. “AM.05.1” EGIKARITZE UNITATEAREN 2004ko
BIRPARTZELAZIO PROIEKTUAN PARTZELAK
HAZTATZEKO IRIZPIDEA**

V. ERANSKINA. TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA

VI. ERANSKINA. GENERO INPAKTUAREN TXOSTENA

**VII. ERANSKINA. INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO
SINPLIFIKATUAREN EBAZPENA**

VIII. ERANSKINA. SEGURTASUNA SUTE KASUAN

**B DOKUMENTUA “a.220.4” PARTZELAREN ARAU PARTIKULAR
ZUZENDUA**

**C DOKUMENTUA EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO
JARRAIBIDEEN AZTERKETA**

**D DOKUMENTUA D.1 EKONOMIA ETA FINANTZA
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA
D.2 JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO
MEMORIA**

E DOKUMENTUA EGIKARITZE LABURPENA

F DOKUMENTUA. PLANOAK

**“AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” (II) HIRIGINTZA JARDUERARAKO
EREMUKO PLAN PARTZIALAREN “a.220.4/3” PARTZELAREN HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**

MEMORIA

0.- AURRETIAZKOA

2021/05/25ean Tokiko Gobernu Batzarrak hasierako onarpena eman zion 2021eko apirilean aurkeztutako “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” Hirigintza Jarduerarako Eremuaren Plan Partzialeko “a.220.4/3” azpipartzelaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziari (2021/06/07ko Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala), betiere espedientean jasotzen diren txostenetan ezarritako baldintzatzaileen arabera.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hori, aldeztu aurretik, udal zerbitzu teknikoaren iritzipean jarri zen eta zerbitzu horiek aditzera eman zuten zer alderdi sartu behar ziren plan horretan, hau da, zer islatu behar zen behin betiko onarpenaren aurretik aurkeztu beharreko testu berrian.

- Hirigintzako Aholkularitza Juridikoaren txostena.
2021/04/22an bidalia: aldekoa, baldintzarik gabe.
- Hirigintzako Arkitekturaren txostena
2021/04/15ean bidalia: aldekoa, baldintzarik gabe.
- Prebentzio, Su Itzalketa eta Salbamendu Zuzendaritza
2021/04/15ean bidalia. Alderdi hauek islatu behar direla dio:

- Eraikingintzaren Kode Teknikoa - Oinarrizko Dokumentua – Suteetatik Babesteko Segurtasuna, 5. atala Suhiltzaileen lana, bete beharko da. “1. Hurreratze baldintzak eta ingurunea” eta “2. Fatxadatik sartzea” artikulak bete beharko dira.
 - Espaloian lurperatutako suteetako ur harguneen —San Sebastian eredukoak— zuzkidura aurreikusi beharko da. Harguneen arteko distantzia maximoa ehun metrotik beherakoa izango da, espazio publikoetan neurtuta. Suteetako ur harguneak urez hornitzen dituen sare hidraulikoak ahalbidetu beharko du elkarren segidan dauden suteetako bi ur hargune bi orduz jarraian eta aldi berean funtzionatzea, bakoitza minutuko 1.000 litroko emariarekin eta gutxienez 10 metroko ur zutabeko gutxieneko presioarekin.
 - Gainera, eraikina eraikitzeke proiektuan justifikatu eta bete beharko dira Eraikingintzaren Kode Teknikoa - Oinarrizko Dokumentua – Suteetatik Babesteko Segurtasuna eta Erabileraren Segurtasuna eta Irisgarritasuna araudia.
- Hirigintza ingeniariaren txostena.
2021/04/29an bidalia: aldekoa, baldintzarik gabe.
- Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuaren txostena.
2021/05/17an bidalia. Behin betiko onartu aurretik, alderdi hauek jaso behar direla dio:
- Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren azterketa
 - * 32 etxebizitzako sustapenez hitz egiten da, berez 34 direnean. Etxebizitza 1etik 34 etxebizitzatara pasatzen da.
 - * Azterketaren 7. atalean eraikigarritasun haztatu osoaren kopuruan hutsegite bat dago. Ez da 3.259,07 m²(s)e, baizik eta 3.124,76 m²(s)e. Horrenbestez, lurzorua eragin balioa 5.801.335,67 €-koa da guztira (3.124,76 m²(s)e x 1.856,67 €/m²/s).

Hutsegite horrek eragina du, halaber, D.1. Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa dokumentuaren 9. atalean Lurzoru urbanizatuaren balioa —lagapena eta zuzkidurak kenduta— 5.123.207,04 €-koa da, eta ez 5.372.562,87 €-koa.

- Zuzkidura estandarrak betetzea
 - * “D.1 Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa” dokumentuaren 8. atalaren, “Zuzkidura karga kentzea”, azken kalkuluan akats bat dago.

Kalkuluaren arabera, berdeguneen eta espazio libreen kontzeptupean kendu beharreko azalera 45,71 m²-koa da eta tokiko beste zuzkidura publikoen kontzeptupean kendu beharrekoa 209,75 m²(l)-koa da.

Horrenbestez, kentzearen balio ekonomikoa 386.092,03 €-koa da $(1.511,36 \text{ €} \times (45,71 \text{ m}^2 + 209,75 \text{ m}^2))$.

- Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria
 - Kalkuluak 32 etxebizitzarekin egin dira —Hiri Antolamenduko Plan Berezian 34 etxebizitzaz hitz egiten denean— eta sarrera arruntak urtean 18.932 eurokoak dira.

Hortaz, 32 etxebizitza aintzat hartu beharrean 34 etxebizitza aintzat hartzen badira, sarrerak urtean 20.084 eurokoak dira eta ez 18.932 eurokoak.

Erantzunak

- “A. Memoria” dokumentuan, 10. epigrafea, eta “C. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa” dokumentuan Prebentzio, Su Itzalketa eta Salbamendu Zuzendaritzaren betebeharrekoak gehitu dira.

- “1. Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa eta Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria” dokumentuan barnean hartu dira Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuaren txostenean adierazitako zuzenketak.
- 36 etxebizitza jaso dira, 34 etxebizitzaren ordeztu, eta horrek zertxobait zuzentzen ditu udal sarrerak. Etxebizitza gehikuntza hori bat dator etxebizitzaren batez besteko 80 m²(s)/etxebizitza tamainaren aplikazioarekin, betiere 2021eko apirilaren 29an onartutako Hirigintza Arau Orokorren aldaketaren arabera.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hori baino lehen, beste bat egin zen 2020ko uztailean, eta udal zerbitzu teknikoek horren txostena egin zuten. Beste Plan Berezi horren jarraibideak jaso ziren 2021eko apirilko Hiri Antolamenduko Plan Berezi berrian —2021eko maiatzean hasierako onarpena jaso duena—.

1.- XEDEA ETA AURREKARIAK

“LOIOLAKO ERRIBERAK” (II) Hirigintza Jarduerarako Eremuko “a.220.4/3” azpipartzelak 839,50 m²(p)-ko azalera du, Jabetza Erregistroaren arabera, eta “a.220.4” partzela banatzen den 3 azpipartzeletako bat da —partzelak guztira 4.173 m²-ko azalera du—.

“a.220.4” partzelaren eta hura osatzen duten 3 azpipartzelen (“a.220.4/1”, “a.220.4/2” eta “a.220.4/3” azpipartzelen) antolamendua "AM.05 Loiolako Erriberak" (II) Hirigintza Jarduerarako Eremuaren Plan Partzialean zehazten da, 2004an onartutako bertsioan (GAO, 2004-05-27), aurreko Plan Partzialaren aldaketa gisa; zehazki Memoriaren Hirigintza Arauetan eta “irabazizko erabilerako partzelei esleitutako aprobetxamenduen” taulan zehazten da —Plan Partzialaren Aldaketa dokumentu horren 4. epigrafea—.

Aztergai dugun “a.220.4/3” azpipartzelari gehienez 1 etxebizitza esleitzen zaio (bizitegi kolektiboa); 2.889,07 m²(s)-ko bizitegi sabaia du eta beheko solairuan 370 m²(s)-ko merkataritza sabaia; hortaz, sestra ganean 3.259,07 m²(s)-ko irabazizko eraikigarritasuna esleitzen zaio.

Deigarria da 2004ko Plan Partzialaren Aldaketak “a.220.4” partzelarako gehienez 131 etxebizitza aurreikusten zituela, honela banatuta: 58 etxebizitza “a.220.4/1” azpipartzelan (6.458,83 m²(s) bizitegi erabilera), 72 etxebizitza “a.220.4/2” azpipartzelan (7.300,00 m²(s) bizitegi erabilera) eta 1 etxebizitza “a.220.4/3” azpipartzelan.

“A.220.4/3” azpipartzelari emandako tratu “diskriminatzaile” horren azalpena honetan datza: 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko (HAPO) “AM.05 Loiolako Erriberak” eta “AM.06 Ibaialde” hirigintza jarduerarako eremuei buruzko aldaketak, 2003/07/29an onartuak —2004an onartutako Plan Partzialaren Aldaketari estaldura ematen dionak— “AM.05” hirigintza jarduerarako eremuan “gehienez” 2.026 etxebizitza finkatzen ditu eta emaitzazko etxebizitzako batez besteko tamaina 89 m²(s)-koa da babes ofizialeko etxebizitzetarako eta 110 m²(s)-koa etxebizitza libreterako.

2004ko Plan Partzialean biltzen den antolamenduak batez besteko tamaina horiek bete behar zituen eta, horretarako, etxebizitza libreari lotzen zaion eraikigarritasuna 149.837 m²(s)-koa denez gero, etxebizitzaren kopuru maximoa 1.342 etxebizitzatan finkatu zen — $149.837 \text{ m}^2(\text{s}) / 1.342 = 111,65 \text{ m}^2(\text{s})$ — etxebizitzako 111 m²(s)-ko batez besteko tamaina betetzeko.

Etxebizitzako batez besteko tamaina hori errespetatuko bazen eta etxebizitza programa merkatuko premietara egoki zedin lortuko bazen, etxebizitza libreko 146.948 m²(s)-ko sabaia esleitu zitzaion 1.341 etxebizitzari —batez beste 109,58 m²(s), hau da, 111 m²(s) baino pixka bat gutxiago—.

Hortaz, “a.220.4/3” egikaritze unitateko azpipartzelan, bizitegiko 2.889 m²(s)-ko azalerari etxebizitza bakarra esleitu zitzaion. Izatez, Plan Partzialaren Aldaketan

“a.220.4/3” egikaritze unitateko azpipartzelako bizitegi sabaiari (a.220) bizitegi kolektiboa (BK) “abizena” jarri zitzaion, gainerako partzeletan bezalaxe “bizitegi sabai” izateari utzi gabe.

Kontuan izan behar da 2003an onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketak AM.05 hirigintza jarduerarako eremuari guztira 210.847 m²(s)-ko bizitegi eraikigarritasuna esleitu ziola, eta horietatik 149.837 m²(s) etxebizitza libreari zegozkiola. “a.220.4/3” egikaritze unitateko 2.889 m²(s)-ak, beraz, etxebizitza libreko 149.837 m²(s) horietan sartzen dira. Sabai hori bizitegi erabilerarako sabaia da batik bat, eta, horrekin bat etorritz, Birpartzelazio Proiektuan 1 koefizientea aplikatuz haztatu zen (sustapen libreko bizitegi erabilera), Birpartzelazio Proiektu horretako taulan jasotzen den moduan. Hau da, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketak sabai hori bizitegitzat hartzen zuen, eta, hartara, “a.220.4/3” azpipartzelan egin nahi den etxebizitza kopurua handitzeak ez dakar egitura antolamenduko aurreikuspenak aldatzea.

Birpartzelazio Proiektuan etxebizitza librea (EL) eta babes ofizialeko etxebizitza (BOE) bereizten dira bizitegi erabileraren barruan ($K=1$ eta $K=0,760138$ hurrenez hurren).

Horrenbestez, “LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremua ekitatez banatzean, “a.220.4/3” egikaritze unitatearen sabaia homogeneizatu zen, eta Udalaren alde lagatzeko betebeharra bete zen.

Aurrekoa adierazita, 2010/06/28an onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra indarrean sartzearekin, zehaztu behar da Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren edukiaren zein zati aplikatzen zaion aurretik onartutako plangintzari, zein ez den indargabetzen, eta zein ez den aplikatzekoa —alderdi hori xedapen iragankorretan jasota dago (GAO, 2010/11/19)—.

Indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak funtsean aurretiazko plangintzaren zehaztapenak baliozkotzen ditu (2003ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa eta 2004ko Plan Partziala) eta berariaz ezartzen du

baliozkotutako garapen plangintzaren zonakatze xehatuko zehaztapenak nagusitzen direla (2004ko Plan Partziala).

Lehen Xedapen Iragankorrek, 9. epigrafean, jasotzen du Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek lehendik dauden dokumentu eta zehaztapenak finkatzen dituen kasua. Izatez, epigrafe horrek berariaz jasotzen du lehendik dauden zehaztapenak finkatzeak ez duela eragozten haien zehaztapenak Plan Orokor berriaren irizpide orokorretara egokitzea edo osatzea, honako alderdi hauetan:

“(.....)”

– *Baimendutako etxebizitza kopurua (.....)*”

Hau da, bateragarriak dira lehendik dagoen plangintza finkatutzat jotzea eta haren zehaztapenak, nahiz eta, zenbait alderditan —hala nola etxebizitza kopuruan— Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren batez besteko etxebizitza tamaina aplikatzen den —etxebizitzako 85 m²(s)—.

Xedapen iragankor horretan ezarritakoaren arabera, ondoriozta dezakegu AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK hirigintza jarduerarako eremuko etxebizitza guztien batez besteko tamaina 85 m²(s)-koa izan daitekeela, eta, hartara, gehienez 2.480 etxebizitza izango lirakeela —210.847 m²(s)—, betiere zati handi batean egikaritu ez dela kontuan hartuta. Batez besteko tamaina horrek “a.220.4/3” azpipartzelarako 34 etxebizitza ekarriko lituzke —2.889,07 m²(s) / 85 m²(s) (etx.)— (¹).

Hau da, 2003ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean “a.220.4” partzelari esleitutako eraikigarritasuna bereziki bizitegi eraikigarritasuna denez gero (beheko solairuko merkataritza erabilera izan ezik), eta bizitegi eraikigarritasun hori “a.220.4/3” egikaritze unitateko azpipartzelari ere badagokiola kontuan hartuz, Lehen Xedapen Iragankorreko 9. epigrafeak baimentzen duen batez besteko tamaina zuzenean aplikatzea nahikoa litzateke 34 etxebizitzako bizitegi programa garatzeko

¹ OHARRA: Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorren aldaketa berriarekin, etxebizitzaren batez besteko tamaina 80 m²(s)-ra murriztu denez gero, 36 etxebizitza izatera pasa da.

—horrekin AM05 hirigintza jarduerarako eremuaren batez besteko tamaina betetzen jarraituko litzateke, 2021eko maiatzean hasierako onarpena jaso zuen Hiri Antolamenduko Plan Berezian jasotzen denez—.

Edonola ere, eta indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arau Orokorraren Aldaketa onartzearen ondorioz, etxebizitzako batez besteko azalera 80 m²(s)-ra murriztu da, eta horrek 36 etxebizitzako kopuru maximoa ematen du, 34 etxebizitzakoa eman beharrean.

Batez besteko tamaina zuzenean aplikatzearen ondoriozko interpretazio onuragarriago horrekin, egungo 1.342 etxebizitza libreetatik 1.377 etxebizitza librera pasatuko ginateke (36 etxebizitza gehiago), eta etxebizitza librean batez besteko tamaina etxebizitzako 111,65 m²(s) izatetik 108,81 m²(s) izatera pasatuko litzateke, etxebizitzako 80 m²(s) baino askoz handiagoa.

Hala ere, “a.220.4/3” azpipartzelaren antolamendu zehaztapenek azpipartzela horretarako egiten duten “BK” (bizitegi kolektiboa) kalifikazioaren aipamena dela eta, honako zalantza hau sortu zen: “a.220” partzela (bizitegia) izatea nagusitzen den, edo, “berariazko kalifikazio” hori zuzentzeko, 2004ko Plan Partzialaren Aldaketa bat behar den, antolamendu xehatuaren lerruna baitu eta ez baitu 2003an aldatutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak eskatzen, ezta 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ere.

Kontsulta egin ondoren, 2018ko uztailan, Udal Zerbitzu Teknikoek dagozkien txostenak egin zituzten, eta horien artean nabarmentzekoa da goi mailako teknikari juridiko-urbanistikoaren txostena, 2018/08/21ean egindakoa. Ondorio hau nabarmendu nahi dugu:

“Ondorioa: bizitegi kolektiboko partzelaren kalifikazio aldaketa (ekipamendu pribatukoaren izaera berarekin) zehaztapen xehatu bat da, eta Plan Partzialaren aldaketa baten bidez alda daiteke, baldin eta haren interes publikoa justifikatzen

bada, garapen jasagarria badu eta espazio librean eta ekipamendu pribatuen zuzkidurak betetzen baditu”.

Udal irizpidea onartzen da eta, hartara, “a.200.4/3” azpipartzelari esleitutako bizitegi programa garatzeko azpipartzela horren Arau Partikularra aldatu behar da —baztertuko da 1 etxebizitzako kopuru maximoa eta “bizitegi kolektiboko” erabileraren aipamena—. Aldaketa hori egin daiteke Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau formulatzearen bidetik, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean “AM.05” hirigintza jarduerarako eremuko hiri lurzorurako jasotako antolamenduaren aldaketa gisa, Plan Orokor horrek 2004ko Plan Partzialaren antolamendu zehaztapenak baliozkotzen dituen heinean.

Ildo horretan, argitu behar da indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak zonakatze planoan “a.220.4/3” azpipartzela “b.20 Hirugarren sektoreko erabilera” gisa kalifikatzen duen arren, honako aipamen hau jasotzen duela zonakatze xehatuaren lotespenari dagokionez:

*“Azipartzela xehatuak mugatzeko baldintzak eta haien tipologia zehazteko baldintzak Arau partikular honetako “3. Zonakatze xehatua” planoan islatzen dira. Edonola ere, baldintza horiek jatorria dute **baliozkotutako garapen plangintza horretan; beraz, bat ez badatoz, azken horretan xedatutakoari jarraituko zaio.**”*

Hau da, kalifikazioa 2004an onartutako Plan Partzialaren Aldaketaren emaitzazkoa da, “a.220 Zabalguneko berriko bizitegia”; alabaina, “a.220.4/3” azpipartzelarako fitxa partikularrak “bizitegi kolektiboko” 1 etxebizitzaren muga jasotzen du.

Interpretazio hori Udalak egin du 2019/12/24ko Tokiko Gobernu Batzarraren erabakian (esp.: 2019/42 UA), erreferentziazko azpipartzelan 34 etxebizitza, lokal eta garajetarako lizentzia eskaera ezestean.

Ezin da 36 etxebizitzako programa garatu, ez bada alde aurretik Arau Partikularra aldatzen. Hori dela eta, honako Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau formulatu da, 2/2006 Legearen 70. artikulua araberan, hiri lurzoruan dagoen azpipartzela honen

antolamendu xehatua aldatzeko helburuarekin —indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak baliozkotu du azpipartzelaren antolamendua—.

2.- SUSTATZAILEA

RIBERAS DEL URUMEA SL merkataritza erakundea (B20706289 IFK) da “a.220.4/3” azpipartzelaren jabea eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen sustatzailea. Finka hori Donostiako 6. Jabetza Erregistroan inskribatuta dago: 1787 liburukian, 382 liburuan, 113 orrian, 10066 zenbakiko finka.

3.- INDARREAN DAGOEN LEGE ESPARRUA

Dokumentu hau prestatzean honako lege xedapen hauek, besteak beste hartu dira kontuan:

A.- Euskal Autonomia Erkidegoak emandako hirigintza xedapenak:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
- 2008ko azaroaren 28ko Legea, erkidegoak hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duena.
- 183/2003 Dekretua, uztailaren 22koa, ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio prozedura arautzen duena.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza estandarrei buruzkoa.
- 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.
- 213/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots kutsadurari buruzkoa.

- 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa.
- 2005eko otsailaren 28ko Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako Legea.
- 179/2019 Dekretua, abenduaren 19koa, Euskadiko toki erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa.

B.- Administrazio zentralak emandako xedapenak:

- Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretu bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen balorazioei buruzko araudia onartzen duena.
- 1038/2012 Errege Dekretua, uztailaren 6koa, zaratari buruzko azaroaren 17ko 37/2003 Legea zonakatze akustikoari, kalitate helburuei eta emisio akustikoei dagokienez garatzen duen urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua aldatzen duena.
- 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen ebaluazioari buruzkoa.

Edonola ere, dokumentua Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren egitura gidalerroen eta Hirigintza Arauen arabera idatzi da.

4.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA EGITEAREN PREMIAREN ETA KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA

Loiolako Erriberak esparruko 2004ko Plan Partzialaren Aldaketak “a.220.4/3” azpipartzelari esleitutako bizitegi programaren garapena desblokeatzearen premiak eta komenigarritasunak justifikatzen dute Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau. Horren arabera, etxebizitza kopuruaren muga aplikatzen zaio (1 etxebizitza), “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremuaren etxebizitza kopuru maximoa errespetatu ahal izateko —zehaztaper hori 2/2006 Legearen aurrekoa denez

gero, ez zen zehaztu haren egitura lerruneko zehaztapena zen edo lerrun xehatuko zehaztapena zen, datu hori 2003ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketan jasotzen baitzen—. Muga hori Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketako dokumentuan jasota dagoenez gero, zehaztapeneko eta egiturako antolamenduaren izaera zuela uste zen, eta hori 2/2006 Legearen ondoren aldatu da.

Azpipartzelari esleitutako bizitegi sabaia etxebizitza bat soilik garatzeko gehiegizkoa zenez gero, “a.220.4/3” azpipartzelari “bizitegi kolektiboa” ñabardura erantsi zitzaion —azpipartzelaren eraikigarritasuna, ondorio guztietarako, “bizitegi libre” gisa haztatu zen ekitatez banatzean—.

2/2006 Legea aldarrikatu ostean, eta etxebizitza kopurua egiturako zehaztapen bat ez denez gero, azpipartzelaren sabaiak 36 etxebizitza —80 m²(s)— sor ditzake, batez besteko tamainaren arabera, eta etxebizitza gehikuntza horrek “AM.05” hirigintza jarduerarako eremu osoan Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arabera eska daitekeen batez besteko tamaina betetzen jarraitzen du; izatez, etxebizitzako batez besteko tamaina 108,81 m²(s) da, hau da, 2004ko Plan Partzialaren Aldaketaren batez besteko tamaina baino pixka bat txikiagoa —etxebizitzako 111,65 m²(s)—.

Hirigintza Arau Orokorren Aldaketa berriaren ondoren, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak aukera ematen du, etxebizitzako 80 m²(s)-ko batez besteko tamaina aplikatuta, hasierako xederako 2.889,07 m²(s)-ko bizitegi kolektiboko sabaia berreskuratzeko.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak azpipartzelarako proposatzen duen aldaketak eragingo du “bizitegi kolektiboa” kalifikaziotik “etxebizitza libre” kalifikaziora pasatzea.

Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuak jakinarazten du aldaketa horrek hirigintza eraikigarritasuna handitzen duela, hirugarren sektoreko kalifikaziotik (b.20) bizitegi kalifikaziora (a.200) pasatzearen ondoriozko balio gehikuntzatik abiatuta,

eta horren arabera kalkulatu du % 15eko lagapena eta zuzkidura karga kentzea. Halaxe islatzen da Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketan.

Nolanahi ere, eta a.200.4/3 “bizitegi kolektiboko” partzelaren egungo erabilerari eusteko beharrik ez dagoela justifikatzeari dagokionez, esan behar da alboko partzelan dagoeneko betetzen direla premia horiek, ostatu plaza kopuru handia duen “ostatu” bat eraikitzeko lizentzia eman baita.

Ez da eskaera zehatzik izan egungo kalifikazioarekin onargarriak izan daitezkeen jarduerak ezartzeko (ikasleen egoitza, egoitza kolektiboa, eta abar).

Aitzitik, proposamenak berarekin dakar 36 etxebizitzako bizitegi programa garatzea urbanizatuta dagoen eta 1.342 etxebizitza dituen lurzoruan, eta horrek ez du inolako eragin negatiborik izango.

Izatez, zona horretan askotariko erabilerak daude jada, eta, bestetik, ez dago “bizitegi kolektiboen” erabileraren barruan sartzen diren garapenak ezartzeko eskaerarik. Hori dela eta, aurreikusitako programa garatze aldera, erabilera aldatu eta “bizitegi” erabilera ezartzen bada, etxadiaren eraikuntza burutu ahal izango da, eta zona behin betiko errematatu eta amaituko da.

Arrazoi horiek guztiek justifikatzen dute 36 etxebizitzako programa garatzeko eskatzen den aldaketa.

5.- HIRIGINTZA INFORMAZIOA

5.1.- Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren zehaztapenak

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2010/06/25ean onartu zen behin betiko (GAO, 2010/11/16).

“AM.05 Loiolako Erriberak” hirigintza jarduerarako eremuari dagokionez, dokumentu honen 1. eranskinean jasotzen da Arau Partikularra.

“II. Antolamenduaren irizpideak eta helburu orokorrak” epigrafeak alderdi hauek nabarmentzen ditu:

“AM.05 Loiolako erriberak (II)” AIU Zatiko Planaren Aldaketan (2004ko martxoaren 30ean behin betiko onartua) ezarritako antolatzeko zehaztapenak baliozkotzea. Honako hau Esparrua garatzeko baldintza partikularrak definitzeko idatzitako azken dokumentua da, “Donostiako Amara eta Loiola auzoen artean dagoen “Eranskina / P 22” Sektoreko Hiri Antolamenduko Zatiko Planean” (1990eko uztailaren 27an onartu zen behin betiko) hasi zen prozesu batean.

“AM.05 Loiolako erriberak eta bere ingurunea” AIUri buruzko Donostiako HAPOren aldaketaren” babesean (2003ko uztailaren 20an onartu zen behin betiko) idatzi eta izapidetu zen espedientea, eta zegozkien Urbanizazio eta Lursailak berriaz zatitzeko proiektuetan osatu zen. Proiektu horiek ere behin betiko onartu ziren.

5.2.- Garapen plangintza

“a.220.4” partzelaren antolamendu xehatua “AM.05” hirigintza jarduerarako eremuaren Plan Partzialaren Aldaketan jasotzen da, 2004/03/30ean onartutakoan —partzela horren parte da “a.220.4/3” azpipartzela—. Plan Partzialaren Aldaketa hori egin zen 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 2003/07/20ko Aldaketako zehaztapenen garapenean.

“a.220.4” partzela Hirigintza Arauetan eta irabazizko partzeletako taulan jasotzen da, II. eta III. eranskin gisa eranstu den testuaren arabera.

“a.220.4” partzelaren xehetasuna erreproduzitzen dugu, Memoriaren ezaugarrien taularen arabera, eta Hirigintza Arauak erreproduzitzat jotzen ditugu (II. eranskina).

“a.220.4” PARTZELA

Partzela	Azalera m ²	Eraikuntza unitateak	Aprobetxamendua					Guztira m ² (s)
			Etxebizitza		Hirugarren sektorea			
			Kopuru max.	Sabai azalera m ² (s)	Hirug. sekt. zehaztu gabea m ² (s)	Merkataritza (beh. sol.) m ² (s)	Guztira m ² (s)	
a.220.4	4.173	a.220.4/1	58	6.458,83	0,00	786	786	7.244,83
		a.220.4/2	72	7.300,00	0,00	786	786	8.086,00
		a.220.4/3	(biz. kol.)1	2.889,07	0,00	370	370	3.259,07
Guztira			131	16.647,90	0,00	1.942	1.942	18.589,90

Bestalde, “a.220.4” partzelaren Hirigintza Arau Partikularrak 16.647,9 m²(s)-ko bizitegi eraikigarritasuna (etxebizitza) jasotzen du, hau da, “a.220.4/1” azpipartzelaren —6.458,83 m²(s)—, “a.220.4/2” azpipartzelaren —7.300 m²(s)— eta “a.220.4/3” —2.889,07 m²(s)— azpipartzelaren bizitegi eraikigarritasunen batura.

2004an onartutako “AM.05” hirigintza jarduerarako eremuaren Birpartzelazio Proiektuak ekitatez banatzea ezartzen du, 2004ko Plan Partzialaren aldaketaren garapenean. Birpartzelazio Proiektuaren Memoriako 12. orrialdea IV. eranskin gisa erantsi da.

5.3.- Jabetza

“a.220.4/3” azpipartzela Riberas del Urumea SL merkataritza sozietatearen jabetzakoa da, Birpartzelazio Proiektuan jasotzen den benetako subrogazio eta esleipen tituluaren arabera, eta Donostiako Udaleko Tokiko Gobernu Batzarreko zinegotzi Susana Corcuera Leunda zinegotziak, Odon Elorza Gonzalez alkatearen oniritziarekin, 2004ko ekainaren 30ean bi aletan emandako ziurtagiriaren indarrez.

5.4.- Egungo erabilerak eta eraikuntzak

“a.220.4/3” azpipartzela eraikitzeke dago eta, horrenbestez, gaur egun ez du erabilera zehatzik eta azpipartzelan ez dago inolako eraikinik. Azalera osoa nibelatuta dago eta etxadiko espaloien eta barne plazaren sestra bera du. Azkenik, aditzera eman behar da perimetralki hesituta dagoela.

5.5.- Egungo zerbitzu sareak

“AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremu osoa Eremuaren Urbanizazio Proiektuan eta “a.220.4/3” azpipartzelan ezarritakoaren arabera urbanizatuta dago. Une honetan, hirigintza zerbitzu guztien harguneak

ditu, eta, beraz, ez da beharrezkoa izango espaloietan esku hartzea haiekin konektatu ahal izateko.

Kasu berezi honetan, “a.c001” azpipartzelarekin gertatzen den bezala, etxadiaren barne plazaren azaleraren zati bat urbanizatzeko dago. Akabera horri amaiera emango zaio bi azpipartzeletako eraikinen eraikuntza amaitzearekin.

5.6.- Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan proposatutako zehaztapenen erregimena

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan jasotako zehaztapenak antolamendu xehatuaren berezkoak dira, eta ez dute eraginik egiturako antolamenduaren berezko zehaztapenen gainean, 2/2006 Legearen 56. artikuluan xedatutakoaren arabera.

Aintzat hartu behar da azpipartzelari esleitutako bizitegi eraikigarritasuna bat datorrela 2003/07/20an onartutako 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketaren zehaztapenarekin. Aldaketa horrek, ondorio guztietarako, bizitegi eraikigarritasuna esleitzen dio “AM.05” hirigintza jarduerarako eremuari, eta, horren ondorioz, 2004an onartutako Plan Partzialaren Aldaketan jasotako antolamendu xehatua eragin zuen, “a.220.4/3” azpipartzelari gehienez etxebizitza bateko bizitegi kolektiboko eraikigarritasuna esleituz.

6.- ESPEDIENTEAREN EDUKIA. AZPIPARTZELAKO ETXEBIZITZA KOPURUA ALDATZEA ETA “BIZITEGI KOLEKTIBOA” AIPAMENA EZABATZEA

“a.220.4” partzelaren parte den “a.220.4/3” azpipartzelaren antolamendu xehatua jasotzen da Memoriako “ezaugarrien taulan” eta Hirigintza Arauetan agertzen den “a.220.4” partzelaren Arau Partikularrean.

“a.220.4/3” azpipartzelari dagokionez, ikusten dugu Arau Partikularraren “4. Erabilera baldintzak” - “Etxebizitza erabilera” epigrafean 1 etxebizitzako muga ezartzen dela eraikuntza unitaterako, “1 etxebizitza (bizitegi kolektiboa)”.

Murrizketa horiek ezabatu nahi dira, Memoria honen “Aurrekariak” atalean azaldu den justifikazioarekin.

Horrenbestez, Arau Partikularrak, “4. Erabilera baldintzak” epigrafean islatuko du:

“a.220.4/3” unitatea: 36 etxebizitza

Guztira: 166 etxebizitza (“a.220.4” partzelan)

7.- “a.220.4/3” AZPIPARTZELAREN KATEGORIZAZIO JURIDIKO-URBANISTIKOA

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen ondorioz, “a.220.4/3” azpipartzela hiri lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatuko da, hirigintza eraikigarritasuna gehitzeagatik, etxebizitzaren gehikuntzaren ondorioz 1 etxebizitzatik 36 etxebizitzatara pasatzean. Gainera, Programazio eta Kudeaketa Zerbitzuaren txostenean adierazten denez, egungo erabilera (hirugarren sektoreko erabilera – hotel erabilera) aldatu eta bizitegi erabilerara pasatzen da.

Beraz, zuzkidura jarduketa bat da, eta, eraikuntza lizentziaren bidez, zuzkidura karga kentzen da, ez baita Birpartzelazio Proiektua beharko.

Orain gehikuntza sortzen da etxebizitza kopuru handiagoa esleitzeagatik, hau da, etxebizitza 1etik 36ra pasatzeagatik eta egungo erabilera (hirugarren sektoreko erabilera – hotel erabilera) aldatu eta bizitegi erabilerara pasatzeagatik.

Ildo horretatik, gogoan izan behar da “a.220.4/3” azpipartzela 2004. urtean onartutako antolamendu xehatuaren (“AM.05” hirigintza jarduerarako eremuko Plan Partzialaren Aldaketaren) emaitzako orube bat dela, eta dagoeneko bete dituela lagatzeko eta

ekitatez banatzeko betebeharrak, baita urbanizatzeko betebeharra ere, salbu “Memoriaren Parkeari” dagokion zatia, horrek trenbideko obrak aldeztu aurretik egikaritzea eskatzen baitu eta, beraz, egiteke baitago.

2007ko maiatzaren 28ko Lurzoruari buruzko Legearen bidez sortu zen zuzkitzeko jarduketara erakunde gisa. Izan ere, 14. eta 16. artikulua berdintasunerako oinarritzko baldintzak dira, zehazki “legeria orokorrerako gordetako eskumenak erabiliz eta dagozkion konstituzio betebeharrak betez emandako berdintasunerako oinarritzko baldintzak, baita, hala badagokio, administrazio publikoen araubidearen oinarriak ere, Konstituzioaren 148.1.1.a, 13., 18. eta 23. artikuluetan eta horiekin bat datozen beste xedapen batzuetan”.

2007ko Lurzoruari buruzko Legearen Bigarren Xedapen Iragankorrek agintzen duenez, lege horrek sortzen dituen zuzkidura jarduketarako aurreikusitako betebeharrak aplikatzekoak izango dira eraikigarritasuna edo dentsitatea gehitzea edo erabilerak aldatzea aurreikusten duten antolamendu aldaketetan, baldin eta aldaketa horiek onartzeko prozedura Lege hau indarrean sartzen denean hasten bada (2007/07/1).

Urtebetetik aurrera, autonomia erkidegoko lurralde eta hirigintzako araudia izango da aplikatzekoa, baldin eta araudi hori ez bada 2007ko Legea egokitu; kasu horretan, modu subsidiarioan ezartzen da aplikatzekoa den araubidea.

Horrenbestez, figura hori sortzen duen Estatuko legediaren arabera —nahiz eta 2/2006 Legeak aurreratu zuen, eta, ustez, legezko estaldurarik ez izan—, zuzkidura jarduketak plangintza aldatzea eskatzen du, baldin eta 2007/07/01etik aurrera hasten bada (indarrean sartu zen egunetik aurrera) eta hirigintza eraikigarritasuna handitzea ekartzen badu —erabilera aldatzeagatik, eraikigarritasuna handitzeagatik edo dentsitatea handitzeagatik—.

Hortaz, zuzkidura jarduketara nahitaez lotuta dago eraikigarritasun haztatua aurreko antolamendukoa baino handiagoa izatearekin, 2007/07/01etik aurrera hasitako plangintzaren aldaketaren bidez.

Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Salak gai horri buruzko iritzia eman ahal izan zuen ekainaren 22ko 302/2016 Epaian (JUR/2016/203567), 338/2015 administrazioarekiko auzi errekurtsioan. Txostengilea Angel Ruiz Ruiz azpi partzelakoa magistratu jauna izan zen.

Epaiak finkatzen du eraikigarritasunaren gehikuntza abiapuntuko zer egoerarekiko hartu behar den kontuan: aurreko antolamenduak esleitutako eraikigarritasun haztatuarekiko ala gauzatutako eraikigarritasunarekiko.

“Hori dela eta, komunitateak gainbalioetan duen partaidetza zehazteko ondorioetarako —hau da, Lurzoruari buruzko Legearen 27.2. artikuluan aurreikusitako irabazizko aprobetxamenduaren % 15aren lagapena zehazteko ondorioetarako— zein Lurzoruari buruzko Legearen 25.2. artikuluan eskatzen den zuzkidura karga jasotzeko ondorioetarako, aditzera eman behar dugu karga horiek aurreko antolamenduak esleitutakoaren gainean haztatutako eraikigarritasunaren gehikuntzarekin lotzen direla, salbu eta bertan edo, bestela, Lege horren 189. artikuluan ezarritako egikaritze epeak amaitu badira. Hala gertatuz gero, gauzatutako eraikigarritasuna hartuko da kontuan”.

Beraz, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek 36 etxebizitza eraikitzeke aukera ematen du —1 izan beharrean—; hartara, eraikigarritasuna handitzen da, eta, ondorioz, zuzkidura karga jaso behar da, 2011ko Ordenantzaren 11. artikulua araber (GAO, 2011/04/20). Horrez gain, egungo erabilera aldatzen da (hirugarren sektoreko erabilera – hotel erabilera) eta bizitegi erabilerara pasatzen da. Hori guztia bat dator zuzkidura jarduketarekin, eta zenbatekoa kalkulatu da lizentzia eskatzeko unean igorriko den likidazioarekin.

8.- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HOTS KUTSADURARI BURUZKO 2012ko URRIAREN 16ko DEKRETUA (213/2012 DEKRETUA) BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Euskal Autonomia Erkidegoko hots kutsadurari buruzko 2012ko urriaren 16ko Dekretua (213/2012 Dekretua) onartzearen ondorioz, jaso da Hiri Antolamenduko Plan Berezi honi “a.220.4/3” azpipartzelako Inpaktu Akustikoaren Azterketa gehitu beharra.

Azterketa akustikoa ingurumen azterketari erantsi zaio, Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa tramitatze aldera.

9.- INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO ARRUNTA BEHAR EZ IZATEA

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bateginaren 22. artikulua printzipio hau jasotzen du: lurralde eta hirigintza antolamenduko tresnak ingurumen ebaluazioaren mende egongo dira, plan eta programa jakin batzuek ingurumenean dituzten ondorioak ebaluatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera, eta, hala badagokio, proiektuen ingurumen ebaluazioa bazter utzi gabe.

Legeria hori Estatuko araudiko 2013ko abenduaren 9ko Ingurumena Ebaluatzeko Legearen bidez egongo litzateke ordezkatura.

2013ko abenduaren 9ko Estatuko Legean xedatutakoaren arabera, 4. artikuluan ebaluazio estrategiko arrunta bete behar duten planak biltzen dira.

Artikulu horretako testutik ondoriozta dezakegu hirigintza antolamenduko tresna hau ez dagoela ingurumen ebaluazio estrategiko arruntaren mende, ondorengo arrazoiengatik:

- Ez du aurreikusten etorkizunean ingurumen inpaktuaren ebaluazioaren mende egongo diren proiektuak baimentzea.
- Ez du eraginik Natura 2000 Sarean barnean hartzen diren espazioetan.

- Ez du ingurumen ebaluazio estrategiko laburtua justifikatuko lukeen ezaugarririk.

Hala ere eta, 21/2013 Legearen 6.2.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio sinplifikatuko prozedura aplikatu beharko litzateke, planen aldaketa txikia baita. Horrenbestez, dagokion Ingurumen Txostena egin da, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Organoari bidaltzeko, eta ebaluazio sinplifikatu horren aldeko ebazpena eman da 2020/09/14an.

10.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN KUDEAKETA ETA GARAPENA

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek eduki mugatua duela eta eraginpean dagoen partzela (“a.220.4/3” azpipartzela) orube urbanizatua dela kontuan hartuta, ez da egikaritzeko eta kudeatzeko baldintzarik ezarri, aginduzko lizentziaren araberako eraikuntza prozesuari ekitea besterik ez baita falta.

Aintzat hartuta zuzkidura jarduketa hau aurrez antolatutako hirigintza eraikigarritasuna baino eraikigarritasun handiagoa lortzearen ondoriozkoa dela, zuzkidura karga jasotzeari lotutako betebeharrak bete beharko dira, eraikuntza lizentzia ematearekin batera.

“AM.05” hirigintza jarduerarako eremuaren urbanizazioa egikaritu da, eta Udalak jada hartu du urbanizazio hori, Memoriaren Parkeari dagokion zatia izan ezik, trenbideko obren mende baitago.

Beraz, ez da partzelari lotutako urbanizazio obra berririk aurreikusten, alde batera utzi gabe obretan kaltetutako elementuak berrezartzea eta aparkalekuaren goialdeko plazaren azaleko tratamendua —altuerako eraikuntzak okupatu gabea—.

Edonola ere, Eraikuntza Proiektuak bete eta justifikatu beharko du Eraikingintzaren Kode Teknikoa - Oinarrizko Dokumentua – Suteetatik Babesteko Segurtasuna eta Erabileraren Segurtasuna eta Irisgarritasuna araudia.

- Eraikingintzaren Kode Teknikoa - Oinarrizko Dokumentua – Suteetatik Babesteko Segurtasuna, 5. atala Suhiltzaileen lana, bete beharko da. “1. Hurreratze baldintzak eta ingurunea” eta “2. Fatxadatik sartzea” artikulua bete beharko dira.
- Espaloian lurperatutako suteetako ur harguneen —San Sebastian ereduak— zuzkidura aurreikusi beharko da. Harguneen arteko distantzia maximoa ehun metrotik beherakoa izango da, espazio publikoetan neurtuta. Suteetako ur harguneak urez hornitzen dituen sare hidraulikoak ahalbidetu beharko du elkarren segidan dauden suteetako bi ur hargune bi orduz jarraian eta aldi berean funtzionatzea, bakoitza minutuko 1.000 litroko emariarekin eta gutxienez 10 metroko ur zutabeko gutxieneko presioarekin.
- Gainera, eraikina eraikitzeke proiektuan justifikatu eta bete beharko dira Eraikingintzaren Kode Teknikoa - Oinarrizko Dokumentua – Suteetatik Babesteko Segurtasuna eta Erabileraren Segurtasuna eta Irisgarritasuna araudia.

Donostia, 2022ko urtarrila

Talde Idazlearen aldetik

Sin.: José M^a Abad

Letradua

Sin.: Jorge Tanco

Arkitektoa

Sin.: Katrin Marrero

Arkitektoa