

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

SUSTATZAILEA: RIBERAS DEL URUMEA SL

2021eko APIRILA

AURKIBIDEA

MEMORIA	1
0. AURRETIAZKOA
1. XEDEA ETA AURREKARIAK	1
2. SUSTATZAILEA	6
3. INDARREAN DAGOEN LEGE ESPARRUA	6
4. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA EGITEAREN PREMIAREN ETA KOMENIGARRITASUNAREN JUSTIFIKAZIOA.....	8
5. HIRIGINTZA INFORMAZIOA	9
5.1. Indarrean dagoen HAPOaren zehaztapenak	9
5.2. Garapen plangintza.....	10
5.3. Jabetza.....	12
5.4. Egungo erabilerak eta eraikuntzak	12
5.5. Egungo zerbitzu sareak	13
5.6. Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan proposatutako zehaztapenen erregimena	13
6. ESPEDIENTEAREN EDUKIA. AZPIPARTZELAKO ETXEBIZITZA KOPURUA ALDATZEA ETA “BIZITEGI KOLEKTIBOA” AIPAMENA EZABATZEA.....	14
7. “a.220.4/3” AZPIPARTZELAREN KATEGORIZAZIO JURIDIKO- URBANISTIKOA.....	14
8. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO HOTS KUTSADURARI BURUZKO 2012ko URRIAREN 16ko DEKRETUA (213/2012 DEKRETUA) BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.....	17
9. INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO ARRUNTA BEHAR EZ IZATEA	17

**10. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN KUDEAKETA
ETA GARAPENA19**

**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

Hiri Antolamenduko Plan Berezia 2020ko uztailean aurkeztu ostean, Udal Zerbitzu Teknikoek honako txosten hauek egin dituzte:

1. Prebentzio, Su Itzalketa eta Salbamendu Zuzendaritza (2020/06/27)

Hurbilketari eta inguruneari eta fatxadako sarbideari buruzko dokumentazio osagarria eskatu du.

Suteetako ur hargunearen zuzkidura bete behar da.

Proiektuak Eraikingintzaren Kode Teknikoa - Oinarrizko Dokumentua - Suteen Aurkako Segurtasuna eta Erabileraren Segurtasuna eta Irisgarritasuna araudia bete behar du.

Erantzuna

Zuzendu da eta VIII. eranskina gehitu da, txostenean adierazitakoa bilduz.

2. Hirigintza Sostengarriko Zuzendaritzaren txosten juridikoa (2020/11/18)

Txostenak eskatzen du “Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitearen premiaren eta komenigarritasunaren justifikazioa” izeneko atalak partzela “bizitegi kolektibo” gisa behar ez izatearen justifikazioa osatzea.

Erantzuna

Memoriaren 4. epigrafea ildo horretatik osatu da.

3. Hirigintza Sostengarriko Zuzendaritzaren arkitektura txostena (2021/02/05)

Aldeko txostena da.

4. Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuaren txostena (2021/03/03)

Txostenak haztapan koefizienteak zehazten ditu, hotel erabilerari dagokion eragin balioa bizitegi kolektiboko partzelan aplikagarritzat jotz; besteak beste, kontuan hartzen du Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak a.200.4/3 partzela “b.20” hirugarren sektoreko erabilerako partzelatzat jotzen duela zonakatzeko xehatuko planoan.

Irizpide horretan oinarrituta, % 15eko lagapenaren zenbatekoa kalkulatu du, baita eraikigarritasuna gehitzearekin lotzen den zuzkidura karga kentzearen balorazioa ere.

Bestetik, adierazten du Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa osatu behar dela, dagozkion balioak hartuz, eta, halakorik ezean, txostenean ezarritakoak hartuz.

Ekonomia Jasangarritasunaren Ebaluazio Txostenari dagokionez, adierazi da Plana onartzeak ez dakarrela Udal Ogasunarentzako karga gehigarririk, eta azpiegitura eta zerbitzu publikoen erabilera handitu eta arrazionalizatu ere egiten dela.

Txostenak eskatzen du aldaketak hasierako onarpenaren aurretik egitea.

Erantzuna

“D Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa” dokumentua ildo horretatik osatu da, eta 2021/03/03ko udal txostenean jasotako datu ekonomikoak erabili dira Jasangarritasun Memoriarekin osatutako koefizienteak kalkulatzeko.

Horrenbestez, dokumentu honek jasotzen ditu Udal Zerbitzu Teknikoen txosten horietan adierazitakoak.

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 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 eremuari 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, etxebizitzen kopuru maximoa 1.342 etxebizitzatan finkatu zen —149.837 m²(s) / 1.342 = 111,65 m²(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 zitzaien 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 azpipartzelako 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 etxebizitza libreko bizitegi aprobetxamendu gisa homogeneizatu zen ondorio guztietarako, Udalaren alde lagatzeko betebeharra betez.

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 Orokorren Aldaketa eta 2004ko Plan Partziala) eta berariaz ezartzen du baliozkotutako garapen plangintzaren zonakatze xehatuko zehaztapenak nagusitzen direla (2004ko Plan Partziala).

Lehen Xedapen Iragankorrak, 9. epigrafean, jasotzen du Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak 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 ezarritakoa aplikatuz, 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 liratekeela —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.)—.

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 —horrekin AM05 hirigintza jarduerarako eremuaren batez besteko tamaina betetzen jarraituko litzateke, ikusiko dugun bezalaxe—.

Batez besteko tamaina zuzenean aplikatzearen ondoriozko interpretazio onuragarriago horrekin, egungo 1.342 etxebizitza libreetatik 1.375 etxebizitza librerara pasako ginateke (33 etxebizitza gehiago), eta etxebizitza libreen batez besteko tamaina etxebizitzako 111,65 m²(s) izatetik 108,97 m²(s) izatera pasatuko litzateke, etxebizitzako 85 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 izatea (bizitegia) eta, ekitatez banatzean, hala haztatzea 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 Orokorrek eskatzen, ezta 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek ere.

Kontsulta egin ondoren, 2018ko uztailean, 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) zehaztaperen xehatu bat da, eta Plan Partzialaren aldaketa baten bidez alda daiteke, baldin eta haren interes publikoa justifikatzen bada, garapen jasangarria badu eta espazio libreen eta ekipamendu pribatuen zuzkidurak betetzen baditu”.

Ez da partekatzen “a.200.4/3” partzelaren eraikigarritasuna “ekipamendu pribatua” izango balitz bezala baloratu behar dela dioen zehaztapena —sabaia etxebizitza libre gisa homogeneousatu baitzen, eta haztaperen horren indarrez bere garaian indarrean zegoen % 10 laga baitzen eta urbanizazio kargak bere gain hartu baitziren—; hala ere, 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 formulatuz, betiere Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean “AM.05” hirigintza jarduerarako eremuko hiri lurzorurako jasotako antolamenduaren aldaketa gisa, Plan Orokor horrek 2004ko Plan Partzialaren antolamendu zehaztaperenak baliozkotzen dituen heinean.

Ildo horretan, argitu behar da indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek 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:

*“Azpipartzela 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 Zabalgunek 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 34 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. artikularen arabera, 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 Orokorraren 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. Izatez, 2003ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketaren arabera, bizitegi libreko sabaia du soilik eta hala haztatu zen onurak eta kargak ekitatez banatzean. Horren arabera, etxebizitza kopuruaren muga aplikatzen zaio (1 etxebizitza), “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremuaren etxebizitza kopuru maximoa errespetatu ahal izateko —zehaztapan 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 zitaion —azpipartzelaren eraikigarritasuna, ondorio guztietarako, “bizitegi libre” gisa haztatu zen ekitatez banatzean—.

2/2006 Legea aldarrikatu ostean, eta etxebizitza kopurua egiturako zehaztapan bat ez denez gero, azpipartzelaren sabaiak 34 etxebizitza —85 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 108,97 m²(s) da, hau da, 2004ko Plan Partzialaren Aldaketaren batez besteko tamaina baina pixka bat txikiagoa —etxebizitzako 111,65 m²(s)—.

Etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko tamaina aplikatuta, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak aukera ematen du hasierako xederako 2.889,07 m²(s)-ko bizitegi sabaia berreskuratzeko; izatez, 2003ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketaren ikuspuntutik zein ekitatez banatzearen ikuspuntutik (2004ko Birpartzelazio Proiektua), eta ondorio guztietarako, bizitegi sabai hori etxebizitza libretzat hartu zen, 1 koefizientearekin.

Sabaia “etxebizitza libre” bailitzan laga duenez gero, eta urbanizazio kargetan parte hartu duenez gero, ezin dira aurrekari horiek ahaztu, eta ezin da pentsatu Hiri Antolamenduko Plan Bereziak azpipartzelarako proposatzen duen aldaketak eragingo duela “bizitegi kolektiboa” kalifikaziotik (ekipamendu pribatuaren baliokidea) “etxebizitza libre” kalifikaziora pasatzea.

Horrela, irabazizko eraikigarritasuneko lagapen bikoitza gertatuko litzateke, 2004ko Birpartzelazio Proiektuarekin gertatu zena, eta orain irizpide hori aplikatzeko zuzkidura karga kentzearekin eragingo litzatekeena.

Aitzitik, aplikatzekoa den araudiari jarraituz, etxebizitza kopuruaren gehikuntzarekin (1etik 34ra) lotzen den eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza soilik gertatzen da, gehienez ere, 2011/03/25ean onartutako bizitegi eraikuntzetako zenbait solairutan etxebizitza erabilera ezartzeari buruzko Ordenantzaren arabera (GAO, 2011/04/20), zehazki 11. artikulua arabera, eta hori lizentziaren unean ebatziko da.

Hori ez da Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuak adierazi duen irizpidea; haren arabera, kontuan hartu behar da hirigintza eraikigarritasuna handitu egin dela, hirugarren sektoreko kalifikaziotik (b.20) bizitegi kalifikaziora (a.200) pasatzearen ondoriozko balio gehikuntzatik abiatuta, eta horren arabera kalkulatu duen % 15eko lagapena eta zuzkidura karga kentzea.

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 eraikitzeke 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 32 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, zona behin betiko errematatuz eta amaituz.

Arrazoi horiek guztiek justifikatzen dute 32 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, 2010/10/16).

“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 berriz 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 eransten 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 (t)
			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. “a.220.4/3” azpipartzelan barnean hartzen den etxebizitza libreari aplikatutako koefizientea 1 izan zen. Birpartzelazio Proiektuaren Memoriako 12. orrialdea IV. eranskin gisa erantsi da —bertan ez da kontuan hartzen “bizitegi kolektiboko” erabilera—.

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 urbanizatzeke 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 Orokorraren 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 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: 34 etxebizitza

Guztira: 164 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 34 etxebizitzara pasatzean.

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

Aurrekarietan adierazi dugunez, “a.220.4” partzela 2004ko Birpartzelazio Proiektuan haztatu zen, lagapenaren eta ekitatez banatzearen ondorioetarako, betiere sabai osoa “etxebizitza librekoa” izango bailitzan, “a.220.4/3” azpipartzelakoa barne.

Azpipartzela horrek 2004. urtean bete zuen lagatzeko eta ekitatez banatzeko betebeharra. 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak 2004ko Plan Partzialaren Aldaketaren zehaztapenak baliozkotzen ditu, eta, beraz, ez du hirigintza eraikigarritasuna handitzea eragiten duen eskubide gehigarririk esleitzen.

Orain gehikuntza sortzen da etxebizitza kopuru handiagoa esleitzeagatik, hau da, etxebizitza 1etik 34ra 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) emaitzazko 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 jarduketa erakunde gisa. Izan ere, 14. eta 16. artikulua berdintasunerako oinarriko baldintzak dira, zehazki “legeria orokorrerako gordetako eskumenak erabiliz eta dagozkion konstituzio betebeharrak betez emandako berdintasunerako oinarriko 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 Iragankorrak agintzen duenez, lege horrek sortzen dituen zuzkidura jarduketetarako 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 jarduketa 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 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”.*

Gure kasuan, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen aurretik dagoen antolamenduak (2004ko Plan Partzialaren Aldaketak) “etxebizitza libre” gisa jasotzen du “a.220.4/3” azpipartzelaren eraikigarritasuna, etxebizitza kopuruaren (1) muga gehituta, baita “bizitegi kolektiboa” aipamena gehituta ere. Hori bat dator, soilik etxebizitza bat onartu izanarekin (AM.05 hirigintza jarduerarako eremuaren etxebizitza kopurua maximoa ez urratzeko). Hala ere, azpipartzela horren eraikigarritasuna etxebizitza libre gisa haztatu zen.

Beraz, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek 34 etxebizitza eraikitze 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).

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 delako. 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 (dentsitatea handitzen du etxebizitza kopurua 1etik 34ra pasatzean), 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 - Suteen Aurkako Segurtasuna eta Erabileraren Segurtasuna eta Irisgarritasuna araudia.

Donostia, 2021eko apirila

Talde Idazlearen aldetik

Sin.: José M^a Abad

Letradua

Sin.: Jorge Tanco

Arkitektoa

ANEXO I
FICHA PARTICULAR VIGENTE DEL
AIU AM.05 RIBERAS DE LOIOLA
(PGOU 2010)

A.U. "AM.05 RIBERAS DE LOIOLA" (Amara Berri)

I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Se trata de un Ámbito que se encuentra actualmente en plena ejecución, y que viene a constituir el último de los ensanches del barrio de Amara Berri.

Tiene una superficie de 281.948 m² y está limitado al Sur por el ferrocarril de ADIF, al Este por la Carretera Variante y al Norte y al Oeste por el río Urumea.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- * Convalidación de las determinaciones de ordenación establecidas en la "Modificación del Plan Parcial del A.I.U."AM.05 Riberas de Loiola (II)", (aprobación definitiva 30 de marzo de 2004), último documento de los redactados para definir las condiciones particulares para el desarrollo del Ámbito, en un proceso que tuvo su inicio en el "Plan Parcial de Ordenación Urbana del Sector "Apéndice / Pº 22", situado entre los Barrios de Amara y Loiola de Donostia-San Sebastián", (aprobación definitiva el 27 de Julio de 1990)

El expediente fue formulado y tramitado al amparo de la "Modificación del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián referida al A.I.U."AM.05 Riberas de Loiola y a su entorno" (aprobación definitiva 20 de Julio de 2003), complementándose con los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación, también definitivamente aprobados.

Sobre la base de los citados proyectos, el Ámbito se encuentra actualmente en fase de ejecución.

Los objetivos básicos del Plan Parcial vigente vienen a ser los mismos que contenía el documento inicial de 1990 antes mencionado, manteniéndose incluso la morfología general de la ordenación prevista en éste, e introduciendo solamente modificaciones referidas a la forma y tipología de la edificación y a la reubicación de determinados usos dotacionales.

Eso sí, las intensidades de uso manejadas son ahora superiores de conformidad con lo establecido en la Modificación del Plan General de 1995 aprobada en Julio de 2003, en la que se aprueba el Plan Parcial.

En esas circunstancias, y en línea con lo expuesto en los documentos anteriores, los objetivos fundamentales de ordenación de este Plan General son los siguientes:

- Construcción de un nuevo ensanche residencial en continuidad con los existentes en los suelos llanos de la vega del río, conectando los barrios de Amara y Loiola, consolidando las previsiones contenidas a ese respecto en los documentos antes mencionados.
- Remodelación y complementación del sistema viario en las conexiones de la red principal de carreteras con la trama urbana mediante la construcción de una serie de importantes infraestructuras entre las que cabe destacar la penetración soterrada del vial de conexión con la Autovía del Urumea hasta el Puente de Hierro, la construcción

A.U. "AM.05" (Cont.)

del nuevo Puente de Egia y del nuevo ramal de enlace del Paseo de Zorroaga con la Variante en sentido Bilbao.

- Construcción de un apeadero adecuado para lograr la intermodalidad de las redes ferroviarias de cercanías (ADIF- Euskotren).
 - Ampliación de la plataforma ferroviaria que atraviesa el ámbito por el Sur (soterrada) para la implantación de la nueva vía del Tren de Alta Velocidad.
 - Construcción del Parque Amaiur, integrado en el sistema local de espacios libres, en la parte correspondiente a este ámbito, complementando la existente en el colindante "AM.04".
 - Construcción de la pasarela sobre el río Urumea para la conexión con el parque de Cristina Enea, configurando un nuevo itinerario peatonal directo entre Loiola y el Centro Urbano.
- * Convalidación de diversos expedientes de planeamiento definitivamente aprobados, y referidos a cuestiones de detalle de la ordenación:
- Modificación del Plan Parcial del A.I.U. "AM.05 Riberas de Loiola" referida a la parcela g.000.1 (Iglesia)(aprobación definitiva: 27 de junio de 2006).
 - Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, en las Areas "LM.01 Ciudad Jardín de Loiola" y "AM.05 Riberas de Loiola" (aprobación definitiva: 27 de febrero de 2007).
 - Modificación del Plan Parcial del A.I.U. "AM.05 Riberas de Loiola" referido a la parcela g.000/2 (aprobación definitiva: 24 de julio de 2008).
 - Modificación del Plan Parcial del Area de Intervención Urbanística "AM.05 Riberas de Loiola" referido a las parcelas g.000.1 y f.110.1 (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009).

- * La utilización del dominio público marítimo-terrestre, así como toda intervención (sea con el objeto de ejecutar obras o construcciones, o de desarrollar usos y actividades) en los ámbitos limítrofes al mismo, incluida la correspondiente zona de servidumbre de protección, se ajustará a lo dispuesto en la vigente Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y en su Reglamento.

A esos efectos, se tomarán en consideración el deslinde del citado dominio público, la ribera del mar y la zona de servidumbre de protección grafados en el plano "5. Aplicación de la Ley de Costas. Amara Berri. (Norte)" de la presente Norma Particular.

Dicha zona de servidumbre de protección incide en un fondo de 20 metros, medidos a partir de la ribera del mar.

A.U. "AM.05" (Cont.)

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona "A.20 / AM.05 – Residencial de ensanche" (Superficie: 203.504 m²)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- * Sobre y bajo rasante (usos principales): 258.845 m²(t)
A la edificabilidad anterior se le ha de añadir la prevista tanto sobre como bajo rasante en el planeamiento pormenorizado promovido en el marco del Plan General de 1995 y consolidado por este Plan General (mencionado en el anterior epígrafe II), con destino a usos principales⁽¹⁾.
- * Bajo rasante (usos auxiliares): la edificabilidad urbanística máxima autorizada en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- * Perfil de edificación:
 - Sobre rasante: VII(a)
 - Bajo rasante: Con carácter general, se autoriza la construcción de cuatro plantas (4) bajo rasante. Complementariamente, se consolida y/o autoriza la construcción de un número de plantas superior al citado en la medida en que o bien así esté previsto en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General y que éste consolida, o bien resulte necesario para la ejecución de la edificabilidad autorizada bajo rasante.
- * Altura de edificación: 26,00 m
- * La anchura de calles entre alineaciones de edificación sobre rasante, será igual o mayor a la altura en fachada (excluidos áticos).
- * Retranqueo de áticos 2,00 m
En todas las fachadas, incluso patios de manzana, salvo las que den frente a espacios públicos ordenados en el interior de manzanas edificatorias.

⁽¹⁾ Dicha edificabilidad es, en concreto, la prevista en el expediente de Modificación del Plan Parcial del Área de Intervención Urbanística "AM.05 Riberas de Loiola" referido a las parcelas "g.000.1 y "f.110.1" (aprobación definitiva: 30 de octubre de 2009), con destino a usos comerciales.

A.U. "AM.05" (Cont.)

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20 Residencial de ensanche" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

1.2.- Sistema General "E.10 / AM.05 - Sistema general viario" (Superficie: 78.444 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general en este Plan para esta zona global (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del Ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito es la determinada por el Plan Parcial vigente, que se consolida.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública en materia de infraestructuras viarias y ferroviarias.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

Sin perjuicio de las salvedades que se exponen a continuación, las condiciones reguladoras de la calificación pormenorizada (delimitación y determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas; edificabilidad física de las parcelas ordenadas; forma de las edificaciones; condiciones de parcelación, de dominio y uso; etc.) son las establecidas en el planeamiento pormenorizado vigente con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que se consolida; dicho planeamiento es, concretamente, el mencionado en el anterior epígrafe II de estas Normas Particulares ("Modificación del Plan Parcial del A.I.U."AM.05 Riberas de Loiola (II)", aprobada definitivamente mediante resolución de 30 de marzo de 2004; modificaciones de ese Plan Parcial referidas a parcelas concretas, aprobadas definitivamente mediante resoluciones de 27 de junio de 2006, 24 de julio de 2008 y 30 de octubre de 2009; Plan Especial para el acondicionamiento de un paseo para el tránsito peatonal y bidegorri entre el puente de Euskotren y el de Egia, en la margen izquierda del río Urumea, aprobado definitivamente mediante resolución de 27 de febrero de 2007).

Como aspecto concreto, las condiciones de delimitación de las subzonas pormenorizadas y determinación de su tipología quedan reflejadas en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de esta Norma Particular. Sin embargo, esas condiciones tienen su origen en el citado

A.U. "AM.05" (Cont.)

planeamiento de desarrollo convalidado, por lo que, en caso de discordancia, se estará a lo dispuesto en este último.

Por su parte, las indicadas salvedades están asociadas a las siguientes cuestiones:

- * Número de viviendas autorizado en el ámbito.
Dicho número será el resultante de la aplicación de las previsiones reguladoras del tamaño promedio de vivienda establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales"), en sustitución de las fijadas en el referido planeamiento parcial.
- * La edificabilidad física y el perfil máximo autorizados bajo rasante son los resultantes de las previsiones siguientes:
 - La edificabilidad física bajo rasante autorizada en cada una de las parcelas y espacios resultantes de la ordenación pormenorizada es la asociada a las construcciones de esa naturaleza autorizadas en los mismos, de conformidad con los criterios generales establecidos a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).
 - El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada es el asociado a la edificabilidad autorizada en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general a ese respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 30).

V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otros extremos, a los efectos correspondientes, la presencia en el Ámbito y su entorno del río Urumea, en su condición de dominio marítimo-terrestre, del viario de titularidad foral y del ferrocarril de ADIF y Euskotren. De igual manera, han de ser objeto de la debida consideración las condiciones asociadas a la integración del Ámbito en las correspondientes áreas acústicas delimitadas en este Plan General.

VI.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

El ámbito no contiene elementos objeto de catalogación.

La previsión anterior tiene su origen en el Plan Especial de Protección del Patrimonio Urbanístico Construido en tramitación (aprobación inicial: 6 de marzo de 2009). Serán de

A.U. "AM.05" (Cont.)

aplicación a ese respecto las previsiones que contenga dicho Plan en el contexto de su aprobación definitiva.

En lo referente a otro tipo de bienes de interés (naturales...) deberá estarse a lo que resulte del planeamiento especial a promover en la materia.

VII- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización

- * El régimen de urbanización del Ámbito es el definido en el Plan Parcial convalidado.
- * La construcción de los elementos viarios de titularidad foral y del nuevo puente de conexión con Egia, se llevará a cabo por medio de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

A.- Condiciones de actuación (unidades de ejecución, sistema de actuación...).

Las condiciones de ejecución (delimitación de unidad de ejecución; sistema de actuación de la misma; etc.) del Ámbito son las establecidas en el planeamiento parcial vigente y consolidado.

B.- Coefficientes de ponderación de usos.

Se estará a lo establecido al respecto en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General. En ese contexto, se consolidan los coeficientes establecidos en el marco de la ejecución de las propuestas establecidas en el referido planeamiento parcial vigente y consolidado.

C.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

- * Las obras para la ejecución del citado viario foral correrán a cargo de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- * El nuevo puente de conexión con Egia será financiado por el Ayuntamiento de Donostia.

VIII.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL.

Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias expuestas en el documento "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" de este Plan, así como las que determinen las Ordenanzas municipales a promover en su desarrollo.

A.U. "AM.05" (Cont.)

IX.- GRÁFICOS

No se incluye gráfico alguno en estas Normas Particulares.

ANEXO II
CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

4. APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS "PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS"

PARCELA	SUP. m ²	UNIDADES DE EDIFICACIÓN	APROVECHAMIENTOS					
			Vivienda		Terciario			Total Sup. techo m ² (t)
			nº máx.	Sup. techo m ² (t)	Terciario (No determinado) Sup. techo m ² (t)	Comerciales (Locales P. Baja) Sup. techo m ² (t)	Total Sup. techo m ² (t)	
a.220.1	3.320	a.220.1/1	80	8.576,00	0,00	1.203,00	1.203,00	9.779,00
		a.220.1/2	72	8.026,00	0,00	1.003,00	1.003,00	9.029,00
		Total	152	16.602,00	0,00	2.206,00	2.206,00	18.808,00
a.220.2	3.320	a.220.2/1	72	8.026,00	0,00	1.003,00	1.003,00	9.029,00
		a.220.2/2	80	8.576,00	0,00	1.203,00	1.203,00	9.779,00
		Total	152	16.602,00	0,00	2.206,00	2.206,00	18.808,00
a.220.3	7.219	a.220.3/1	(VPO) 89	(VPO) 7.945,00	0,00	0,00	0,00	7.945,00
		a.220.3/2	62	6.925,00	0,00	786,00	786,00	7.711,00
		a.220.3/3	(VPO) 89	(VPO) 7.945,00	0,00	0,00	0,00	7.945,00
		a.220.3/4	72	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		Total	312 (178 VPO)	30.115,00 (15.890,00 VPO)	0,00	1.572,00	1.572,00	31.687,00
a.220.4	4.173	a.220.4/1	58	6.458,83	0,00	786,00	786,00	7.244,83
		a.220.4/2	72	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		a.220.4/3	(RC) 1	2.889,07	0,00	370,00	370,00	3.259,07
		Total	131	16.647,90	0,00	1.942,00	1.942,00	18.589,90
a.220.5	7.219	a.220.5/1	67	7.300,00	1.030,00	0,00	1.030,00	8.330,00
		a.220.5/2	67	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		a.220.5/3	67	7.300,00	1.030,00	0,00	1.030,00	8.330,00
		a.220.5/4	67	7.300,00	0,00	786,00	786,00	8.086,00
		Total	268	29.200,00	2.060,00	1.572,00	3.632,00	32.832,00
a.220.6	3.402	a.220.6/1	58	6.496,02	0,00	786,00	786,00	7.282,02
		a.220.6/2	58	6.429,92	0,00	786,00	786,00	7.215,92
		Total	116	12.925,94	0,00	1.572,00	1.572,00	14.497,94
a.220.7	3.320	a.220.7/1	80	8.576,00	0,00	1.203,00	1.203,00	9.779,00
		a.220.7/2	(VPO) 77	(VPO) 6.866,20	0,00	0,00	[2.300,00 Eq.Com]	6.866,20
		Total	157 (77 VPO)	15.442,20 (6.866,20 VPO)	0,00	1.203,00	1.203,00	16.645,20
a.220.8	2.920	a.220.8/1	(VPO) 87	(VPO) 7.513,80	0,00	1.003,00	1.003,00	8.516,80
		a.220.8/2	(VPO) 72	(VPO) 6.344,00	0,00	912,00	912,00	7.256,00
		Total	(VPO) 159	(VPO) 13.857,80	0,00	1.915,00	1.915,00	15.772,80
a.220.9	6.096	a.220.9/1	(VPO) 79	(VPO) 7.255,00	0,00		[1.000,00 Eq.Com]	7.255,00
		a.220.9/2	65 (19 VPO)	6.925,00 (1.706 VPO)	0,00	786,00	786,00	7.711,00
		a.220.9/3	68	7.881,00	0,00	634,00	634,00	8.515,00
		a.220.9/4	68	7.881,00	0,00	534,00	534,00	8.415,00
		Total	280 (98 VPO)	29.942,00 (8.961,00 VPO)	0,00	1.954,00	1.954,00	31.896,00
a.220.10	6.096	a.220.10/1	60	6.666,98	0,00	786,00	786,00	7.452,98
		a.220.10/2	(VPO) 88	(VPO) 7.945,00	0,00	0,00	0,00	7.945,00
		a.220.10/3	67	7.419,18	0,00	534,00	534,00	7.953,18
		a.220.10/4	(VPO) 84	(VPO) 7.481,00	0,00	634,00	634,00	8.115,00
		Total	299 (172 VPO)	29.512,16 (15.426,00 VPO)	0,00	1.954,00	1.954,00	31.466,16
Total a.220	47.085		2.026 (684 VPO)	210.847,00 (61.001 VPO)	2.060,00	18.096,00	20.156,00	231.003,00
c.000.1	2.315				10.292,00	2.000,00	2.292,00	12.584,00
c.000.2	3.086				13.180,00	2.370,00	2.370,00	15.550,00
Total c.000	5.401				23.472,00	4.370,00	4.662,00	28.444,00
TOTAL	52.486		2.026	210.847,00	25.532,00	22.466,00	47.998,00	258.845,00

Francisco de León

En Donostia / San Sebastián, diciembre de 2.003

Fdo.: Francisco de León Arqto.

[Signature]

Fdo.: Jesús Tanco Arqto.

Por JESÚS TANCO Y ASOCIADOS S.L.

Fdo.: Miguel Salaverría I.C.C.P.
Por IKAUR S.L.

ELUSKAL HERRIKO ARKITEKTOKEN ELKARTEGIA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS VASCO-NAVARRO
12 FEB 2004
DONOSTIA
BIBLIOTECA DE ARQUITECTURA
ARQUITECTO DE VISADO
ES.PTE. ZK. N.º EX.PTE.

REDACTORES:

FRANCISCO DE LEÓN Arqto.
JESÚS TANCO Y ASOCIADOS S.L. Arqtos.
IKAUR. S.L.



ANEXO III
NORMA PARTICULAR PLAN PARCIAL 2004
PARA
LA PARCELA “a.220.4”

«PARCELA a.220.4»

1. Superficie:

4.173 m²(p).

2. Calificación pormenorizada:

«Residencial de Nuevos Ensanches». (Uso característico: «Vivienda»).

3. Condiciones de edificación:

—«Aprovechamiento edificatorio»:

«Uso vivienda»: 16.647,90 m²(t).

«Usos comerciales»: 1.942 m²(t).

Total: 18.589,90 m²(t).

—Asignación de aprovechamientos a las Unidades de Edificación.

* UE «a.220.4/1».

«Uso vivienda»: 6.458,83 m²(t).

«Usos comerciales»: 786 m²(t).

Total: 7.244,83 m²(t).

* UE «a.220.4/2».

«Uso vivienda»: 7.300 m²(t).

«Usos comerciales»: 786 m²(t).

Total: 8.086 m²(t).

* UE «a.220.4/3».

«Uso vivienda»: 2.889,07 m²(t).

«Usos comerciales»: 370 m²(t).

Total: 3.259,07 m²(t).

—Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»:

UE. «a.220.4/1» y «a.220.4/2»: VII[a]/III.

UE. «a.220.4/3»: VI[a]/III.

Altura de edificación: 26,00 m.

Altura en fachada: 23,00 m.

Altura máxima de planta baja: 5,00 m.

Sótanos: Los sótanos previstos para uso de garaje en la parcela dispondrán de una entrada y una salida únicas para el conjunto.

4. Condiciones de uso:

—Uso de vivienda.

UE. «a.220.4/1»: 58 viv.

UE «a.220.4/2»: 72 viv.

UE «a.220.4/3»: 1 viv. (Residencia colectiva).

Total: 131 viv.

—Usos comerciales: En la UE «a.220.4/3» se autoriza la implantación de usos comerciales de 4.^a categoría.

—Uso de garaje:

Condiciones de acceso: Los accesos a garaje de la parcela contigua «c.000.1» podrán realizarse a través de los accesos previstos en la presente parcela.

N.º mínimo de plazas de garaje:

UE. «a.220.4/1»: 74 plz.

UE «a.220.4/2»: 88 plz.

UE «a.220.4/3»: 65 plz.

Total: 227 plz.

5. Condiciones de ejecución:

—La configuración de los sótanos de la presente parcela deberá realizarse con un esquema básico de circulaciones unitario que responda a las condiciones de entrada y salida única impuestas a la edificación, esquema al que deberán ajustarse cada uno de los proyectos formulados para el desarrollo de la misma, en las condiciones establecidas en el Artículo 1.2.9. de las presentes Ordenanzas.

—Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a seis años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y reparcelación de la «UE.AM.05.1».

6. Gráficos:

1. Plantas.

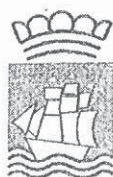
2. Secciones.

ANEXO IV

CRITERIO DE PONDERACIÓN DE LAS PARCELAS EN

EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE 2004

DE LA UE “AM.05.1”



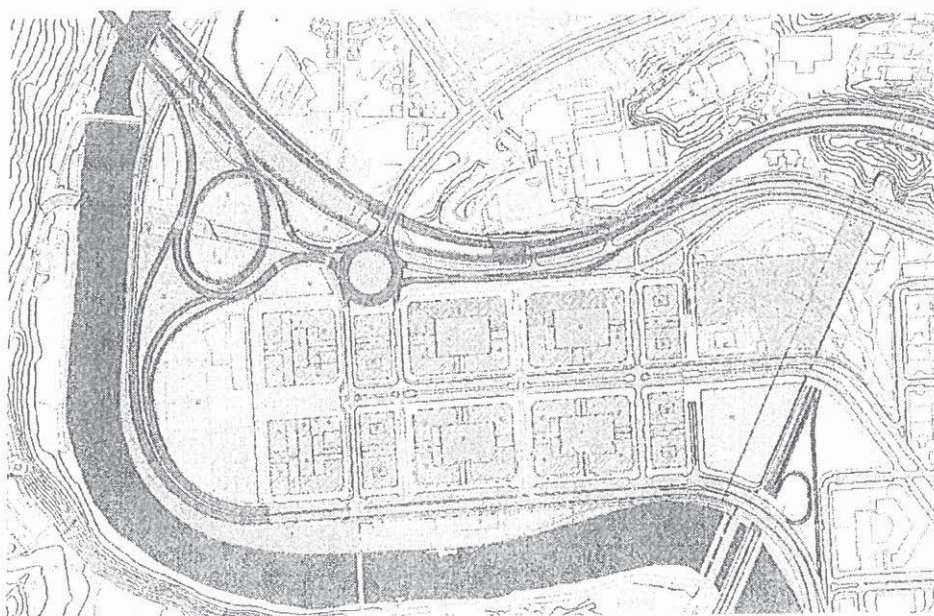
Donostialako Udaia
Ayuntamiento de San Sebastián

PROYECTO DE REPARCELACIÓN (II) DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "AM.05.1"

(A.I.U. "AM.05" RIBERAS DE LOIOLA)

"AM.05.1" EXEKUZIO UNITATEKO BIPARTZELAZIO PROIEKTUA (II)

("AM.05.1" LOIOLAKO IBARRAK H.I.A.)



DOCUMENTO "1. MEMORIA"

2004ko MAIATZA

MAYO 2004

descripción parcial del mismo que puesta en común respecto al resto de sótanos configuren una unidad.

C.-El aprovechamiento sobre rasante y bajo rasante y su distribución.

A los efectos de la distribución del aprovechamiento urbanístico sobre y bajo rasante, deberá tomarse como referencia los criterios establecidos por el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución "AM.05.1", aprobado definitivamente con fecha 2/10/02, con los reajustes y complementos establecidos en el "convenio urbanístico" suscrito, entre los titulares privados de terrenos del área y el Ayuntamiento simultáneamente a la aprobación del expediente de modificación del P.G.O.U.

De ahí que, en el presente proyecto con carácter general, se propone la adjudicación del aprovechamiento previsto bajo la rasante de cada una de las parcelas a los adjudicatarios del aprovechamiento edificatorio previsto sobre la rasante de las mismas, en igual porcentaje que este último.

D.-Valoración de las parcelas resultantes y del aprovechamiento lucrativo previsto en las mismas.

La adjudicación del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo propuesta en este proyecto responde a los coeficientes de homogeneización de las diversas tipologías de uso que se recogían en la Reparcelación el 2.002 con los ajustes derivados del convenio de 2.002. Así los coeficientes que resultan son los siguientes:

Uso residencial promoción libre.	1,00000
Uso residencial V.P.O.	0,760138
Uso terciario previsto en las planta baja de todas las edificaciones proyectadas.	1,400000
Uso terciario previsto en las plantas altas de las edificaciones proyectadas en las parcelas "c.000".	1,000000

E.-Localización del aprovechamiento lucrativo correspondiente a los diversos titulares.

La localización del aprovechamiento correspondiente a los titulares afectados en una u otra de las parcelas resultantes respeta las localizaciones efectuadas en la Reparcelación aprobada en el año 2.002.

En este apartado conviene señalar la adjudicación de una parcela de promoción libre al Ayuntamiento para la inclusión de los aprovechamientos destinados a realojos en lugar "nuevo" respecto a la localización de sus aprovechamientos en la anterior reparcelación.

F.- Adscripción al régimen de protección oficial de las viviendas municipales.

La distribución del aprovechamiento se realiza, además, de forma que resulte posible la ejecución de la previsión contenida en el vigente Plan General, que establece la adscripción al régimen de protección pública de la totalidad de las viviendas correspondientes al Ayuntamiento –con la excepción derivada del convenio y referida a los realojos-. La consecución de este fin requiere, entre otros aspectos:

- a) En línea con lo ya comentado, adjudicar al Ayuntamiento, como mínimo, igual porcentaje de aprovechamiento residencial que el que le fue adjudicado en el Proyecto de Reparcelación de 2.002, corregido con las determinaciones del convenio.

V. ERANSKINA
TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA

V. ERANSKINA.- TXOSTEN SOZIOLINGUISTIKOA

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legearen 7.7 artikulua eskatzen du euskararen erabileraren normalizazioarekiko inpaktua ebaluatzea, eta “udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoa eragina izan dezaketen” proiektu edo planetan egokitzat jotzen diren neurriak proposatzea.

Euskadiko toki erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko Dekretuak (179/2019 Dekretuak, azaroaren 19koak - EHAA, 2019/11/22) 2/2016 Lege hori osatu eta garatzen du eta, seigarren kapituluaren, planen eta proiektuen hizkuntza ebaluazioa jasotzen du.

Helburua da planek eta proiektuek izan ditzaketen balizko inpaktuak aztertzea eta ebaluatzea. Horri esker, gerta daitezkeen inpaktu negatiboak aurrea har dakieke eta horiek zuzentzeko neurriak proposa daitezke.

Planak euskararen normalizazioan dituen ondorioak baloratu ondoren, ahalik eta alternatibarik egokiena hartzea da asmoa, zioen azalpenean aditzera ematen den moduan.

Plan honen edukiak eta ondorioek oso inpaktu soziolinguistikoa mugatua dute; izan ere, Planak ez dakar sabai eraikigarria handitzea, baizik eta bizitegi eraikigarritasuna berreskuratzea (etxebizitza librea). Kontuan izan behar da eraikigarritasun hori, une jakin batean, 2.889,07 m²(s)-ko azalera etxebizitza bakar bat egiteko mugarekin lotu zela eta, hori dela eta, partzelaren bizitegi erabilera “bizitegi kolektibo” gisa zehaztu zela. Horrela, planaren bidez, ahalbidetzen da “a.220.4/3” partzelan 34 etxebizitza garatzea, 1 soilik garatu beharrean.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren edukiak aukera ematen du etxebizitza 1 “bizitegi kolektibo” gisa egin beharrean 34 etxebizitza garatzeko, baina horrek ez du garrantzizko inpakturik sortzen udalerraren egoera soziolinguistikoa, programaren garapenak

eragingo duen biztanleriaren hazkundera ez baititu egungo biztanleriaren ezaugarriak aldatuko.

Nolanahi ere, gure ustez, garatu beharreko bizitegi eraikuntzan biziko liratekeen familia berrien profila bat etorriko litzateke Loiolako Erriberetan egun dagoenarekin, non euskararen ezagutza handiagoa den familien adinak behera egin ahala. Loiolako Erriberetan bizi diren familia gehienak gazteak dira, batez ere euskaraz eskolatuta dituzte seme-alabak, eta guraso asko ere euskaraz eskolatuta daude.

Horrenbestez, bizitegi programa mugatuari erreparatuta, eta bertako biztanleria berriak izan ditzakeen ezaugarriak kontuan izanik, ez da aurreikusten inpaktu soziolinguistiko negatiborik sortzea.

2019ko Dekretuaren arabera, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren edukiak ere ez du aukerarik ematen euskara sustatzera zuzendutako antolamendu alternatibak ezartzeko.

2/2016 Dekretuaren 51.1.a) artikuluan jasotako kasuan gaude: funtsezkoak ez diren aldaketak egiten direnean plan edo proiektuetan.

Nolanahi ere, 2/2016 Dekretuaren 52.1 eta 3 artikuluan eta 53.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Udal Zerbitzuei dagokie (Euskara Zerbitzuari) ikuspegi soziolinguistikotik inpaktu negatiborik ez dagoela baieztatzea.

Donostia, 2021ko apirila.

Sin.: José M^a Abad Urruzola
Letradua, 1.256 zenbakidun elkargokidea
Gipuzkoako Abokatuen Elkargoa

VII. ERANSKINA.

**INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO SINPLIFIKATUAREN
EBAZPENA**

I. ERAGINPEKO ESPARRUAREN HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA GENERO IKUSPEGIA

Ondoren datozen ataletan, dokumentu hau hartzen duen hirigintza proiektua genero ikuspegitik ebaluatuko da, hurrengo II. epigrafean aipaturako xedapenetan ezarritako aurreikuspenen arabera.

Genero inpaktuaren aurretiazko ebaluazio txosten hau sartzen da “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremuaren Plan Partzialeko “a.220.4” partzelaren parte den “a.220.4/3” azpipartzelaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren barruan.

Beraz, Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren irismena oso mugatuta dago, funtsean, aurreko antolamenduaren emaitzazko azpipartzela errespetatzen baitu, soilik egokitzapen txiki batzuk eginez garatu beharreko etxebizitza kopuruari dagokionez, eta “bizitegi kolektiboa” aipamena ezabatuz.

II. TXOSTEN HAU LANTZEKO ESPARRU OROKORRA

Planteatutako ebaluazioa, besteak beste, honako xedapen hauetan ezarritako aurreikuspenek osatzen duten esparru orokorrean egiten da:

* Estatuaren Administrazioak sustatutako xedapenak:

- 3/2007 Legea, martxoaren 22koa, emakumeen eta gizonen arteko benetako berdintasunari buruzkoa.
- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua (“20.1.c”... artikulua).

* Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatutako xedapenak:

- 4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa.
- 40/2012 ebazpenaren bidez Eusko Jaurlaritzako Gobernu Kontseiluak onartutako Gidalerroak.

Horietan adierazitakoaren arabera, 2012ko aipatutako gidalerroak aplikatzekoak badira ere Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioaren, bere erakunde autonomoen eta hari atxiki edo lotutako erakunde publikoen aldetik, haren aurreikuspenak ere kontuan hartzen dira ebaluazio honetan, haiek gauzatzeko beharrezko baldintzetan eta hedadurarekin.

III. HIRIGINTZA PROIEKTUAREN ESPARRUA, ETA HAREN HELBURUAK ETA PROPOSAMENAK

Bertan adierazitakoaren arabera, hirigintza proiektuak soilik “a.220.4” partzelari eragiten dio, eta, zehatzago, “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremuaren Plan Partzialaren Aldaketaren emaitzazko “a.220.4/3” azpipartzelari.

Horien kokapena eta mugaketa Plan Bereziaren dokumentuko planoetan jasotakoak dira.

2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, 2010/06/25ean onartutakoak, aurreko plangintzako zehaztapenak baliozkotzen ditu, batez ere 2004an onartutako Plan Partzialaren Aldaketaren zehaztapenak.

“a.220.4/3” azpipartzelari 2.889,07 m²(s)-ko bizitegi eraikigarritasuna esleitu zaio, nahiz eta azpipartzelako etxebizitza kopurua etxebizitza bakar batera mugatzen den, Memoriako aurrekarietan azaldutako arrazoiak tarteko.

Hartara, 2004ko Birpartzelazio Proiektuan ondorio guztietarako “etxebizitza librea” bideratuko balitz bezala ekitatez banatu zen azpipartzela horretan, 34 etxebizitzako bizitegi programa garatu nahi da.

Partzelaren bizitegi eraikigarritasun hori 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketak (2003an onartu zenak) esleitu zuen, eta “etxebizitza libre” gisa haztatu zen 2004. urteko Birpartzelazio Proiektuan. Onuren eta kargen banaketan ondorio

guztietarako etxebizitza libreko erabilera bailuen parte hartu zuen.

Antolamendu proposamena

Proposamena mugatzen da “a.220.4” partzelaren Arau Partikularra zuzentzera, hau da, “a.220.4/3” azpipartzelari esleitutako etxebizitza kopurua zuzentzera, 1 etxebizitza izatetik 34 etxebizitza izatera pasatuz, eta “biziegi kolektiboa” aipamena ezabatuz.

Emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzeko helburuak

Emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzea lehen aipatutako helburuen zeharkako elementua da.

Horregatik, emaitzazko antolamenduaren helburu zehatzek (bere aukeren barruan, jasotzen den antolamenduaren mugak direla eta) honako kezka hauek partekatzen dituzte:

- Emakumeen eta gizonen beharrak asetzea.
- Emakumeen eta gizonen berdintasuna eratzea.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen proposamenak irismen mugatua duenez gero, 34 etxebizitza libreko bizitegi programa garatzeko aukera emateak eragin txikia du emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzeko helburuetan.

IV. ERAGINPEKO ESPARRUAREN EGUNGO EGOERA. EMAKUMEEK ETA GIZONEK ESPARRU HONETAN DUTEN EGOERA IDENTIFIKATZEA

“AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremuaren esparruari dagokionez, auzoa erabat garatuta dago eta urbanizazioa egikaritua du, Memoriaren Parkeari dagokion zatia soilik geratzen da gauzatzeke.

15.297 pertsona bizi dira bertan, % 54,2 emakumeak dira eta % 45,8 gizonak.

V. ERAGINPEKO ESPARRUAREN HIRIGINTZA GARAPENA ETA

GENERO IKUSPEGIA

Azaldutakoa kontuan hartuta, eraginpean dagoen partzelaren hirigintza antolamendua zehazteko, kontuan hartu behar dira, besteak beste, genero ikuspegia eta horrek berezkoak dituen gidalerroak. Testuinguru horretan, arreta berezia merezi dute, besteak beste, honako jarraibide hauek:

1.- Planteatutako hirigintza garapena jarraibide hauetara egokitzea:

- * Hiri garapenak sortzea, hiriaren bilbean eragina duten esparruaren eta partzelen integrazioa areagotzeko, eta, bereziki, haiek hartzen dituzten hiri inguruneena.
- * Garapen konplexua eta hurbilekoa sustatzea (ekipamenduz eta gertuko zerbitzuez hornitua).
- * Behar besteko dentsitate egokia izango duen hiri garapena sustatzea.

“a.220.4/3” azpipartzelaren azalera, lerrokadurak eta profila aldatzen ez direnez gero, antolamendua oso gutxi aldatzen da eta ezer gutxi esan daiteke aipatutako jarraibideak betetzeari dagokionez.

Nolanahi ere, aurreikusitako programa garatzeak —merkataritza beheko solairuan eta etxebizitzak goiko solairuetan— bizitza handiagoa emango dio kaleari, merkataritza zuzkidura hobetuz eta eremu publikoaren segurtasuna areagotuz.

2.- Beren gizarte funtzioa betetzea eta herritarrek benetan erabiltzea sustatuko duten eta segurtasuna bermatuko duten zuzkidura publikoak antolatzea

Kasu honetan, Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau “a.200.4/3” partzelaren Arau Partikularra doitzera mugatzen denez gero —2004ko Plan Partzialaren Aldaketaren zehaztapenen garapenean—, zuzkiduren ikuspegitik hobekuntza izango da beheko solairuko merkataritza programa garatzea (370 m²(s), ezkaratzak barne).

3.- Erabileren aniztasuna eta hurbileko zerbitzuen erabilera, zonan dauden beharrezko ekipamenduen azterketa

Loiolako Erriberetako esparrua hiri lurzoru finkatua da eta hiri sarean integratuta dago. Esparruak ekipamendu zuzkidura zabala du.

Izan ere, Ikasbide Ikastola, kirol instalazioak, Gizarte Segurantzaren egoitza eta abar daude bertan.

4.- Eraginpeko esparruaren hirigintza antolamendua eta mugikortasun jasangarria

Garraio publikoko sare zabala du —Topoa, udal autobusak eta Lurraldebusko autobusak—.

5.- Eraginpeko esparruaren hirigintza antolamendua eta zaintzarekin lotutako mugikortasuna

Gidalerro honen arabera, ahal den heinean sustatu nahi da bateragarri egitea, batetik, zaintzaren erantzukizunak (beste pertsona batzuk zaintzeari eta etxea mantentzeari lotutako bidaiak edo mugimenduak barne) eta, bestetik, ordaindutako enplegua, betiere jarduera horiek guztiak ahalik eta lasterren gauzatu ahal izan daitezen.

Ikuspuntu horretatik, bizitegi programaren garapenaren ondoriozko hobekuntza oso mugatua da.

6.- Espazio publikoa diseinatzea, haurren, emakumeen eta adineko pertsonen beharrianak berariaz kontuan hartuta, batez ere segurtasunarekin eta indarkeria matxistaren prebentzioarekin lotutako gaietan

Antolatutako espazio publikoaren diseinua egokitu beharko da etorkizunean sustatu beharreko eraikuntza proiektuek zehazten dituzten irizpideetara, eremua

erabat urbanizatuta baitago.

Proiektu horiek pertsona eta kolektibo horien berariazko beharrak kontuan hartu behar dituzte, espazio publiko horien urbanizazio jarraibideak zehazteko.

- *Espazio publikoen gaueko argiztapena.*
- *Besteentzat begi bistan egotea ikuspuntu guztietatik.*
- *Eremu bakartuak saihestea, ikusteko modukoa izango den osotasun bat sortuta.*
- *Hurbiltasuneko jarduerak ezartzea eta hiri zonaren mantentze lanak zaintzea.*
- *Espazioen irakurgarritasuna eta irisgarritasuna, espazio publiko ezkutuetatik saihestuta.*
- *Mugikortasun urriko pertsonentzako pasealekuak, atsedenlekuak izango dituztenak.*
- *Automobilaren presiotik askatutako espazioak.*
- *Haurrentzako jolastoki sanoak eta seguruak.*
- *Kale nagusietarako sarrera duten ezkaratz gardenak. Bizitegi eraikuntzen ezkaratzei eta oinezkoen sarbideari buruzko eraikuntza ordenantza osagarriak aplikatuko dira.*

Tramitatzen ari den Hiri Antolamenduko Plan Berezian aurreikusitako antolamenduak premisa horiek betetzeko aukera ematen du —haren xede den antolamendu irismen mugatuaren barruan—.Edonola ere, Eraikuntza Proiektuak egiaztatu beharko du betetzen dela ezkaratzen diseinuari, sarbideei eta abarri buruzko ordenantza.

VI. GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUAREN AURRETIAZKO EBALUAZIOA

Generoaren araberako inpektuaren aurretiazko ebaluazioak aztertzen ditu zer aldeko edo kontrako ondorio izan ditzakeen “a.220.4” partzelaren Arau Partikularra aldatzeko Hiri Antolamenduko Plan Berezian eta zehatzago “a.220.4/3”

azpipartzelan proiektatutako jarduerak, bai emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko garaian, bai erregulatu edo esku hartu nahi den gizarte testuinguruan berdintasuna sustatzeko garaian.

Emakunde – Emakumearen Euskal Erakundearen “genero inaktuaren txostenak lantzeko gidaren” jarraibideak betez, jarraian genero ikuspegitik aztertzen dira:

- 1.- Planaren onurak edo emaitzak.
- 2.- Baliabideetarako sarbidea hobetzea.
- 3.- Ordezkaritza erabakiak hartzean.
- 4.- Gizarte arauak gainditzea edo aldatzea.
- 5.- Arauak eta beste tresna juridiko batzuk betetzea.

VI.1. Hiri Antolamenduko Plan Berezia onartzearen onurak edo emaitzak

Aurreikusten al da etorkizuneko arauaren ondoriozko onura edo emaitzetan emakumeen eta gizonen presentzia lagungarria izango dela tramitatzen ari den Plan Bereziaren esparruan desberdinkeriak murrizteko?

Bistan denez, aurreikusitako bizitegi garapenak biztanleria gehitzea eragingo du, eta emakumeen eta gizonen banaketaren arloan auzoak gaur egun duen proportzioari eusten bazaio, pixka bat handiagoa izango da emakumeen presentzia.

Edonola ere, Hiri Antolamenduko Plan Bereziak arlo horretan izango dituen onurak hutsalak izango dira.

VI.2. Baliabideetarako sarbidea

Aurreikusten al etorkizuneko arauak, baliabideetarako sarbideari dagokionez, desberdinkeriak desagerraraziko dituela edo, gutxienez, murriztuko dituela?

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak egin dezakeen ekarpena ez da adierazgarria.

Hiri baliabide fisikoak (espazio libreak, ekipamendu publikoak) eskuratzeari

dagokionez, Hiri Antolamenduko Plan Bereziak hobetu egiten du egungo egoera, beheko solairuan merkataritza ekipamendu berria sortzen baita.

Kontuan hartu behar da Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren irismen mugatua, funtsean aurreko antolamenduaren emaitzazko partzela errespetatzen baitu, betiere etxebizitza kopuruari dagokionez doikuntza txiki batzuk eginda.

VI.3. Ordezkaritza erabakiak hartzean

Erabakiak hartzeari dagokionez, etorkizuneko arauak aurreikusten al du emakumeen eta gizonen ordezkaritza orekatua izatea edo, gutxienez, esparruan duten presentziaren antzeko ordezkaritza izatea?

Donostiako Udalarari dagokio Plan Berezia onartzea.

Donostiako Udalean, gaur egun, 14 emakumek (% 51,85) eta 13 gizonek (% 48,15) osatzen dute ordezkaritza, eta emakumeen eta gizonen presentzia orekatua da.

VI.4. Gizarte arauak gainditzea edo aldatzea

Aurreikusten al da etorkizuneko arauan proposatutako helburu eta neurriak lagungarriak izatea emakumeei eta gizonen lotutako gizarte arauak edo balioak gainditzeko edo aldatzeko?

Ez da aplikatzekotzat jotzen. Hiri Antolamenduko Plan Bereziak aurrez aipatu diren alderdietan generoaren arabera inpaktua badu ere, ez da uste emakumei eta gizonen esleitzen zaizkien gizarte arauak edo balioak gainditzeko edo aldatzeko lagunduko duenik.

VI.5. Arauak eta beste tresna juridiko batzuk betetzea

Bermatzen al da diskriminazioa saihesteko eta berdintasuna sustatzeko arauak eta bestelako tresna juridikoak betetzea? Horiek hobetzea aurreikusten al da?

“a.220.4/3” azpipartzelaren antolamendu xehatua aldatzera zuzentzen den Hiri Antolamenduko Plan Berezia hirigintza plangintzako tresna bat denez gero, generoaren

araberako inpaktuaren txosten bat izan behar du, Euskal Autonomia Erkidegoan genero berdintasunaren arloan dagoen lege esparruaren arabera (4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa; eta 40/2012 Ebazpena, abuztuaren 21ekoa, genero inpaktuaren aurreiazko ebaluazioa egiteko eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeko jarraibideak onartzen dituena).

VII.EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEAN DESBERDINKERIAK EZABATZEKO ETA BERDINTASUNA SUSTATZEKO NEURRIAK

Ondoren, tramitatzen ari den Plan Bereziaren dokumentuak desberdinkeriak desagerrarazten laguntzeko eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzen laguntzeko hartutako neurriak jasotzen dira, baita onartu ondoren ezartzea aurreikusi diren beste neurri batzuk ere, izan dezaketen inpaktu negatiboa neutraliza dadin edo, hala badagokio, inpaktu positiboa indartu dadin.

- Irisgarritasuna
- Segurtasuna
- Hizkera ez-sexistaren erabilera
- Etxebizitza babestua

VII.1. Irisgarritasuna

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ez du eraginik irisgarritasunean, “a.220.4/3” azpipartzela 2004ko Plan Partzialaren Aldaketatik jada definituta baitago. Nolanahi ere, orubeak sarbidea du garraio publikotik, bai 24, 26, 41, A-1 eta A-15 lineetatik, baita Topotik ere (Anoeta eta Loiola).

VII.2. Segurtasuna

Segurtasuna da, beharbada, genero hirigintzaren alderdirik ezagunena, “emakumeentzat debekatutako hiriko mapetan” eta antzeko tresnetan islatzen dena.

Gogoetek erakusten dute espazio publikoaren kalitatea eta segurtasuna funtsezkoak

direla emakumeentzat, baina baita adinekoentzat eta haurrentzat ere, horiek baitira hurbileko espazioan oinez joan-etorri ugari egiten dituztenak, joan-etorriak egiteko espazio publikoa erabiltzen dutenak, eta aisialdirako eta ariketa egiteko leku gisa ere erabiltzen dutenak. Eta uste dute ingurune atsegina, segurua eta kalitatezkoa izateak espazio publikoaren erabilera handiagoa sustatuko lukeela, baita auzoan elkarreragin sozialerako aukerak ere, laguntza eta babes harreman sozialen sarea garatzeko oinarria baita.

Txosten hau duenez gero, jotzen da Hiri Antolamenduko Plan Bereziak bete egiten duela diskriminazioa saihesteko eta berdintasuna sustatzeko tresna juridiko hori.

Alde horretatik, dokumentuak segurtasuna hobetzen laguntzen du, beheko solairuak eta horien sarbideak antolatuta, jarraian adierazten den moduan, nahiz eta, gure kasuan, eremu publikoan esku hartzea oso txikia den:

Espazio publikoen formak baldintzatzen ditu auzoetako bizilagunak gero eta gehiago kezkatzen dituzten alderdiak, eta jarraian azalduko ditugun puntuak eraikuntza proiektuaren bidez ondo ebatzita gera daitezkeela uste dugu.

- *Espazio publikoen gaueko argiztapena.*
- *Besteentzat begi bistan egotea ikuspuntu guztietatik.*
- *Eremu bakartuak saihestea, ikusteko modukoa izango den osotasun bat sortuta.*
- *Hurbiltasuneko jarduerak ezartzea eta hiri zonaren mantentze lanak zaintzea.*
- *Espazioen irakurgarritasuna eta irisgarritasuna, espazio publiko ezkutua saihestuta.*
- *Mugikortasun urriko pertsonentzako pasealekuak, atsedenlekuak izango dituztenak.*
- *Automobilaren presiotik askatutako espazioak.*
- *Kale nagusietarako sarrerak dituzten ezkaratz gardenak.*

Aurreko kasuan bezalaxe, “neurria itxuraz neutroa da, baina aurreikusteko modukoa den genero inpaktu positiboa du”, ez soilik emakumeentzat, baita haurrentzat eta adineko biztanleentzat ere.

Beheko solairuan merkataritza lokal bat egoteak segurtasun handiagoa emango dio esparruari.

VII.3. Hizkera ez-sexistaren erabilera

Gaztelaniazko genero gramatikalaren erabilera klasikoan, maskulinoa erabiltzen da sexu maskulinoko banakoak aipatzeko zein espezieko banako guztiak aipatzeko, sexuak bereizi gabe; edonola ere, 70eko hamarkadaz geroztik hizkuntzaren generoaren erabilera aldatzeko pixkanakako aldarrikapena egin da. Aldarrikapen hori sendotu da eta Eusko Jaurlaritzaren Emakumeen eta Gizonen berdintasunerako otsailaren 18ko 4/2005 Legean jasotzen da: hizkuntza ez sexistaren erabilera (18.4 artikulua).

Azpian ideia hau dago: “izendatzen ez dena ez da existitzen”. Generoari dagokionez, gaztelaniaz maskulino pluralak femeninoa barne hartzeak emakumeen eta gizonen arteko desberdinkerian laguntzen du.

Horregatik, eta gaztelaniaren aberastasuna ikusita, Hiri Antolamenduko Plan Berezian jasotako testu guztietan hizkuntza ez sexista erabili beharko da.

Hori lortzeko, honako hizkuntza estrategia hauek iradokitzen dira, Hiri Antolamenduko Plan Berezia osatzen duten dokumentu idatzien idazketari aplikatzen dakizkiokeenak:

- “Persona” hitza erabiltzea, maskulinoaren ordez: “vecinos”en ordez “personas vecinas”.
- Kolektiboak, abstraktuak eta forma neutroak erabiltzea: “la ciudadanía”, “la población”, “la infancia”, “la juventud”, “pareja”...
- Forma femeninoa maskulinoekin batera txertatzea: “vecinos y vecinas”, “ciudadanos y ciudadanas”.

- “Quien” erabiltzea “el que”, “los que”, “aquel que” eta abarren orde.

Zorionez, euskarazko testuetan, non, oro har, hizkuntza genero bakarrekoa den, inolako zailtasun gehigarririk gabe saihestu daiteke, eta saihestu behar da, hizkuntza sexista.

Hizkuntzaren erabilera ez sexista sustatzean eta egitean datzan azken neurri horrek genero ikuspegia txertatzea sustatzen du.

VII.4. Etxebizitza babestua

Kasu honetan ez dago etxebizitza babesturik, aurreikusitako plangintzak etxebizitza libreko programa ahalbidetzen baitu, eta horren arabera egin baitira lagapenak eta jasan baitira kargak.

Donostia, 2020ko otsaila.

Sin.: José M^a Abad Urruzola
Letradua, 1.256 zenbakidun elkargokidea
Gipuzkoako Abokatuen Elkargoa

ANEXO VII

**RESOLUCION DE EVALUACIÓN AMBIENTAL
ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA**

OTRAS DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE

4174

RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2020, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», en San Sebastián.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 11 de junio de 2020, el Ayuntamiento de San Sebastián completó la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. La solicitud se acompañó del borrador del Plan y de un documento ambiental estratégico con el contenido establecido en los artículos 16 y 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

En aplicación del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, con fecha 23 de junio de 2020, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco inició el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas. Asimismo, la documentación de la que consta el expediente estuvo accesible en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda para que cualquier interesado pudiera realizar las observaciones de carácter ambiental que considerase oportunas.

Finalizado el plazo legal establecido para el trámite de consultas, se han recibido los informes de diversos organismos con el resultado que obra en el expediente.

Una vez analizados los informes recibidos, se constata que el órgano ambiental cuenta con los elementos de juicio suficientes para formular el informe ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, constituye el objeto de la misma establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible.

El Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», se encuentra entre los supuestos del artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, donde se establecen los planes y programas que deben ser sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada por el órgano ambiental, a los efectos de determinar que el plan o programa no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, o bien, que el plan o programa debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se regula en los artículos 29 a 32, de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Examinada la documentación técnica y los informes que se hallan en el expediente de evaluación ambiental del Plan, y a la vista de que el documento ambiental estratégico resulta correcto y se ajusta a los aspectos previstos en la normativa en vigor, la Dirección de Administración Ambiental, órgano competente de acuerdo con el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos y el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, procede a dictar el presente informe ambiental estratégico, a fin de valorar si el plan en cuestión puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente, y por tanto, debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria, o bien, en caso contrario, establecer las condiciones en las que debe desarrollarse el plan para la adecuada protección del medio ambiente.

Vistos la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el Decreto 18/2020, de 6 de septiembre, del Lehendakari, de creación, supresión y modificación de los Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y de determinación de funciones y áreas de actuación de los mismos y el Decreto 77/2017, de 11 de abril, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y demás normativa de general y concurrente aplicación,

RESUELVO:

Primero.– Formular informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», en San Sebastián, en los términos que se recogen a continuación:

A) Descripción del plan: objetivos y actuaciones.

El área objeto del Plan Especial cuenta con una superficie de 839,5 m² y forma parte del ámbito «AM.05 Riberas de Loiola» definido en el PGOU de San Sebastián, aprobado definitivamente en el año 2010.

El vigente PGOU convalidó la ordenación de la Modificación del PGOU en el AM.05 Riberas de Loiola, del año 2003, y el Plan Parcial de dicho ámbito, del año 2004. En dicho ámbito se preveía la construcción de un total de 1.342 viviendas. Asimismo, dichos instrumentos preveían en la Subparcela a.220.4/3 de la citada AIU AM.05 el uso de «residencial colectiva», en un número de 1 vivienda y techo edificable de 2.889,07 m²/t.

El objeto del Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU de 2010 para la citada Subparcela a.220.4.3, modificando su calificación, que pasa de uso «residencial colectivo» a «residencial de viviendas», para permitir la construcción de 34 viviendas libres. De este modo, el total de 1.342 viviendas previstas en la «AIU AM.05 Riberas de Loiola» se incrementa a 1.376 viviendas, manteniendo el techo edificable de 2.889,07 m²/t previsto para la subparcela a.220.4/3. El ámbito se desarrollará mediante un proyecto de edificación con dos plantas y semisótano bajo rasante, y cinco plantas y ático sobre rasante.

Se trata de una actuación de dotación por incremento de la edificabilidad urbanística respecto a la previamente ordenada (incrementa la densidad al pasar de 1 residencia colectiva a 34 viviendas libres).

B) Una vez analizadas las características del plan propuesto y de conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, se procede al análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la citada Ley a fin de determinar si el plan debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria o no.

1) Las características del plan, considerando en particular:

a) La medida en que el plan establece un marco para proyectos: El Plan no altera el destino del suelo que se mantiene con uso residencial. A la vista de la documentación presentada, el Plan no contiene condicionantes con respecto a, entre otros, la ubicación, las características, las dimensiones o el funcionamiento para la futura autorización de proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumeradas en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos.

b) La medida en que el plan influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados: El Plan desarrolla las determinaciones de la ordenación urbanística vigente y mantiene el techo edificable, por lo que se concluye que no causará efectos reseñables sobre otros planes o programas. La urbanización ya ha sido ejecutada, por lo que una vez aprobado el Plan, este se desarrollará a través del correspondiente proyecto de edificación.

c) La pertinencia del plan para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible: El Plan resulta pertinente para la integración de consideraciones ambientales que promueven un desarrollo sostenible, en especial en lo referido a la edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos y los medios empleados, lo que repercutirá en un mejor aislamiento, un mayor ahorro y eficiencia energética y a la integración de los edificios en el paisaje del entorno, entre otros objetivos de índole ambiental.

d) Problemas ambientales significativos relacionados con el Plan: El ámbito del Plan se localiza en el barrio de Riberas de Loiola, totalmente urbanizado y edificado, salvo algunas parcelas puntuales, como la Subparcela «a.220.4/3» objeto de esta Resolución. Los efectos ambientales más reseñables del Plan son los vinculados a las obras de edificación y a la situación acústica de la futura edificación, dado que se superan los objetivos de calidad acústicas para las áreas de uso residencial.

La valoración de impactos ambientales debe efectuarse con respecto a la situación prevista en el planeamiento vigente. En este sentido, las actuaciones propuestas en el Plan, dado su limitado alcance con respecto a lo previsto en ordenación urbanística vigente, no supondrán un incremento en la magnitud de sus posibles efectos con respecto a lo previsto en las mismas. En consecuencia, no se esperan efectos ambientales reseñables derivados de las actuaciones que plantea el Plan, siempre y cuando las actuaciones y actividades que se lleven a cabo en el ámbito de afección se realicen atendiendo a la normativa vigente en materia de, entre otros, seguridad y salud, medio ambiente, aguas, gestión de residuos, patrimonio natural, paisaje y contaminación acústica.

e) La pertinencia del plan para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente: el plan se considera adecuado para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente y, en concreto, en materia de consumo de materias primas y energía, de residuos, de cambio climático, calidad atmosférica, ruido y biodiversidad.

2) Características de los efectos y del área probablemente afectada.

El ámbito de actuación está localizado en el barrio de Riberas de Loiola, en el municipio de San Sebastián. Se ubica en la intersección de las calles de Pablo Sarasate al sur y Otamendi Anaiak al este. La totalidad del AIU «AM.05 Riberas de Loiola» está urbanizada de acuerdo con lo establecido en el Proyecto de Urbanización del Área y la Subparcela «a.220.4/3» cuenta con acometidas de todos los servicios urbanísticos.

En el área no se han identificado espacios protegidos, corredores ecológicos, puntos de interés geológico o geomorfológico, cursos de agua, elementos de patrimonio cultural ni riesgos ambientales reseñables. En la parcela se desarrolla vegetación ruderal, herbácea y arbustiva, junto con ejemplares de especies alóctonas invasoras (*Buddleja davidii* y *Cortaderia selloana*).

Por lo que respecta a los problemas ambientales detectados en el área hay que destacar la situación acústica actual, ya que se superan los objetivos de calidad acústica a consecuencia principalmente del tráfico soportado por la GI-20 localizada al este de la parcela. En este sentido, el ámbito de estudio se clasifica como Zona de Protección Acústica Especial (ZPAE), «zona Noroeste» en el Plan de Acción frente al ruido de San Sebastián, aprobado definitivamente el 12 de julio de 2013.

En consecuencia, y con la aplicación de las medidas correctoras y de sostenibilidad que plantea el Plan y las medidas preventivas, protectoras y correctoras que más adelante se detallan, no se espera que de dichas actuaciones se vayan a derivar impactos significativos sobre el medio ambiente, en los términos previstos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

3) En la presente Resolución se establecen las siguientes medidas protectoras y correctoras en orden a evitar que el Plan pueda tener efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y no sea necesario que el Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)» se someta a evaluación ambiental estratégica ordinaria, siempre y cuando se incorporen al mismo las medidas protectoras y correctoras establecidas.

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, con lo establecido en la presente Resolución y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en el propio Plan.

3.1.– Se deberán cumplir los objetivos de calidad acústica que les sean de aplicación en el área acústica correspondiente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, no pudiendo concederse ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si en el momento de concesión de la licencia se incumplen dichos objetivos de calidad acústica en el exterior salvo que se esté en alguno de los casos exceptuados en el artículo 43 del citado Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

En consecuencia, deberán adoptarse, con anterioridad a la concesión de la licencia de edificación, las medidas técnica y económicamente proporcionadas, encaminadas a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior (a 2 m de altura del suelo, en las zonas no edificadas; y en la totalidad de las fachadas con ventana, a todas sus alturas, en las zonas edificadas), así como, en todo caso, las orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación, en función del tipo de recinto (estancias o dormitorios) y de los periodos de día, tarde y noche; estos aislamientos de fachada deberán quedar específicamente justificados en el proyecto de edificación.

3.2.– Se adoptarán las medidas relativas al manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, la producción y gestión de residuos, control de suelos excavados y protección de la calidad del aire y de la calidad acústica. Entre otras, deberán adoptarse las siguientes medidas:

– El manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos y reducción de las afecciones negativas sobre el sosiego público.

– Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados, incluidos los procedentes de excavaciones, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas que les sean de aplicación.

– Los residuos de construcción y demolición se gestionarán de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición.

– En caso de detectarse indicios de contaminación en el transcurso de las obras, en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 4/2015, de prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá comunicar este hecho a la Viceconsejería de Medio Ambiente y al Ayuntamiento de San Sebastián.

– De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre y, en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 524/2006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Se respetará un horario de trabajo diurno.

– Se dispondrá de dispositivos de limpieza de los vehículos y de maquinaria, incluyendo plataformas de lavado de las ruedas para evitar el transporte de barro o polvo. Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

– Se eliminará cualquier vestigio de la flora alóctona invasora detectada en el ámbito de actuación (*Buddleja davidii* y *Cortaderia selloana*). Asimismo, con el objetivo potenciar una jardinería y un paisajismo que fomente la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad, durante su puesta en práctica para reducir el riesgo de introducción de especies invasoras, se recomienda la utilización del Cuaderno Udalsarea 21 n.º 20b. «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles», elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.

– En cuanto a las características necesarias para la edificación y construcción más sostenible se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en la «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:

- Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables.

viernes 9 de octubre de 2020

- Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Agua potable. Reducción del consumo de agua potable.
- Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises.
- Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.

Segundo.– Determinar que, de acuerdo con los términos establecidos en este informe ambiental estratégico y siempre que se adopten las medidas protectoras y correctoras establecidas en la presente Resolución, así como las planteadas por el promotor que no se opongan a las anteriores, no se prevé que el Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente y, por tanto, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Tercero.– Comunicar el contenido de la presente Resolución al Ayuntamiento de San Sebastián.

Cuarto.– Ordenar la publicación de la presente Resolución en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el presente informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios sí, una vez publicado en el Boletín Oficial del País Vasco, no se hubiera procedido a la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la Subparcela «a.220.4/3» del Plan Parcial del AIU «AM.05 Riberas de Loiola (II)», en el plazo máximo de cuatro años. En ese caso, deberá iniciarse nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

En Vitoria-Gasteiz, a 14 de septiembre de 2020.

Por ausencia del Director de Administración Ambiental (Disposición Adicional Primera del Decreto 77/2017, de 11 de abril).

La Viceconsejera de Medio Ambiente,
MARIA ELENA MORENO ZALDIBAR.

VIII. ERANSKINA.

SEGURTASUNA SUTE KASUAN

SEGURTASUNA SUTE KASUAN

Donostiako Udaleko Prebentzio, Su Itzalketa eta Salbamendu Zuzendaritzak Plan Berezi honen txostena egin du, eta hiru punturi buruzko dokumentazio osagarria eskatu du. Hona hemen hiru puntu horiek:

1.- Pablo Sarasate eta Otamendi Anaiak kaleen izkinan dagoen partzelara hurbiltzeko baldintzei eta haren inguruko baldintzei dagokienez, SI.5 ataleko 1.1 artikuluko baldintzak betetzen dira. Zehazki, Pablo Sarasate kaleak errodadurako 6 metroko zabalera librea du eta Otamendi Anaiak kaleak 3,70 metrokoa. Galibo librea 4,50 metrotik gorakoa da eta bi bideen sostengu ahalmena 20 kN/m²-tik gorakoa.

2.- Loiolako Erriberak eremua urbanizatzeko proiektuan aurreikusitako suteetako ur harguneak behar bezala egikarituta daude duela zenbait urtetatik; zehazki, Pablo Sarasate kaleko espaloian suteetako ur hargune bat dago Plan Berezi honen mende dagoen eraikinaren fatxadaren erdian gutxi gorabehera, beste bat Pablo Sarasate eta Otamendi Anaiak kaleen izkinan dago, partzelaren alakan, eta beste bat espaloian bertan, aurrekotik 18 metrotara. Horrenbestez, aditzera eman behar da soberan betetzen dela suteetako ur harguneen zuzkidura.

3.- Bere garaian aurkeztuko den eraikinaren eraikuntza proiektuak bete eta justifikatu beharko du Eraikingintzaren Kode Teknikoa - Oinarrizko Dokumentua - Suteen Aurkako Segurtasuna eta Erabileraren Segurtasuna eta Irisgarritasuna araudia.

Donostia, 2020ko otsaila.

Sin.: José M^a Abad Urruzola
Letradua, 1.256 zenbakidun elkargokidea
Gipuzkoako Abokatuen Elkargoa

B DOKUMENTUA

**“a.220.4” PARTZELAREN ARAU PARTIKULAR
ZUZENDUA, “a.220.4/3” EGIKARITZE UNITATEA**

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

a.220.4” PARTZELA

1. Azalera:

4.173 m²(p)

2. Kalifikazio xehatua:

“Zabalgune berrietako bizitegia” (erabilera bereizgarria: “etxebizitza”)

3. Eraikitzeko baldintzak:

“Eraikuntza aprobetxamendua”

“Etxebizitza erabilera” 16.647,90 m²(s)

“Merkataritza erabilerak” 1.942 m²(s)

Guztira: 18.589,30 m²(s)

Eraikuntza unitateei aprobetxamenduak esleitzea

“a.220.4/1” egikaritze unitatea

“Etxebizitza erabilera” 6.458,83 m²(s)

“Merkataritza erabilerak” 786 m²(s)

Guztira: 7.244,83 m²(s)

“a.220.4/2” egikaritze unitatea

“Etxebizitza erabilera” 7.300 m²(s)

“Merkataritza erabilerak” 786 m²(s)

Guztira: 8.086 m²(s)

“a.220.4/3” egikaritze unitatea

“Etxebizitza erabilera” 2.889,07 m²(s)

“Merkataritza erabilerak” 370 m²(s)

Guztira: 3.259,07 m²(s)

“Eraikuntzen formaren” erregulazioa

“Eraikuntzaren profila”

“a.220.4/1” eta “a.220.4/2” egikaritze unitateak: VII[a]/III

“a.220.4/3” egikaritze unitatea: VI[a]/III

Eraikuntzaren altuera: 26,00 m.

Fatxadaren altuera: 23,00 m.

Beheko solairuaren altuera maximoa: 5,00 m.

Sotoak: garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek sarrera eta irteera bakarria izango dute multzo osorako.

4. Erabiltzeko baldintzak:

Etxebizitza erabilera:

“a.220.4/1” egikaritze unitatea: 58 etxebizitza

“a.220.4/2” egikaritze unitatea: 72 etxebizitza

“a.220.4/3” egikaritze unitatea: 34 etxebizitza

Guztira: 164 etxebizitza

- Merkataritza erabilerak: “a.220.4/3” egikaritze unitatean 4. kategoriako merkataritza erabilerak ezartzea baimentzen da.
- Garaje erabilera

Sarbide baldintzak: “c.000.1” partzela mugakideko garajeetarako sarbideak partzela honetan aurreikusitako sarbideen bidez egin ahal izango dira.

Garaje plazen gutxienerako kopurua:

“a.220.4/1” egikaritze unitatea: 74 plaza

“a.220.4/2” egikaritze unitatea: 88 plaza

“a.220.4/3” egikaritze unitatea: 38 plaza

Guztira: 200 plaza

5. Egikaritzeko baldintzak

- Partzela honetako sotoen konfigurazioa egin beharko da eraikuntzari ezarritako sarrera eta irteera bakarrek baldintzei erantzuneko dien zirkulazio bateratuko eskema baten bidez. Partzela hau garatzeko aurkeztutako proiektuak eskema horri egokitu beharko zaizkio, ordenantza hauetako 1.2.9 artikuluan ezarritako baldintzetan.
- Eraikitze lizentzien eskaerak sei urtetik beherako epean formulatu beharko dira, betiere “AM.05.1” egikaritze unitatearen urbanizazio eta birpartzelazio proiektuak behin betiko onartzen direnetik zenbatzen hasita.

6. Grafikoak

1. Oinplanoak

2. Sekzioak

Donostia, 2021eko apirila

Talde Idazlearen aldetik

Sin.: José M^a Abad
Letradua

Sin.: Jorge Tanco
Arkitektoa

C DOKUMENTUA
EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO
JARRAIBIDEEN AZTERKETA

C. DOKUMENTUA.- EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA

1. Hiri Antolamenduko Plan Berezia garatzeko baldintzak

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek irismen mugatua duenez gero —"a.220.4/3" azpipartzelako etxebizitza kopurua zuzentzen da eta "bizitegi kolektiboa" aipamena kentzen da—, eta azpipartzela hori guztiz urbanizatutako orubea denez gero, zehaztu behar da ez dela baldintza berezirik ezarri behar Hiri Antolamenduko Plan Berezia egikaritzeko eta kudeatzeko; nolana ere, eta hirigintza eraikigarritasuna gehitzeagatik (dentsitatea etxebizitza 1etik 34ra pasatzen da) hirigintza zuzkiduraren bidez egin behar den jarduketa den heinean, zuzkidura karga altxa beharko da, 2011ko Ordenantzan ezarritakoaren arabera (GAO, 2011/04/20).

Azpipartzelaren kategoria juridikoa hiri lurzoru finkatu gabearena da, hirigintza eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik, eta zuzkidura jarduketa bat da.

Erabat urbanizatuta dago eta 2004. urtean onartutako ekitatez banatzeko prozesu baten emaitza da; dagoeneko laga eta urbanizatu da, eta urbanizazioa jasota dago.

Donostia, 2021eko apirila

Talde Idazlearen aldetik

Sin.: José M^a Abad

Letradua

Sin.: Jorge Tanco

Arkitektoa

D DOKUMENTUA

**D.1 EKONOMIA ETA FINANTZA
BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA**

**D.2 JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO
MEMORIA**

D.1 DOKUMENTUA.- EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

C dokumentuan, “Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideen azterketa” dokumentuan, aditzera ematen den moduan, aztergai dugun jarduketa “a.220.4/3” azpipartzelan eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik gertatzen den zuzkidura jarduketa bat denez gero, ez dago inolako urbanizazio jarduketarik, eta, hartara, ez dago zertan ezarri urbanizatzeko eta egikaritzeko kostuen eta baldintzen aurreikuspen berezirik.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren xedea da “a.220.4” partzelaren Arau Partikularra zuzentzea, “a.220.4/3” azpipartzelan 34 etxebizitzako bizitegi programa ahalbide dadin, betiere 2004ko Plan Partzialaren Aldaketak esleitutako sabaiari eutsiz.

Aprobetxamendurako eskubidea ondarean jasota dagoenez gero, eta hirigintza eraikigarritasuna gehitzearekin lotzen den zuzkidura karga kentzea soilik falta denez gero, ez du zentzurik ekonomia eta finantza azterketa egiteak; izatez, dagoeneko bete dira lagapen eta urbanizazio betebeharrak, eta urbanizazioa jasota dago.

Kentzeko dagoen karga bakarra zuzkidura karga kentzea eta % 15a lagatzea da, eta horien zenbatekoak lizentziarekin batera ordainduko dira.

Era berean, kasu horretan garrantzizkoa da Ekonomia Jasangarritasunaren Ebaluazio Txostena egitea —Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen testu bategina onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan zehazten da txosten hori—.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek ez du urbanizazio obrak egiteko beharrik sortzen, azpipartzela orube bat baita eta eraikuntzaren eraginpean dauden elementuak birjarri beharko baitira.

Onarpenak ez du betebeharririk ekarriko Udal Ogasunarentzat, ez baita jabari eta erabilera publikoko azalera handituko eta ez baitira zerbitzu azpiegituren sareak handituko; horrenbestez, ez du eragin negatiborik Udal Ogasunean.

Nolanahi ere, eta hirigintzako araudia betetzeko helburuarekin, ekin zaio Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa eta Jasangarritasun Ekonomikoari buruzko Memoria prestatzeari, Udalak eskatzen duena betez.

1.- XEDEA

Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunari buruzko Azterketa honen bidez frogatu nahi da bideragarria dela “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK (II)” hirigintza jarduerarako eremuko a.2204/3 partzelarako proposatutako bizitegi antolamenduaren hirigintza jarduera.

Gauzatze materialaren kostuak eta salmenta balioak finkatzean, kontuan hartu da Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuak 2021/03/03an egindako txostenean ezarritakoa.

2.- URBANIZAZIO OBREN KOSTU EKONOMIKOA

Urbanizazio obra guztiak amaituta daude, partzela urbanizatuta baitago.

3.- SUSTAPEN LIBREKO ETXEBIZITZAK ETA HIRUGARREN SEKTOREA

Etxebizitza libre berrien partzelak guztira bizitegi erabilerako 2889,07 m²(s)-ko azalera du, eraiki daitezkeen 32 etxebizitza libreetarako.

Eraikigarritasun hori kontuan izanik, eragin balioa balioztatzeari ekin zaio:

SALMENTAKO BALIOA

Etxebizitza librea	Salmentako balioa		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	2.889,07	4.100	11.845.187

ERAIKUNTZA KOSTUA

Etxebizitza librea	Eraikuntza kostua		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	2.889,07	1.072	3.097.083,04

Eragin balioa lortzen da Lurzoruaren Legearen balorazioei buruzko araudia onartzen duen Errege Dekretuan ezarritako irizpideak aplikatuta (1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa).

$$EB = (S_b / K) - E_b$$

- S_b = Salmentako balioa

- K = 1,40

- E_b = Eraikuntza balioa (obrako lanen gauzatze materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen mozkin industrialak, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektuaren eta zuzendaritzaren ondoriozko ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitze beharrezkoak diren bestelako gastuak batzearen emaitza).

Horrenbestez, balio horiek dituen formula hori aplikatuta, hau ondoriozta daiteke:

Etxebizitza libreko 1 m²(s)-rako eragin balioa:

$$EB = (4.100 / 1,40) - 1.072$$

$$EB = 1.856,57$$

Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa) ETXEBIZITZA LIBREKO m²(s):

$$1.856,57 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

SALMENTAKO BALIOA

Hirugarren sektorea	Salmentako balioa		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	370	2.500	925.000

ERAIKUNTZA KOSTUA

Hirugarren sektorea	Eraikuntza kostua		
	Azalera eraikia	€	Guztira
	370	603	223.110

$$EB = (Sb / K) - Eb$$

- Sb = Salmentako balioa

- K = 1,40

- Eb = Eraikuntza balioa (obra lanen gauzatze materialaren kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen mozkin industrialak, eraikuntza zergapetzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektuaren eta zuzendaritzaren ondoriozko ordainsari profesionalak eta higiezina eraikitze beharrezkoak diren bestelako gastuak batzearen emaitza).

Horrenbestez, balio horiek dituen formula hori aplikatuta, hau ondoriozta daiteke:

1 m²(s)-rako eragin balioa:

$$EB = (2.500 / 1,40) - 603$$

$$EB = 1.182,71$$

Eragin balioa (lurzorua + urbanizazioa) hirugarren sektorea: 1.182,71 €/m²(s)

4.- HOMOGENEIZAZIO KOEFIZIENTEEN KALKULUA

Eragin balio horiekin honako koefiziente hauek lortzen dira, erabilera bereizgarritzat etxebizitza erabilera hartuz gero.

Etxebizitza libreko homogeneousazio koefizientea —1.856,57 €/m²(s)—1
Hirugarren sektoreko homogeneousazio koefizientea —1.182,71 €/m²(s)—0,637

5.- ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN KALKULUA

Etxebizitza libreko eraikigarritasun haztatua —1 x 2.889,07 m²(s)—.. 2.889,07 m²(s)(H)
Hirugarren sektoreko eraikigarritasun haztatua (0,637 x 370).....235,69 m²(s)(H)

GUZTIRA.....3.124,76 m²(s)(H)

6.- HIRIGINTZA EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAN ERKIDEGOAK DUEN PARTAIDETZARI DAGOKION BALIO EKONOMIKOA

Urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo nahikoa ez izateagatik finkatu gabeko hiri lurzoruan, balio ekonomikoa 11/2008 Legearen artikulua bakarraren arabera kalkulatu da —11/2008 Legea, azaroaren 28koa, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen partaidetza aldatzekoa—.

Kontuan izan behar da, aztergai dugun kasua zuzkidura jarduketa bat denez gero, ekitatez banatzearen emaitzako eraikigarritasunarekiko gehikuntzaren gainean kalkulatu dela lagapena.

2021/03/03ko txostenaren arabera, gehikuntza bat dator erabilera aldatzen duen 2.889,07 m²(s)-ko azalerarekin —hirugarren sektoretik bizitegira aldatzen da—.

Honela adierazten da gehikuntza hori:

$$\Delta = (2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) \times 1) - (2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,637) = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s})(\text{H})$$

Erabilera bereizgarriaren balioa —1.856,57 €/m²(s)— kontuan izanik, hau izango da lagapenaren % 15a:

$$\% 15\text{eko lagapen balioa} = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,15 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 292.036,60 \text{ €}$$

7.- LURZORUAREN ERAGIN BALIOA, URBANIZAZIO LANAK KENDUTA

Hau da lagapenen aurretik lurzoruak duen eragin balioa, urbanizazio kargak ordaintzeke ez daudenean:

Eragin balio OSOA (3.259,07 m²(s)un x 1.856,57€/m²(s)6.050.691,50 €

Ez dugu kontuan hartu sestra azpiko erabilera, ez baitakar gehikuntzarik indarrean dagoen plangintza xehatuaren ondoriozko eraikigarritasunari dagokionez; gainera, jada ekitatez banatu zen 2003. urteko Birpartzelazio Proiektuan.

8.- ZUZKIDURA KARGA KENTZEA

Udal Zerbitzu Teknikoen 2021/03/03ko txostenean ezarritako irizpidearen arabera (nahiz eta horrekin bat ez gatozen, birpartzelazio proiektuan partzelak jada laga baitzuen dagokion zatia, bizitegi erabilerakoa bailitzan), hirugarren sektoreko erabileratik bizitegi erabilerara aldatzearen ondoriozko eraikigarritasun gehikuntza balioetsi behar da;

birkalifikazio horren eraginpean 2.889,07 m²(s) daude, baina ez hirugarren sektoreko erabilerari eusten dioten gainerako 370 m²(s)-ak.

Erabilera koefizienteak jada ezarri dira bizitegi erabilerari 1eko balioa ezarrita —hau da, 1.856,57 €/m²(s)— eta hirugarren sektoreko erabilerari 0,637ko balioa ezarrita —hau da 1.182,71 €/m²(s)—.

$$\Delta \text{ eraikigarritasun haztatua} = 2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) - 1.840,34 \text{ m}^2(\text{s}) = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s})$$

$$\text{Gehikuntza \%a} = \frac{1.048 \text{ m}^2(\text{s})}{2.889,07 \text{ m}^2(\text{s})} = \% 36,30$$

Hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 6.3. artikulua aplikatuko dugu eska daitezkeen estandarrak finkatzeko (gehikuntzarekiko proportzioan).

Partzelak 839,50 m²-ko azalera du.

- Espazio libreen toki sistemako zuzkidura
 $Z = 839,50 \text{ m}^2 \times 0,15 \times 0,3630 = 45,71 \text{ m}^2$
- “Tokiko beste zuzkidura publikoen” zuzkidura
 $Z = 2.889,07 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,2 \times 0,3630 = 209,75 \text{ m}^2$

Zuzkidura karga kentzeari dagokion balio ekonomikoa zehaztea.

Aintzat hartu beharreko azalera:

$$839,50 \text{ m}^2 + 45,71 \text{ m}^2 + 209,75 \text{ m}^2 = 1.094,96 \text{ m}^2$$

Ondarean jaso daitekeen % 85ari dagokion lurzoru urbanizatuaren balioa:

$$\text{Eraikigarritasunaren \% 85} = 1.048,66 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,85 \times 1.856,57 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 1.654.874,09 \text{ €}$$

$$\text{Lurzoruaren balioa} = \frac{1.654.874,09 \text{ €}}{1.094,96 \text{ m}^2} = 1.511,36 \text{ €/m}^2$$

Kentzearen balio ekonomikoa = $1.094,96 \text{ m}^2 \times 1.511,36 \text{ €/m}^2 = 386.092,03 \text{ €}$

**9.- LURZORUAREN BALIOA, UDALARI LAGA BEHARREKO % 15
KENDUTA ETA ZUZKIDURA KARGA KENTZEAREN ONDORIOZKO
KONPENTSAZIOA KENDUTA**

Aditzera eman dugunez, ez dago urbanizazio kargarik, guztiz urbanizatuta dagoen partzela baita.

Lurzoru urbanizatuaren balioa: 6.050.691,50 €

% 15eko lagapenaren balioa (gehikuntzaren ondoriozkoa): 292.036,60 €

Zuzkidura karga kentzearen balioa: 386.092,03 €

Lurzoruaren balioa, lagapena eta zuzkidura kendu ondoren: 5.372.562,87 €

ONDORIOA

Zenbateko horri esker, 32 etxebizitzak sustatu ahal izango dira, salmenta balio zenbatetsia —4.100 €/m²(s)— eta eraikuntza kostuak kontuan hartuta; beraz, ekonomikoki bideragarria da eta lurzoruaren zentzuzko ordainketa ahalbidetzen du, partzelaren jabetza hipoteka kargarik gabe dagoen heinean.

D.2 DOKUMENTUA.- JASANGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

1. XEDEA

Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legegintzako Errege Dekretuaren (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa) 22.4 artikuluan ezarritakoarekin bat etorriz, urbanizazio jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioak barnean hartu beharko du jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria, eta txosten horretan haztatu beharko da jarduketak udal ogasun publikoan izango duen inpaktua, hura zuzenean egingo baita beharrezkoak diren azpiegiturak berritzearen, ezartzearen eta mantentzearen eraginpean eta emaitzazko zerbitzuak abian jartzearen eta egitearen eraginpean.

2. EMAITZAZKO AZPIEGITUREN ETA ZERBITZUEN JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honetan 32 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, guztira 2.889,07 m²(s)-ko sabaiarekin; horri hirugarren sektoreko 370 m²(s)-ko azalera gehitu beharko zaio.

a.220.4/3 partzelari esleitutako eraikigarritasuna 3.259,07 m²(s)-koa da, urbanizatzeko, ekitatez banatzeko eta lagatzeko prozesu baten emaitzazkoa den eta guztiz urbanizatuta dagoen esparru batean.

Hau da, eraikigarritasun hori Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren aurrekoa da, eta azpipartzelaren “bizitegi komunitarioa” kalifikazioa “bizitegi” hutseko kalifikaziora aldatzera mugatzen da.

Hiri Antolamenduko Plan Bereziak ez dakar, beraz, zerbitzuen edo azpiegituren eskari handiagoa, ezta zaborbilketa, garbiketa eta beste zerbitzu batzuen eskari handiagoa ere. Izatez, bizitegi sabaia aurrez ere bazegoen —kolektibitate baterako izan edo 32 etxebizitza indibidualetarako izan— eta, beraz, zerbitzuen eskaria ere bai.

Ez da jabari eta erabilera publikoko azalera handitzen, ezta zerbitzu eskaera handiagorik sortzen ere; dena dela, diru sarrera arruntak handitzen dira (ondasun higiezinaren gaineko zerga, ibilgailuak, zaborrak, ura, eta abar).

3. URBANIZATZEKO, AZPIEGITURAK MANTENTZEKO EDO BESTE ZERBITZU BATZUK EGITEKO JARDUKETAK

Ez dago urbanizazio obra berrien beharrik, ezta beste zerbitzu batzuk egiteko azpiegiturak gehitu beharrik ere.

Bizitegi sabaia jada existitzen zen, “bizitegi kolektiboa” modalitatean bazen ere; hartara, zerbitzu eskaera txikiagoa izan daiteke, baldin eta bertan “ostatu” bat ezartzea kontuan hartzen bada; izatez, ostatua ezartzearekin 32 etxebizitzako okupatzaile kopurua (70 bat biztanle) baino askoz ere okupatzaile gehiago izan daiteke.

Ez da, beraz, gastuen edo zerbitzu berrien gehikuntzarik sortzen.

4. AURREIKUSITAKO UDAL SARREREN ZENBATESPENA

Bi sarrera mota daude, sarrerak sortzen diren moduaren arabera.

Batetik, behin soilik jasotzen diren ondare sarrerak daude. Adibidez, hirigintza eraikigarritasunaren % 15 kobratzea: eraikitze lizentziari lotutako eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga edo hirigintza lizentziak tramitatzearen ondoriozko tasa, eremu publikoa okupatzearen ondoriozko tasa, eta abar.

Bestetik, sarrera arruntak edo ohikoak daude, urtean behin ordaintzen direnak. Horien artean daude ondasun higiezinaren gaineko zerga, ibilgailuen gaineko zerga, horniduren ondoriozko tasak eta abar.

Aztergai dugun kasuan, % 15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoa kobratzeaz eta zuzkidura karga kentzeaz gain —lizentziarekin ordainduko dira—, diru sarrera arruntak ere hartuko ditugu kontuan, horiek bermatu behar baitute Udalak aurre egin diezaiekeela zuzkidurak eta azpiegitura sareak kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharrei.

GARAPEN BERRIAREKIN LOTZEN DIREN SARRERA ARRUNTAK

A).- Ondasun higiezinaren gaineko zerga

Ondoren etxebizitzetarako zenbatesten den ondasun higiezinaren gaineko zerga kalkulatuko dugu.

Etxebizitza baterako eta garajerako urtean 450 € izatea zenbatesten da.

B).- Ibilgailuen gaineko zerga

Etxebizitzako 1,4 ibilgailuko ratioa hartzen da abiapuntutzat.

2019. urtean, gama ertaineko ibilgailu baterako 90 € inguruko zerga izango da.

Horrek sarrera hau dakar:

$90 \text{ €} \times 1,4 = \text{urteko } 126 \text{ €/etxebizitza}$

C).- Ur hornikuntzaren, saneamenduaren eta zaborbilketaren ondoriozko tasak

Gastuaren pareko kostua aurreikusten da.

D).- Ekonomia jardueren gaineko zerga

370 m²(s)-ko lokalagatik, urtean 500 €-ko sarrera zenbatesten da.

Sarrera guztira: 18.932 €/urte.

5. UDAL GASTUEN ZENBATESPENA

Nabarmendu behar da azpiesparrua hiri zona batean dagoela, eta zerbitzu guztiak dituela, garraioarena barne; hori dela eta, ez da beharrezkoa zerbitzu berriak sortzea. Garapenak are trinkoago egingo du hiria, egungo zerbitzuen efizientzia areagotuz, biztanleria kopuru handiagoari egingo baitzaio zerbitzu.

5.1. Espazio libreak mantentzearen kostua

Ez dago gastu gehigarririk.

5.2. Bideak mantentzearen kostua

Ez dago gastu gehigarririk.

5.3. Zuhaitzak mantentzearen kostua

Ez dago gastu gehigarririk.

5.4. Hiri zerbitzuen azpiegiturak mantentzearen kostua

a).- Argiteria: Ez dago gastu gehigarririk.

b).- Ur hornikuntza: sarreraren pareko kostua zenbatesten da

c).- Saneamendua: sarreraren pareko kostua zenbatesten da

6. ONDORIOAK

Azaldutakoaz ondoriozta daiteke sarrera arruntak urteko 18.932 €-koak direla, eta Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen ondorioz ez dela gastu arrunta handitzen.

Beraz, jarduketak eragingo duen gastua ez da adierazitako kontzeptuen ondorioz Udal Ogasunak jasoko dituen sarrerak baino handiagoa izango; hartara, eragin guztiz positiboa du diru kutxa publikoetan.

Jarduera ekonomikoei zuzendutako azalerari dagokionez, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honek ez du indarreko Plan Orokorraren aurreikuspenak aldatzea ekarriko.

Donostia, 2021eko apirila

Talde Idazlearen aldetik

Sin.: José M^a Abad

Letradua

Sin.: Jorge Tanco

Arkitektoa

E DOKUMENTUA
EGIKARITZE LABURPENA

E DOKUMENTUA.- EGIKARITZE LABURPENA

Dokumentu honen xedea da bi artikulua hauetan ezarritakoa betetzea: 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bateginaren 25.3 artikuluan ezarritakoa (Egikaritze Laburpena); eta ekainaren 3ko 2/2006 Legea garatzen duen 105/2008 Dekretuaren, uztailaren 3koaren, 32. artikuluan ezarritakoa, informazio publikoaren tramiterako gutxieneko dokumentazioa arautzeari dagokionez.

1.1.- Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren xedea

“a.220.4” partzelaren Arau Publikoa zuzentzera mugatzen da, betiere 2004. urtean onartu zen eta indarrean dagoen Plan Partzialaren Aldaketaren dokumentuaren arabera; izatez, “a.200.4/3” azpipartzelako etxebizitzaren kopurua aldatzen da, 1etik 34ra pasatuz —2.889,07 m²(s)-ko azalerari etxebizitzako 85 m²(s)-ko batez besteko tamaina aplikatzearen ondorioz, eta “bizitegi kolektiboko” erabileraren aipamena ezabatuz—.

Aurrekarietan azaldu dugu zergatik ezartzen ziren muga horiek (“AM.05” hirigintza jarduerarako eremurako etxebizitza kopurua maximoa bete beharri lotuta, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren lerruna zuela uste baitzen), nahiz eta, aurrerantzean, azpipartzelaren eraikigarritasuna haztatu zen etxebizitza libre gisa ekitatez banatzeko eta lagatzeko, 1 koefizientearekin, eta horrela ordaindu ziren urbanizazio kargak.

1.2.- Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren esparrua eta hirigintza helburuak

Esparrua “a.220.4” partzelan zehazten da eta, zehazki, “a.220.4/3” azpipartzelara mugatzen da, esleitutako sabaiarekin 34 etxebizitza garatu ahal izateko.

1.3.- Proposatutako antolamendua, aurreko antolamenduarekiko aldatua

Mugatzen da “a.220.4/3” azpipartzelaren etxebizitza kopurua 1etik 34ra handitzera, “bizitegi kolektiboaren” aipamena ezabatuz.

Azpipartzelaren lerrokadurak, profilak eta azalera ez dira aldatzen.

Espedientea Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Sinplifikatuaren mende jarri da eta Ingurumen Ebazpen baten bidez amaitu da.

7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25.3 artikuluko aurreikuspeni dagokienez, hau zehaztu behar da:

- Antolamendua aldatzen duen eremuaren mugaketa zehazten da “AM.05 LOIOLAKO ERRIBERAK” hirigintza jarduerarako eremuari buruzko 2004ko Plan Partzialaren Aldaketaren emaitzazko “a.220.4/3” azpipartzelan.
- Lizentzien etendura “a.220.4/3” azpipartzelan zehazten da —Hiri Antolamenduko Plan Berezia aldatzen da azpipartzela hori, garatu beharreko egoitza-programari dagokionez—.

Donostia, 2021eko apirila

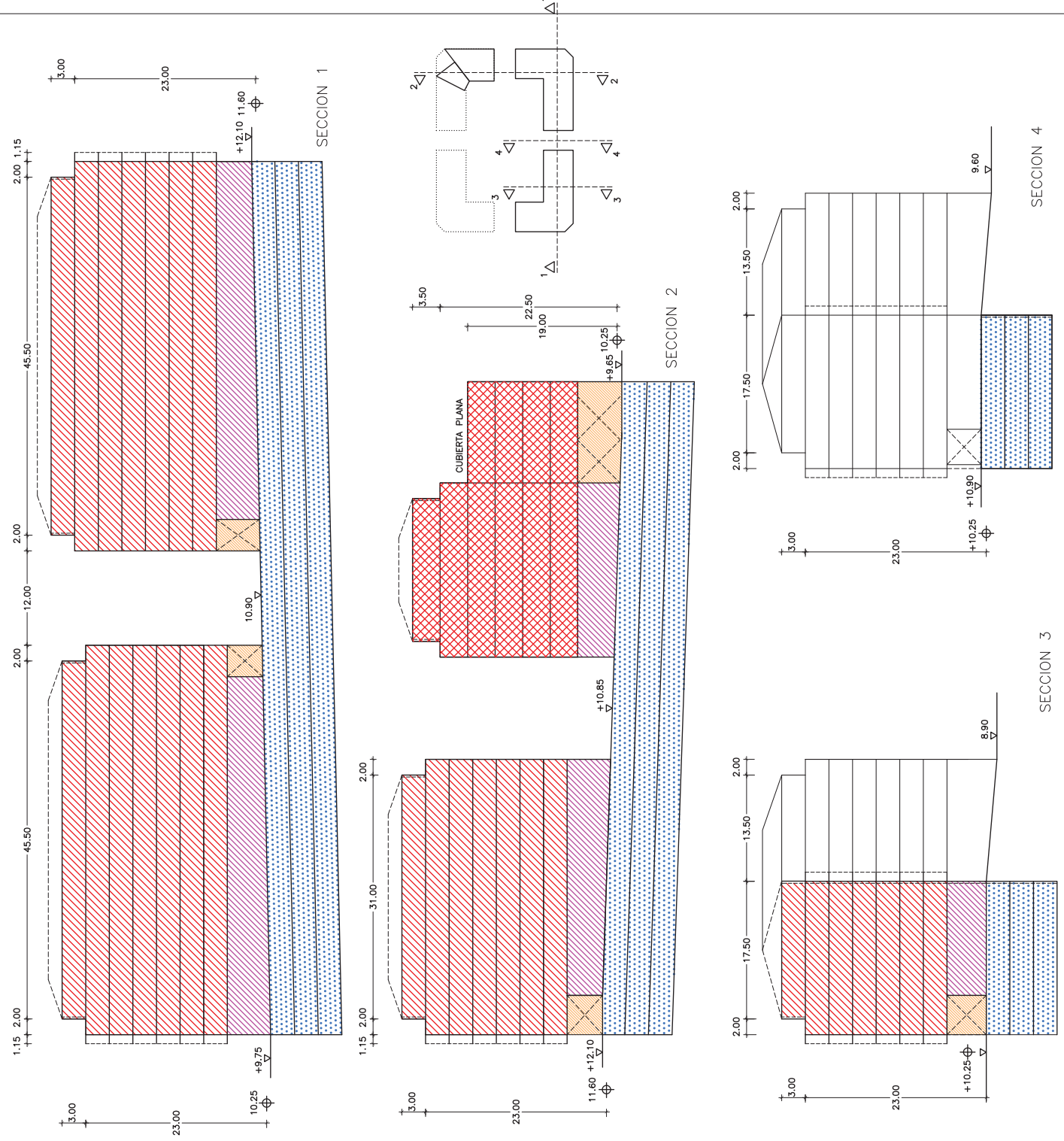
Talde Idazlearen aldetik

Sin.: José M^a Abad
Letradua

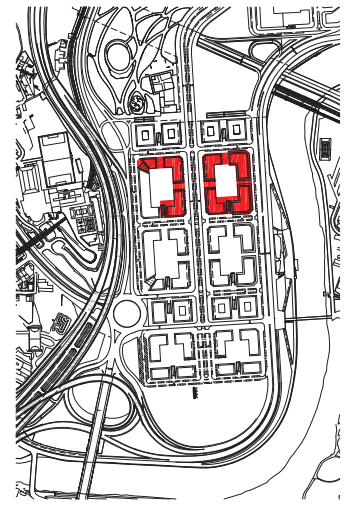
Sin.: Jorge Tanco
Arkitektoa

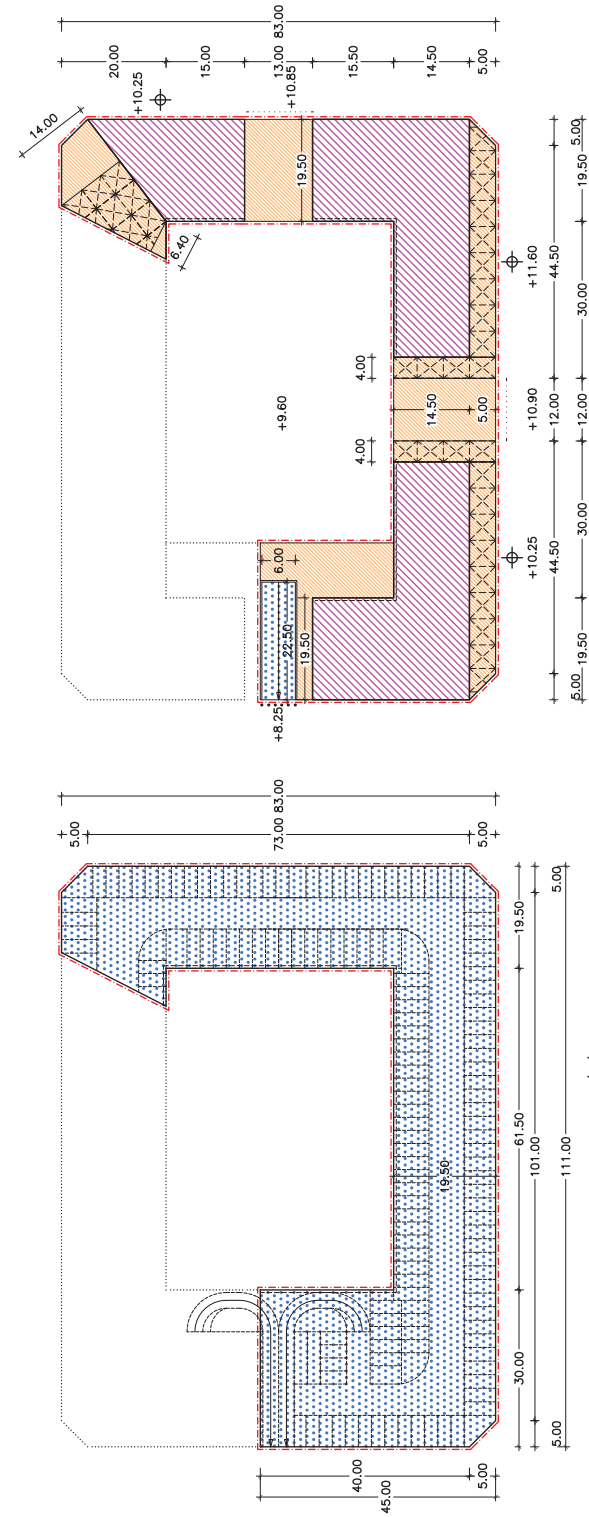
F DOKUMENTUA

PLANOAK



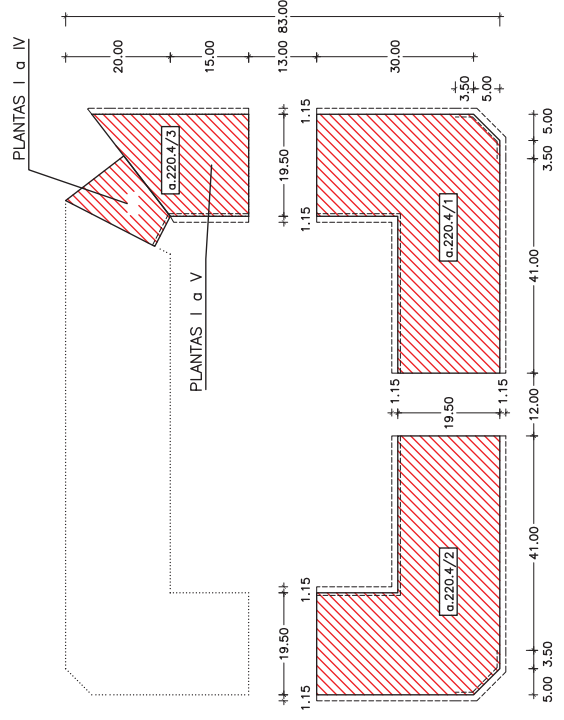
- Límite de parcela
- Unidad de edificación
- Alineación de sótanos (Máxima/Obligatoria)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Residencia colectiva
- Usos terciarios
- Usos comerciales
- Equipamiento comunitario
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privado de las viviendas anejas)
- Porches (Uso público)
- Areas con servidumbre de uso público
- Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
- Jardín uso privado no edificable
- Acceso camiones de bomberos
- Rasante perimetral estimada
- Rasante perimetral de medición de la altura de edificación





PLANTAS DE SOTANO I/II/III

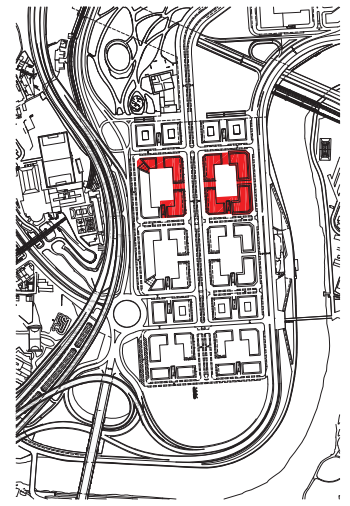
PLANTA BAJA



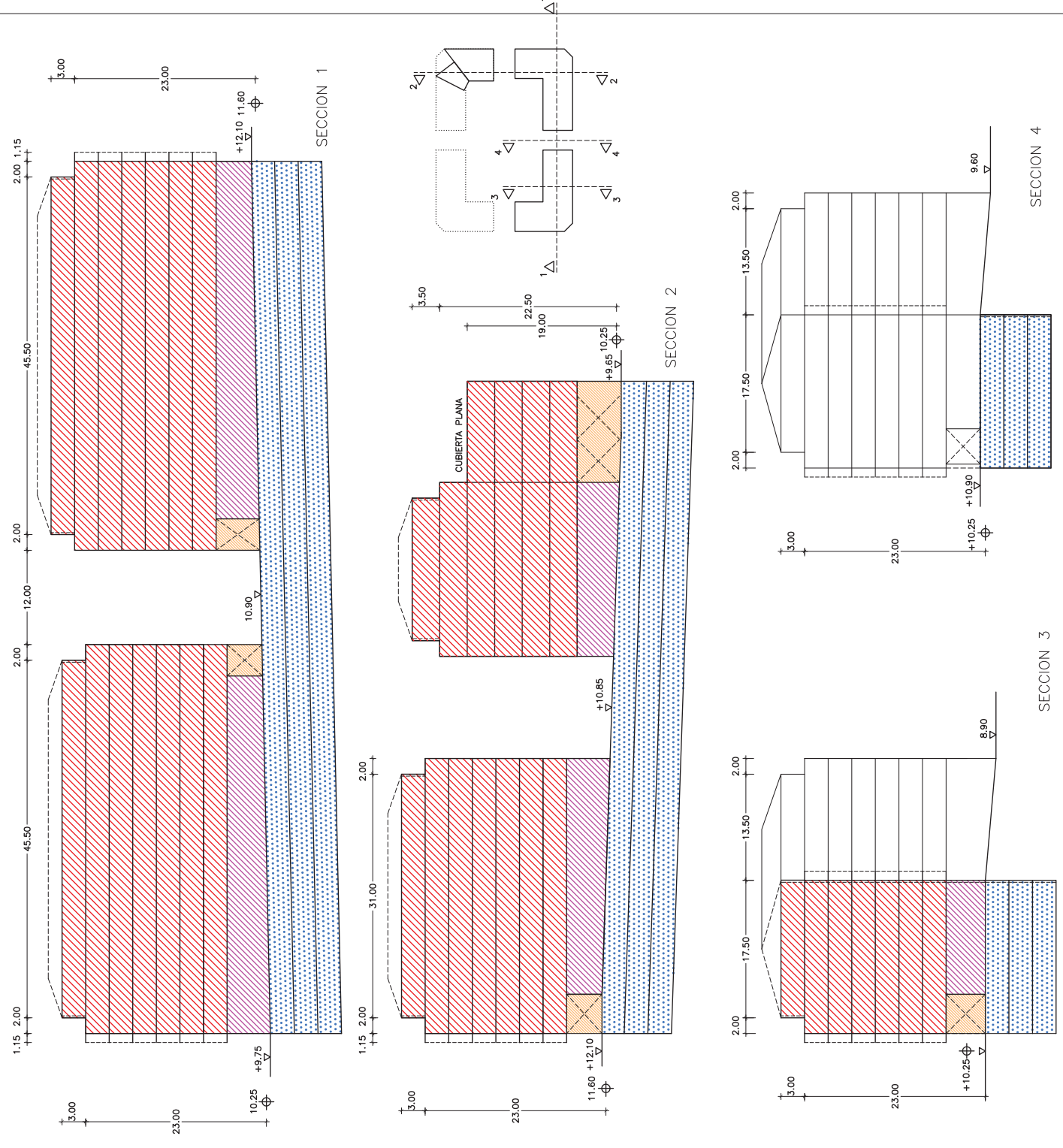
PLANTA DE ATICO

PLANTAS I a IV

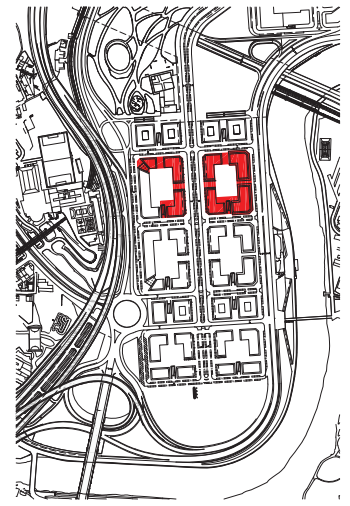
- Límite de parcela
- Unidad de edificación
- Alineación de sótanos (Máxima/Obligatoria)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Residencia colectiva
- Usos terciarios
- Usos comerciales
- Equipamiento comunitario
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privado de las viviendas anejas)
- Porches (Uso público)
- Areas con servidumbre de uso público
- Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
- Jardín uso privado no edificable
- Acceso camiones de bomberos
- Rasante perimetral estimada
- Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



PARCELA "a.220.4"
1. PLANTAS



- Límite de parcela
- Unidad de edificación
- Alineación de sótanos (Máxima/Obligatoria)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Vivienda
- Residencia colectiva
- Usos terciarios
- Usos comerciales
- Equipamiento comunitario
- Garaje y usos auxiliares
- Terraza descubierta (Uso privado de las viviendas anejas)
- Porches (Uso público)
- Areas con servidumbre de uso público
- Localización obligatoria de acceso de vehículos a garaje
- Jardín uso privado no edificable
- Acceso camiones de bomberos
- Rasante perimetral estimada
- +8.60
- +12.00



PARCELA "a.220.4"
2. SECCIONES