

**DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN  
ALDAKETA, “AL. 14. PAPIN” EREMUARI DAGOKIONA.**

**TESTU BATEGINA**

2022ko martxo

## AURKIBIDE OROKORRA

- \* "1. MEMORIA" dokumentua.
  - "1.1. Hirigintza-antolamendua eta horren egikaritza justifikatzeko memoria" dokumentua.
  - "1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria".
  - "1.3. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentua.
  - "1.4. Genero-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentua.
  - "1.5. Herritarrek parte hartzeko programa" dokumentua.
  
- \* "2. HIRIGINTZA ARAUAK" dokumentua.
  
- \* "3. EGIKARITZAPENA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK" dokumentua.
- \* "4. EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNEN AZTERLANA" dokumentua.
- \* "5. PLANOAK" dokumentua.
- \* "6. EGIKARITZE LABURPENA" dokumentua.

**DONOSTIAKO HAPO-REN ALDAKETA. "AL.14 PAPIN" EREMUA**  
**"1.1 Antolamenduaren memoria".**  
**Testu Bategina. 2022ko martxo.**

---

**DOKUMENTUA.**  
**"1.1. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA ETA HORREN  
EGIKARITZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA"**

## **AURKIBIDEA**

- I.- Aurrekariak eta proiektuaren xedea. Izapidetzea.
- II.- Proiektuaren eremua.
- III.- Proiektua egiteko esparru orokorra.
- IV.- Proiektuaren eduki materiala eta formala. Horien zehaztapenen maila.
- V.- Eremuaren egungo egoera.
- VI.- Hirigintza-aurrekariak eta indarreko hirigintza-araubidea.
- VII.- Esku hartzeko helburu eta irizpide orokorrak. Arau Subsidiarioen aldaketaren justifikazioa.
- VIII.- Planteatutako antolamendu-alternatibak. Egokia hautatzea.
- IX.- Hirigintza-antolamenduko proposamenak.
- X.- Eraginpeko lurren hirigintza-sailkapena eta -kategorizazioa.
- XI.- Hirigintza egikaritzeko baldintzak.
- XII.- Planteatutako proposamenen bideragarritasuna.
- XIII.- Ingurumen-ebaluazio estrategikoa eta inpaktu akustikoaren azterketa.
- XIV.- Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa.XV.- Genero inpaktuaren ebaluazioa.
- XVI.- Planteatutako aldaketen zerrenda.
- XVII.- Proiektua indarreko lurralde-legerian eta -plangintzan ezarritako irizpideetara egokitzearen justifikazioa.
- XVIII.- Proposamenen laburpena.

## **ERANSKINAK**

- 1.- "14. Papin" eremuaren indarreko hirigintza-fitxa.
- 2.- Hirigintza-proposamenak. Taulak.
- 3.- Ingurumeneko Administrazio Zuzendariaren 2019ko urriaren 16ko ebazpenaren kopia, "AL.14 Papin" hirigintza-eremuaren HAPOren Aldaketaren Ingurumen Txosten Estrategikoa formulatzen duena.

## I.- AUREKARIAK ETA PROIEKTUAREN XEDEA. IZAPIDETZEA.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, 2010eko ekainaren 25ean behin betiko onartutakoak eta Urumea ibarrean HAPOn behin betiko onespeneren etendura partzialki bertan behera uzteko agiriak osatutakoak, 2014ko maiatzaren 29ko Udal Ebazpenaren bidez behin betiko onartutakoak, salbuespen batzuekin, hiri osoaren hirigintza-araubide orokorra zehazten du, "AL.14 Papin" eremua barne.

Proiektua Donostiako Udalaren ekimenez egin da eta eremu horretan indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzea du xede, bertan azaltzen diren arrazoiak kontuan hartuta.

Proiektua prestatu ondoren, 2020ko azaroaren 26ko ebazpenaren bidez, Donostiako Udalak erabaki zuen, alde batetik, HAPOn aldaketa horri hasierako onespena ematea eta, bestetik, hilabetez jendurrean jartzea.

Aldi horretan, alegazio-idazki bat (Francisco Javier Berrondo Ormazabal jaunak sinatua) eta URAREN (Ur Agentzia. Uraren Euskal Agentzia) txosten bat aurkeztu ziren.

Haien proposamenak "AL.14 Papin" eremuari dagokion Donostiako HAPOn aldaketa, 2021eko martxoan egindakoa, jendurrean jartzeko izapidean aurkeztutako alegazioen eta txostenen balorazio-txostenean aztertu ziren. Hauek planteatzen ditu txostenak:

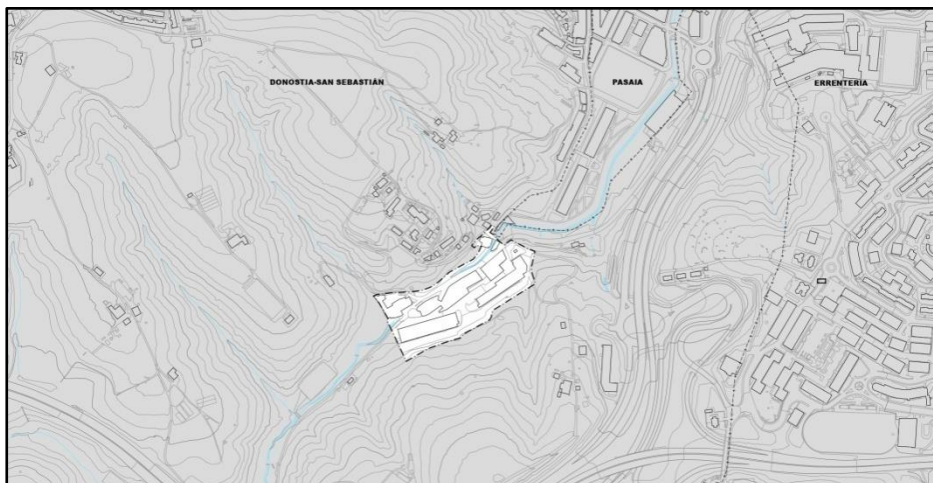
- \* Francisco Javier Berrondo Ormazabal jaunak aurkeztutako alegazioak aintzat hartzea txosteneko "III.1.1" atalean azaldutako baldintzetan, eta HAPOn aldaketaren edukia hari erantsitako grafikoetan adierazitakora egokitzea.
- \* HAPOn aldaketaren edukia URAREN txostenean adierazitakora egokitzea txosteneko "III.2.2" atalean adierazitako baldintzetan.

HAPOn aldaketa honetan sartu dira alegazio horiek eta txostena adierazitako baldintzetan aintzat hartzeagatik justifikatutako egokitzapenak.

## II.- PROIEKTUAREN EREMUA.

Proiektu honek eta bere proposamenek eragina dute aipatutako Plan Orokorrak zehaztutako "14. Papin" eremuan. Plan horretan adierazitakoaren arabera, bere azalera 33.068 m<sup>2</sup>-koa da. Baina une honetan egindako neurketa zehaztenaren arabera, azalera hori 33.104 m<sup>2</sup>-koa da.

Horien kokapena eta mugapena Plan honetako planoetan eta ondorengo grafikoan jasotakoak dira.



### III.- PROIEKTUA EGITEKO ESPARRU OROKORRA.

#### 1.- Erreferentziatzko legezko xedapen orokorrak.

Eraginpeko arloetan eragina duten eta indarrean dagoen legezko xedapenek osatzen duten lege-esparruan egin da proiektu hau. Horietatik guztietatik, eta besteei garrantzia kentzeko asmorik gabe, arreta berezia merezi dute honako hauek:

- \* Lurralde-, hirigintza- eta/edo lurzoru-xedapenak:
  - Euskal Autonomia Erkidegoan sustatu direnak eta indarrean daudenak:
    - Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea), honako hauen ondoriozko aldatetekin: 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan komunitateak duen parte-hartzea aldatzen duena (11/2008 Legea); Etxebizitzaren Legea, 2015eko ekainaren 18koa (3/2015 Legea); 2/2014 Legea, urriaren 2koa.
    - Premiazko neurrien dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, aurreko Legea garatzeko sustatutakoa (105/2008 Dekretua) eta aurrerago aipatuko den 123/2012 Dekretuak partzialki indargabetua.

- . 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintza-estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
- . 46/2020 Dekretua, martxoaren 24koa, lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituena.
  
- Administrazio zentralak sustatu eta Autonomia Erkidego honetan indarrean daudenak:
  - . Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua) onartua<sup>1</sup>.
  - . Lurzoru Legearen balorazioen erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bitartez onartutakoa (1492/2011 Errege Dekretua).
  
- \* Beste arlo batzuetako indarreko xedapenak.
  - 1988ko uztailaren 28ko Legea, Kostaldeei buruzkoa, 2013ko maiatzaren 29ko itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko Legeak aldatutakoa, eta 2014ko urriaren 10eko Kostaldeei buruzko Erregelamendu Orokorra.
  - Errepide-arloko indarreko xedapenak, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko legea, geroztik hainbat aldiz aldatu edota osatutakoa, eta 2006ko ekainaren 6ko Gipuzkoako Errepideen Foru Araua barne, besteak beste.
  - Irisgarritasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hura garatzeko sustatutako xedapenak (besteak beste, apirilaren 11ko 68/2000 DEKRETUA, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituena).
  - Euskal Herriko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa eta 2012ko urriaren 16ko Dekretua, plan eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura arautzen duena (211/2012 Dekretua).  
Aurreko xedapenei eta arlo beraietan, ingurumen-ebaluazioari buruzko 2013ko abenduaren 9ko Legea gehitu behar zaie (21/2013 Legea).
  - Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, giroko zarata ebaluatu eta kudeatzeari buruzkoa lehena eta soinu-zonakatzeari, kalitatezko helburuei eta soinu-igorpenei buruzkoa bigarrena.  
Aurreko xedapenei 2012ko urriaren 16ko Dekretua gehitu behar zaie, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzkoa (213/2012 Dekretua).
  - Emakumeen eta gizonen berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (4/2005 Legea) eta 2007ko martxoaren 22ko Legea, gizon eta emakumeen arteko benetako berdintasunerakoa (3/2007 Legea).
  - 4/2015 Legea, ekainaren 25ekoa, lurzoria kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoa.
  - Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.
  - Telekomunikazioen 9/2014 Lege Orokorra, 2014ko maiatzaren 9koa.
  - 2/2016 Legea, apirilaren 7koa, Euskadiko Toki Erakundeei buruzkoa.

---

<sup>1</sup> Aipatutako 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua partzialki indargabetu zen Konstituzio Auzitegiaren 2017ko abenduaren 14ko epaiaren bidez.



- 4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoa.
  - 6/2019 Legea, maiatzaren 9koa, Euskal Kultura Ondareari buruzkoa.
  - 10/2019 Legea, ekainaren 27koa, Establezimendu komertzial handien lurralde antolamenduari buruzkoa.
  - 7/2021 Legea, maiatzaren 20koa, klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzkoa.
- \* Indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak:
- EAEko Lurralde Antolamenduko Gidalerroek, 2019ko uztailaren 30eko Dekretuaren bidez behin betiko onartutakoek, otsailaren 11ko 28/1997 Dekretuaren bidez onartutakoak eta 4/2016 Dekretuaren bidez onartutako bizitegi-kuantifikazioari buruzko aldaketa indargabetu eta ordeztu dituzte.
  - Donostialdea-Bidasoa Beherea Lurralde Plan Partziala (behin betiko onespena: 2016ko uztailak 27).
  - Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana, isurialde kantauriarra (behin betiko onespena: 1998ko abenduaren 22a; gero, 2013ko azaroaren 19ko Dekretu bidez aldatu zen).
  - Ekonomia-jardueretarako lurzoru publikoa eta ekipamendu komertzialak sortzeko Lurraldearen Arloko Plana (behin betiko onespena: 2004ko abenduak 21; partzialki baliogabetu zen ekipamendu komertzialei dagokienez).
- \* Beste xedapen, plan eta dokumentu batzuk, honako hauek barne: Garapen Jasangarriaren Euskal Ingurumen Estrategia 2002-2020; EcoEuskadi 2020; EAEko Ingurumeneko III. Esparru Programa 2010; Kantauri Ekialdeko Plan Hidrologikoa (urtarrilaren 8ko 1/2016 ED); eta abar.

## **2.- Indarreko hirigintza-plangintza eta bere garapenean sustatutako dokumentuak.**

Plangintza eta dokumentu horiek V. epigrafean aipatutakoak dira.

## **IV.- PROIEKTUAREN EDUKI MATERIALA ETA FORMALA. HORIEN ZEHAZTAPENEN MAILA.**

Plan honen edukia indarreko hirigintza-legerian xedatutakora egokitzen da (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 103. artikulua, 62. arekin eta abarrekin lotutakoa, etab.), eta VI. epigrafean azaldutako helburuak eta proposamenak lortzeko behar diren aurreikuspenak jasotzen dituena.

Hain zuzen ere, aurreikuspen horiek dokumentu hauetan txertatuta daude:

- \* "1. Memoria" dokumentua.
  - "1.1. Hirigintza-antolamendua eta horren egikaritzea justifikatzeko memoria" dokumentua.

- "1.2. Gehieneko eta gutxieneko hirigintza-eraikigarritasuna arautzeko estandarrak betetzen direla eta Plan Orokorra indarreko lurralde-plangintzara egokitzen dela justifikatzeko memoria" dokumentua.
- "1.3. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentua.
- "1.4. Genero-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentua.
- "1.5. Herritarrek parte hartzeko programa" dokumentua.
- \* "2. Hirigintza Arauak" dokumentua:
- \* "3. Egikaritzapena antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideak" dokumentua.
- \* "4 Ekonomia-bideragarritasuneko azterlana" dokumentua.
- \* "5. Planoak" dokumentua.
- \* "6. Egikaritze Laburpena" dokumentua.

Dokumentu horien eta euren proposamenen izaera informatzailea, interpretatzailea eta/edo arauemailea eta horien arau-maila bat datoz haientzat indarreko legerian (2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 54., 56. artikulua) eta proiektu honetako "2. Hirigintza Arau Orokorra" dokumentuan xedatutakoarekin.

Proiektu honek eragindako eremuaren antolamendu xehatua zehazteak justifikatzen du beharrezkoa dela izaera horretako planei dagokien "3. Egikaritzapena antolatzeke eta kudeatzeko jarraibideak" dokumentua bertan txertatzea.

## **V.- EREMUAREN EGUNGO EGOERA.**

### **1.- Egungo egoeraren deskribapen orokorra.**

"14. Papin" eremua Altza auzoaren hego-ekialdean dago, zatirik handiena Molinao erreka eta Artxipi bidearen hegoaldeko hegalean, Pasai Antxorekin mugan. 33.104 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Artxipi bidea (Eskalantegi kalera ematen duena) eta eremua GI-636 errepidearekin lotzen duen bidea (2016. urtean egina) ditu oinarri.

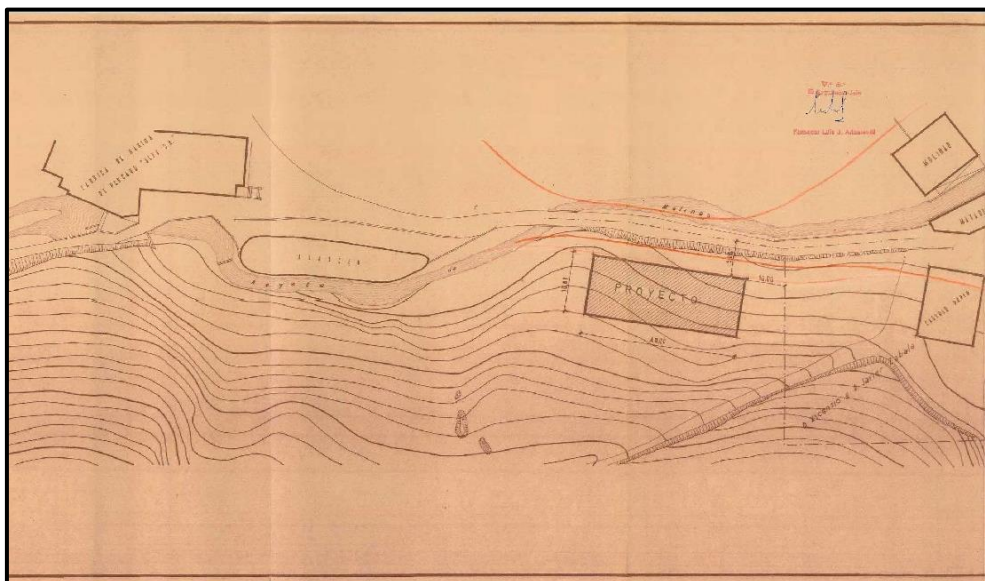
Orografia konplexua du. Beheko aldean, +4,50 eta +10,00 koten artean dago eta goiko aldean +21,00 kotara iristen da.

Molinaoko ibarbide estuaren sarreran egoteak baldintzatu egiten ditu ingurune horren irudia eta paisaia, eta hiri-izaera ematen dio.

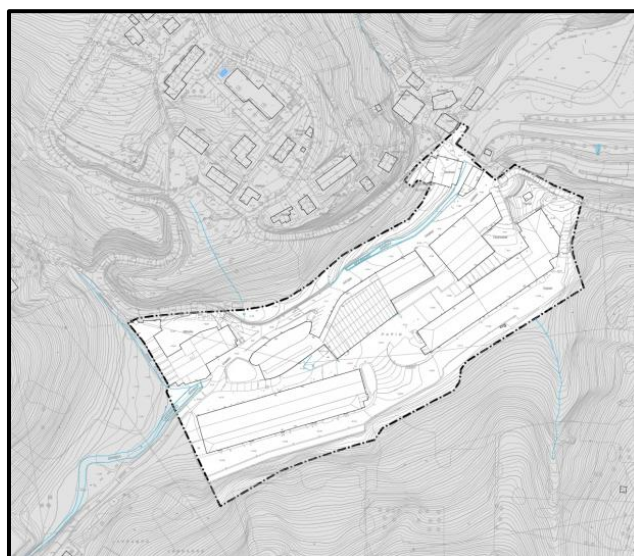
Molinao erreka Artxipi bidearekiko paralelo doa, zati batean estalita eta beste batean estali gabe. Ondorengo grafikoetan ikus daiteke lehengo egoera (1960 ingurukoa) eta egungoa.

**DONOSTIAKO HAPO-REN ALDAKETA. "AL.14 PAPIN" EREMUA**  
**"1.1 Antolamenduaren memoria".**  
**Testu Bategina. 2022ko martxo.**

---



1951. urtea



Eremua batez ere industrialak diren garapenez beteta egotea da haren ezaugarri edo baldintzatzaile nagusietako bat. Mota horretako eraikinak 1900etik 1973ra bitartekoaldi luzean eraiki ziren.

Halaber, bizitegitarako eraikin bat ere badago (Eskalantegi kalea, 120), 1920koa dena eta 7 etxebizitza hartzen dituena.

Lehendik dauden eraikinek ondorengo taulan azalduetako parametroak betetzen dituzte, hiri-lurreko katastroan jasotako datuekin bat datozenak.

**DONOSTIAKO HAPO-REN ALDAKETA. "AL.14 PAPIN" EREMUA**  
 "1.1 Antolamenduaren memoria".  
 Testu Bategina. 2022ko martxo.

Partzela -zk.-	Helbidea	Partz. azal. -m <sup>2</sup> (z)-		Eraikuntza- profila	Eraikigarritasuna	
		Planoare n neurketa	Katastro a		Katastroa	m <sup>2</sup> (s)
1	Artxipi bidea, z/g	1.564	1.534	---	---	---
2	Eskalantegi, 120	485	483	Bs+3	801 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	1.041
3	Artxipi bidea, 93	2.321	1.582	Bs+1	1.530 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	1.607
4	Artxipi bidea, z/g	297	175	---	---	---
5	Artxipi bidea, 104	802	927	Bs	400 m <sup>2</sup> (s).	400
6	Artxipi bidea, 106	519	500	Bs+(solair uarte)	550 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	578
7	Artxipi bidea, 96-98	2.985	2.817	Bs+1	1.757 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	1.845
8	Artxipi bidea, 100-102- 108	1.821	1.837	Bs+2	4.082 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	4.286
9	Artxipi bidea, 110	971	920	Bs+1	632 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	664
10	Artxipi bidea, 114	2.088	1.778	Bs+(Sa)+1	4.202 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	4.412
11	Artxipi bidea, 120	1.087	1.611	Bs+1	1.863 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	1.956
12	Artxipi bidea, 118	373	432	Bs+1+Tp	1.108,61 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	1.070
13	Artxipi bidea, 112-116	1.683	1.737	BS + 2.	2.377 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	2.496
	Zilargiñene bidea, 6					
14	Zilargiñene bidea, 2W	538	500	---	---	---
15	Artxipi bidea, 111-113	146	195	---	145 m <sup>2</sup> (s- erabilgarri)	152
16	Lurzoru publikoa	15.424	---	---	---	---
GUZTIRA	---	33.104	---	---	---	20.507

Oharra: katastroan zehaztutako m<sup>2</sup>(t-erabilgarri) m<sup>2</sup>(s) bihurtzen dira, bizitegi-eraikigarritasunari 1,30 indizea eta eraikigarritasun industrialari edo antzekoari 1,05 indizea aplikatuz.

Eremua, oro har, degradazio-egoera larrian dago eta, besteak beste, honako hauen arteko gatazkari lotuta: batetik, bere errealitate industrial eta, bestetik, indarreko plangintzan emandako bizitegi-erabilera. Horren ondorioz, egungo industria-garapenak iragankortasun- eta babesgabetasun-egoeran daude, eta egoera horrek baldintzatu edo eragotzi egiten du mantentze-lanak egitea eta, are gehiago, finkatze-lanak egitea. Bestalde, egoera orokorra hobetu egin da eremua GI-636 errepidearekin lotzen duen bidea egikarituta.

#### 1.2.- Lehendik dagoen bide-sarea.

Adierazitakoa kontuan hartuta, sare hori Artxipi bideak (Eskalantegi kalera ematen duena) eta eremua GI-636 errepidearekin lotzen duen eta 2016an egikaritu zen aipatutako bideak osatzen dute.

Sare horrek eremuan lehendik dagoen hirigintza-garapenari ibilgailu, oinezko eta abarrentzako zerbitzua emateko baldintzak betetzen ditu, birmoldatzearen eta berrurbanizatzearen kalterik gabe.

1.3.- Lehendik dauden hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Udalerriko hiri-bilbean integratutako eta eraikitako hiri-eremua denez, Papinek bertan dauden industria-jarduerak garatzeko behar diren zerbitzu-azpiegiturak ditu. Proiektu honetako "5 PLANOAK" dokumentuko "1.4 Hiri-zerbitzuen azpiegitura-sareak. Egungo egoera" planoak, eremuaren egoera islatzen da aipatutako azpiegiturei dagokienez.

1.4.- Lurzoruaren jabetza.

Egungo katastro-egoeraren ondoriozko partzelen planoak proiektu honetako "1.3 Egungo partzelak" planoan eta ondorengo taulan jasotakoa da.

**EGUNGO PARTZELAK**

PARTZELA -zk.-	AZALERA -m <sup>2</sup> (z)-	
	Katastroa	Plano gaineko neurketa
1	1.534	1.564
2	483	485
3	1.582	2.321
4	175	297
5	927	802
6	500	519
7	2.817	2.985
8	1.837	1.821
9	920	971
10	1.778	2.088
11	1.611	1.087
12	432	373
13	1.737	1.683
14	500	538
15	195	146
16	---	15.424
<b>GUZTIRA</b>	<b>17.028</b>	<b>33.104</b>

**VI.- HIRIGINTZA-AURREKARIAK ETA INDARREKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA.**

**1.- Hirigintza-aurrekariak.**

Hirigintza-aurrekari horiek, besteak beste, 2010ean egindako egungo Plan Orokorren aurretik indarrean zegoen 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoak dira. Plan hartan ezarritako hirigintza-araubideak, besteak beste, honako aurreikuspen hauek betetzen zituen:

- \* Hirigintza-sailkapena: hiri-lurra.
- \* Kalifikazio orokorraren ondorioetarako, lur guztiak "B.100. Industrial arrunta" tipologiako zona orokorrean daude.
- \* Hirigintza-eraikigarritasuna (partzela gainean): 0,55 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(p).  
Finkatu egin ziren lehendik zeuden eta indize horren ondoriozkoa baino eraikigarritasun handiagoa zuten eraikinak.
- \* Barne Eraberritzeko Plan Berezi bat egitea aurreikusten zen eremuaren antolamendu xehatua zehazte aldera.

Plan hori ez zen egin.

## 2.- Indarreko hirigintza-araubidea.

Araubide hori indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoa da. Besteak beste, eremua berroneratu eta birkalifikatzeko helburu orokorrari erantzuten dio, gaur egun dagoen hiri-garapena ordeztuz eta bizitegi-ingurune berri bihurtuz. Honako hauek dira xede horrekin planteatutako hirigintza-proposamenetako batzuk:

- \* Hirigintza-sailkapena: hiri-lurra.
- \* Kalifikazio orokorraren ondorioetarako, lur guztiak "A.30. Eraikuntza irekiko bizitegiak" tipologiako zona orokorrean daude.
- \* Hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean
  - Bizitegi-eraikigarritasuna:
    - . Lehendik dagoena: 796 m<sup>2</sup>(s).
    - . Berria:
      - \* BOE erregimenari lotuta (% 20): 3.961 m<sup>2</sup>(s).
      - \* Etxebizitza tasatuen araubideari lotutakoa (% 20): 3.961 m<sup>2</sup>(s).
      - \* Sustapen librekoa (% 60): 11.882 m<sup>2</sup>(s).
    - . Guztira: 20.600 m<sup>2</sup>(s).
  - Beste erabilera batzuetarako eraikigarritasuna (hirugarren sektorekoak...): 4.400 m<sup>2</sup>(s).
  - Guztira: 25.000 m<sup>2</sup>(s).
- \* Eremuaren antolamendu xehatua zehazteko Hiri Antolamenduko Plan Berezia egitea eta onartzea aurreikusten da.

Plan hori ez da prestatu eta izapidetu orain arte.

Modu osagarrian, bizitegi-erabilerei lotutako eremu akustikoan sartzen da (a).

## VII.- ESKU HARTZEKO HELBURU ETA IRIZPIDE OROKORRAK. PLAN OROKORRA ALDATZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

Ondoren azaltzen diren arrazoiek justifikatzen dute eraginpeko eremuan indarrean dagoen hirigintza-araubidea birdoitzea eta 2010eko Plan Orokorrearen aldaketa puntual hau xede horrekin egitea. Hain zuzen ere:

### 1.- Papinen hirigintza-xedea.

Papin eremuak sortzen duen hirigintza-arloko zalantza nagusietako bat, seguruenik, industria-edo etxebizitza-erabilerarako lehentasuna zehazteari buruzkoa da.

Hala, adierazitakoa kontuan hartuta, 1995eko Plan Orokorrak industria-erabileretara bideratzearen aldeko apustua egin zuen, 1900etik 1973ra bitartean garatu eta finkatutako industria-errealitatearekin bat etorritz.

2010eko Plan Orokorrak, ordea, bizitegi-erabilerarako hautua egin du. Beraz, 9 urte baino gehiago igaro dira proposamen hori onartu zenetik, baina ez da oraindik gauzatu eta ez da horretarako urratsik egin.

Gainera, eztabaida hori estuki lotuta dago eremuaren nahitaezko hiri-berroneratze eta -birkualifikazioarekin.

Zehazki, 2010eko Plan Orokorraren arabera, berroneratze hori eremuaren bizitegi-birmoldaketari lotuta dago. Baina beti konplexua eta/edo "tematia" den errealitateak adierazten du apustu hori teorikoagoa dela eta gauzatzeko itxura handirik ez duela. Are gehiago, denboraren joanak zenbait zalantza eta afekzio sortzen ditu, eta behar bezalako arreta jarri behar zaie. Honako hauek dira, zehazki, horietako batzuk.

Alde batetik, kokalekua, ezaugarriak eta baldintzak kontuan hartuta, bizitegi-erabilera emateko egokitasuna eztabaidagarria da, edo izan daiteke behintzat. Kontua da ez duela interes berezirik sortu gai horri dagokionez.

Bestetik, bizitegi-erabileraren hirigintza-aurreikuspenaren eta industria-errealitatearen artean dagoen "dibortzioa", berez, faktore bat da eta, denborak aurrera egin ahala, eremuaren degradazioa areagotzen du, baldintza egokietan, mantentze-lanak egitea eta, are gehiago, pabiloiak eta industria-errealitatea finkatzea eragozten duen heinean.

Baldintza horietan, bizitegi-garapenaren aurreikuspena, batez ere, gauzatzen zaila den ilusioa da eta horrek, besteak beste, ondorio kaltegarriak sortzen ditu eta, ondorioz, eremua gero eta gehiago narriatzen da.

Testuinguru horretan, egungo errealitateak abiatuta, lehendik dauden industria-garapenak finkatzea da orain planteatutako helburua, eremuaren berroneratzeari eta zuzkidura publikoen hazkunderari lotutako arazoak medio, proiektu honetan zehazten diren salbuespenekin.

Horri dagokionez, kontuan hartu behar da eremua GI-636 errepidearekin lotzeko bidea egikaritzeak nabarmen hobetu zituela haren egoera orokorra eta ingurunearekiko komunikazio-baldintzak. Hobekuntza horrek, eremuaren izaera industrialaren hirigintza-finkapenarekin batera, are gehiago handitzen ditu izaera horretako garapenetarako dituen potentzialtasunak eta aukerak eta, modu osagarrian, baita hura berroneratzeko ere.

## **2.- Papin eremuaren hiri-berroneratzea.**

Eremuaren hiri-berroneratzea eta birkualifikazioa dira proiektu honen berriazko beste helburu batzuk. Adierazitakoa kontuan hartuta, Papin industria- edo bizitegi-erabileretara bideratzeari buruzko eztabaida oso lotuta dago helburu horrekin.

Hala, 1995eko Plan Orokorrak osatu egiten zuen eremuaren izaera industrialia finkatzeko aurreikuspena, *eraikitako eta urbanizatutako ondarearen birmoldaketarekin*.

Halaber, 2010eko Plan Orokorrak berariaz egiten du *eremu osoaren hiri-berroneratzearen eta -birkualifikazioaren aldeko apustua, gaur egungo hiri-garapena ordeztuz eta bizitegitarako hiri-ingurune berri bihurtuz*.

Beraz, bi bide desberdin dira helburu bera lortzeko: eremua berroneratzea.

Horri dagokionez eta adierazitakoaren ildotik, alde batetik, eremua bizitegi-erabileretara bideratzeko indarreko hirigintza-aurreikuspenaren eta, bestetik, bere errealitate industrialaren artean dagoen "dibortzioak", denboraren poderioz, eremuaren narriadura areagotzearen ondorio kaltegarria dakar, hirigintza-aurreikuspen hark eraikitako eta urbanizatutako ondarea mantentzeko obrak eta jarduerak behar bezala egitea galarazten duen heinean.

Baldintza horietan, lehendik dauden industria-garapenak finkatzea da biderik zentzuzkoena eremuaren hiri-berroneratzea eta -birkualifikazioa bermatzeko, horretarako ezinbestekoa delako, besteak beste, industria-pabiloiak behar bezala mantentzea; horrek, aldi berean, pabiloi horiek sendotzea eskatzen du.

Gainera, berroneratze hori lotuta dago eremuko zuzkidura publikoak (espazio libreak, bideak...) ondoren azaltzen den moduan handitzearekin eta hobetzearekin.

### **3.- Zuzkidura publikoen hobekuntza eta handitzea. Molinako erreka zeru zabalera irekitzea.**

Eremua berroneratu eta birkualifikatzeak justifikatzen du, besteak beste, ondoren azaltzen diren zuzkidura-helburuak zehaztea.

Alde batetik, espazio libre publikoak handitzea, eremua bera berroneratzeko eta Molinako ibarbide estura sartzeko aukera emateko moduko baldintzetan.

Bestetik, lehendik dagoen bide-sarea sendotzea, sarea hobetuta eta berrurbanizatuta eta bide-sare osoaren titulartasun publikoa formalizatuta. Hobekuntza eta berrurbanizazio horrek justifikatzen dute, besteak beste, Artxipi bideko 111-113an dagoen eraikina eraistea, eremuaren sarrera "irekitzeko" beharrezko neurri gisa, eraikuntza horrek sortzen duen tapoia kenduz.

Azkenik, eremuaren tartean Molinako erreka zeru zabalera irekitzea.

### **4.- Papinen hiri-berroneratzea eta hiri-ingurunearen gaineko jardueratzen hartzea.**

2015eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Testu Bateginean (2. art.) ezarritakoaren arabera, *hiri-ingurunean egiten diren jarduketak helburu hauek dituztenak dira: eraikinak birgaitzeko obrak egitea, eraikinen oinarriko funtzionaltasun-, segurtasun- eta bizigarritasun-eskakizunen urritasun- edo degradazio-egoerak daudenean, eta hiri-berroneratze- eta berritze-lanak egitea, eraikinei nahiz hiri-ehuneiei eragiten dietenean. Kasu horretan eraikin berriak ere egin daitezke, aurretik eraitsitako eraikinen ordeztuz*.



Jarduketa horiek, gainera, *integratuak izango dira estrategia administratibo global eta unitario batean bildutako neurri sozialak, ingurumenekoak eta ekonomikoak artikulatzen dituztenean.*

Ildo beretik, 2015eko Etxebizitza Legeak (3. artikulua, etab.) honela arautzen du hiri-berroneratzeko eremua (HBE): hiri- edo landa-eraikinen multzoa da eta bere mugapena, dagokion udalak eskatuta, Eusko Jaurlaritzak onartu behar du eta Administrazio publikoaren aldetik ekintza berezia jaso behar du, ondare urbanizatua edo eraikia eguneratzeko edo egokitzeko premiaren baldintzak eta xede duen biztanleriaren baldintza sozioekonomikoak kontuan hartuta.

Papinen planteatutako hiri-berroneratzeko helburuak aipaturiko jarduketek hiri-ingurunearen eta hiri-berroneratzeko eremuen gainean dituzten berezko baldintzazailen ondoriozkoak dira. Horregatik da bidezkoa proiektu hau garatzeko orduan, eremu hori ofizialki deklaratzeko behar diren jarduketak formulatzea, Etxebizitzari buruzko Legeko 40. artikuluan eta ondorengoetan horri buruz ezarritako irizpideekin bat.

#### **VIII.- PLANTEATUTAKO ANTOLAMENDU-ALTERNATIBAK. EGOKIA HAUTATZEA.**

Aurreko VII. epigrafean azaldutako helburuak lortzeak justifikatu du antolamendu-alternatibak zehaztea eta baloratzea, honako hauek, besteak beste:

##### **1.- 1. alternatiba: indarreko hirigintza-araubidea finkatzea.**

Finkatzeko horrek berekin du eremuaren bizitegi-erabilerari eustea, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoaren arabera. Erabilera horren irudi posible bat proiektu honetako "I.6" planoan jasotakoa da.



**2.- 2. alternatiba: eremua batez ere industriako eta/edo jarduera ekonomikoetako erabileratara bideratzea.**

Besteak beste, lehendik dauden industria- eta/edo jarduera-garapenak finkatzea dakar, salbuespen jakin batzuen kalterik gabe, hurrengo grafikoan eta proiektu honetako "1.6" planoan adierazten den moduan.



**3.- 3. alternatiba: eremua landa-erabileretara / erabilera naturaletara bideratzea.**

Eremuan lehendik dauden hiri-garapenak kentzea eta landa-erabileretara / erabilera naturaletara bideratzea dakar eta hiri-inguruetik kanpo geldituko dira eta landa-ingurunean sartu.

**4.- Alternatiba egokia hautatzea.**

Orain planteatutako esku-hartzearen helburu eta irizpide orokorren esparruan aukera egokia hautatzeak, besteak beste, honako kontsiderazio hauek justifikatzen ditu.

Alde batetik, 3. aukera ia bideraezina da, ekonomikoki jasanezina den heinean eta, horregatik, ezin delako gauzatu baldintza egoki eta zentzuzkoetan. Gainera, eremua gero eta hondatuago eta abandonatuago utziko luke, ondorio ekonomikoak, sozialak (enpresak ixtea, langabezia...), ingurumenekoak, paisaiakoak eta abar sortuz, justifikaziorik gabeak eta justifikatu ezinezkoak, esparrua birgaitu eta birkalifikatzeko helburuarekin bat ez datozenak. Beraz, baztertu beharreko alternatiba da, desegokia delako.

Bestetik, 1. alternatibak bizitegitarako hirigintza-aurreikuspenaren eta errealitate industrialaren arteko "dibortzioa" finkatzea eragingo luke. Egoera hori luzatzeak areagotu egingo du eremuaren degradazioa, lehendik dagoen ondare eraiki eta urbanizatua mantendu eta birkalifikatzeko obrak eta jarduketak behar bezala egitea galarazten duen heinean. Beraz, baztertu beharreko alternatiba da, eremuaren hiri-berroneratzea sustatzeko proiektu honen helburuaren aurkakoa delako.

Azkenik, 2. alternatibak, salbuespenak salbuespen, egungo industria-garapenak finkatzea dakar eta, horrekin batera, zuzkidura publikoak handitzea eta hobetzea eta Molinao erreka aire

zabalean irekitzea, eremuaren hiri-berroneratzea eta -birkualifikazioa bultzatzeko bide gisa. Beraz, alternatiba egokia da, proiektu honen berroneratze hori indartzeko xedearekin bat datorrena.

## **IX.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK.**

Aurreko VII. epigrafean azaldutako helburu eta irizpideak eta VIII. epigrafean zehaztu eta aztertutako antolamendu-alternatibak kontuan hartuta, antolamendu-proposamen hauek egin dira:

### **1.- Antolamenduaren deskribapen orokorra.**

Azaldutako helburu eta irizpideei erantzunez, Papin eremuko antolamendu-proposamenak, besteak beste, hiru ardatz hauetan oinarritu eta gauzatzen dira:

Lehenik eta behin, lehendik dauden industria-garapenak eta -pabiloiak eta bizitegi-eraikinak finkatzea, Artxipi bideko 93an eta 111n (antzinako hiltegia) daudenak izan ezik, orain planteatutako eremuaren zuzkidurak hobetzeko eta birkualifikatzeko helburuek eragiten dietelako.

Bigarrenik, eremuaren zuzkidura-hobekuntza eta -birkualifikazioa, espazio libreei eta bide-sareari dagokienez.

Hirugarrenik, eremu osoan Molinao erreka aire zabalera irekitzea. Antolamendu hori proiektu honetako planoetan jasotakoa da.

### **2.- Zonakatze orokorra.**

Eremuko lur guztiak "B.10 Industria erabilera" tipologiako zona global batean sartzen dira.

Eremuan lehendik dauden industria-garapenen garrantziak eta protagonismoak zehaztaper hori justifikatzen du.

### **3.- Eraikuntza- eta erabilera-programa.**

Azaldutakoa kontuan hartuta, eremuan, besteak beste, hirigintza eta eraikuntza arloko bi errealitate hauek daude:

\* Zatiirik handiena industria-garapenetara eta/edo jarduera ekonomikoetara bideratuta dago. Haietarako proposatutako hirigintza-araubidea honako aurreikuspen hauen ondoriozkoa da, besteak beste:

- Sestra gainean aurreikusitako hirigintza-eraikigarritasuna  $0,55 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{z})$  indizearen ondoriozkoa da, 1995eko Plan Orokorrekoa berreskuratuz. Nolanahi ere, indize horretatik gorako industria-garapenak finkatu egingo dira, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinen eraikuntza-parametroen ondoriozkoak (lerrokadurak, solairu-kopurua, altuera...). Eraikigarritasun hori sestra azpian baimendutakoarekin osatzen da.

- Finkapen horrek ez die eragiten, zehazki, Artxipi bideko 93 eta 111-113 zenbakietako eraikinei (antzinako hiltegia). Kokatuta dauden partzelak ekipamendu publikoetara bideratu dira (bideak, espazio libreak...).
- Finkatutako partzela industrialak indarreko HAPOn ezarritako "b.10" tipologiako partzelen erabilera-baldintzekin lotuta daude, honako baldintza hauetan osatuta eta/edo berregokituta: hirugarren sektoreko erabilerak baimenduta daude modalitate guztietan eta, hori bai, merkataritza-erabilerak 1. eta 2. kategorietara mugatzen dira; halaber, ekipamendu-erabilerak baimentzen dira modalitate guztietan.

\* Gainera, Eskalantegi kaleko 120. zenbakian dagoen bizitegi-eraikina finkatu egingo da, gaur egungo eraikuntza-parametroekin (eraikigarritasuna, altuera, solairu-kopurua, etab.).

#### **4.- Antolatutako zuzkidura publikoak (espazio libreak).**

Antolatutako zuzkidura publikoak proiektu honetako planoetan jasotakoak dira. Horietatik guztietatik, arreta berezia merezi dute espazio libreak antolatzeko proposamenek, 6.545 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin.

Duen garrantzia kontuan hartuta, arreta berezia merezi du Artxipi bideko 93an eta 111-113an dauden gaur egungo partzelak xede horretara bideratzeak.

Lehenengo proposamenak eragin positiboa du hiru fronte osagarri hauetan: eremuaren berroneratze orokorra; Molinao ibarbidearen sarreraren hobekuntza eta berroneratzea; Molinao erreka birkalifikazioa.

Bigarren proposamenak, bestalde, aukera ematen du eremuaren sarrera ireki eta garbitzeko, Artxipi bideko 111-113an gaur egun dagoen eraikinak itxi eta/edo oztopatzen duen neurrian.

#### **5.- Egoera hidraulikoa hobetzea.**

Hiriaren saneamenduaren eta arazketaren eskema orokorrean planteatutako helburua Molinao erreka egokitzea da, eremuko euri-urak biltzeko.

Helburu hori gaur egun lurpean dagoen erreka horren zatia azalertzekoarekin osatzen da. Horri buruz planteatutako soluzioa, proiektu honetako planoetan jasota dagoena, URA Uraren Euskal Agentziaren irizpideetara eta inguruko baldintza fisiko eta orografikoetara egokitzen da.

Nolanahi ere, proiektu honetan planteatutako erreka bideratzeko eta aire zabalera irekitzeko proposamena xede horrekin sustatu beharreko herri-lanen proiektuak birdoitu ahal izango du, URA Uraren Euskal Agentziak horri buruz ezartzen dituen irizpideen arabera. Behin betiko mugapenak eragin dezake azpiero publiko mugakideak birdoitzea, justifikatuztat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

#### **6.- Bide-sarea eta aparkalekua.**

Egungo bide-sarea eta -egitura finkatzearekin batera, horiek hobetzea eta birkalifikatzea planteatzen da, besteak beste, neurri hauen bidez: Artxipi bideko 111-113ko eraikina eraistea; sarearen berrurbanizazio orokorra; multzoaren titulartasun publikoa formalizatzea.

Neurri horiek eremua GI-636 errepidearekin lotzeko bidea egiteak ekarri zuen hobekuntza garrantzitsuari gehitzen zaizkio.

#### **7.- Hiri-zerbitzuen azpiegiturak.**

##### **\* Drainatze-sarea**

Molinao errekaaren zati estaliaren (hego-mendebaldean) 150 m inguru aire zabalera irekitzea proiektatu da. Hasiera batean, sekzio trapezoidaleko ubidea aurreikusi da, oinarrian gutxienez 2,00 m-ko zabalera izango duena eta ezpondak babestuta izango dituen lubeta-sistema baten bidez landareztatutako harri-lubetarekin. Errekaren neurriak proiektuan zehaztuko dira, 500 urteko uraldia hustu ahal izan dezan.

Lur gaineko drainatzea banatzeko sare berri bat proiektatu da Molinao errekan bi hustubide punturekin, eta gaur egungo sare unitarioa kentzea.

Urak gutxienez 315 mm-ko diametroa izango duten PVCzko kolektoreen bidez bideratuko dira. Kolektoreek kalearen luzetarako malda izango dute. Nolanahi ere, euri-uren saneamenduaren gutxienerako mala % 1ekoa izango da. 500 mm-ko diametroa bitarteko kolektoreak PVCzkoak izango dira Diametro horretatik aurrera hormigoizkoak izango dira, juntura estankoarekin.

Hodidak hormigoizko ohe baten gainean jarriko dira, hormigoiz babestuta. Hareaz estaliko dira gakoaren gainetik 30 cm-raino, eta zangaren gainerakoa hautatutako materialez beteko da.

Saneamendu-sareko erregistro putzuak HA-25 hormigoi armatuzkoak izango dira, sakoneraren araberako (gutxienez 0,15 m) lodiera aldakorrekokoak, 1,00 x 1,00 m-ko gutxienerako sekzioarekin edo, bestela, UNE 127 011 hormigoi armatuzko aurrefabrikatuak.

Harguneetarako erregistro-kutxetak "in situ" egingo dira, HA-25 hormigoi armatuz eta sakoneraren araberako (gutxienez 0,15 m) lodiera aldakorrarekin. Gutxienerako sekzioa 400 x 400 mm. Gehieneko sakonera 1,00 m.

650 mm-ko diametroko UNE-EN 124 burdinurtu nodularrezko erregistro-estalkiak erabiliko dira, saneamenduko erregistro-putzuetarako itxitura homologatuko sistemarekin. D400 mota.

Burdinurtu nodularrezko UNE-EN 124 erregistro-estalki karratuak erabiliko dira D400 motako 400 x 400 mm-ko etxeko harguneetarako.

Hustubideetako saretak UNE-EN 124 burdinurtu nodularrezko artikulatuak izango dira. C250 mota.

##### **\* Saneamendu-sarea**

Ur beltzen sarea berritzea proiektatu da pabilioietako urak biltzeko kolektore berriekin, eta poligonoan dagoen HUA baztertzea.

Sare berria industrialdetik kanpoko ur beltzen sarera konektatuko da. Hodi, zanga eta putzuen ezaugarriak aurreko atalean deskribatutakoak izango dira. Kolektoreen gutxieneko malda % 1,5ekoa izango da, autogarriketa bermatzeko.

\* Ur-hornidura

Ur-sarea berritzea planteatzen da, saretutako hornidura-sare berria proiektatuz, hainbat konexiorekin poligonotik kanpo dagoen sarearekin.

Ur-sarea 150 mm-ko burdinurtu nodularrezko kanalizazioak eratuko du. Kanalizazio horretatik pabilioietako harguneak egingo dira eta 100 metrotik behin kokatutako sute-ahoa urez hornituko dira, suteen aurkako araudia bete dadin.

Toki batzuetan ur-harguneak ere aurreikusiko dira, bideak garbitzeko.

Ur-kanalizazioak harrobiko hareaz estaliko dira, goiko sortzailea baino 10 cm goragoko altueraraino. Ondoren, zanga material pikortsuarekin edo hautatutako betegarriarekin beteko da, eta ur-hodia dagoela adierazten duen zerrenda bat jarriko da.

\* Energia elektrikoaren hornidura-sarea.

Energia elektrikoaren kasuan, aurretiazko azterketa egitea konplexua da, azterketa sakonago batek enpresa hornitzailearekin eta jabeekin harremanetan jartzea eskatzen baitu, lineak berritzeko beharrak ezagutze aldera.

Hasierako proposamen gisa, poligonoa zeharkatzen duen erdi-tentsioko aireko linea lurperatzea proposatzen da. Kanalizazioak eta behe-tentsioko lineak berritzea ere proposatu da.

Hasiera batean, ez da pentsatu transformazio-zentroak berritzea, erabaki hori konpainia hornitzailearen irizpidearen baitan dagoen arren.

Erdi-tentsioko kanalizazioa 160 mm-ko diametroko 3 TPC hodik eta tritubo batek osatuko dute, eta hormigoizko prisma batek babestuko ditu.

Behe-tentsioko kanalizazioa 160 mm-ko TPC hodiekin osatuko dute. Gutxienez 2 hodi izango dituzte harguneetan, eta linea-kalkuluaren arabera behar den hodi-kopurua izango dute, erreserbako hodi batekin. Behe-tentsioko hodiak ere hormigoizko prisma batek babestuko ditu.

Zanga eta kutxeten neurriak enpresa banatzailearen araudiak zehaztuko ditu, eta zerrenda bat jarriko da prismaren gainean kanalizazio elektrikoa dagoela ohartarazteko.

\* Argiteria publikoaren sarea.

Argiteria publikoa LED teknologiako argien bidez gauzatuko da. Bideen argiztapena 8,00 m-ko altuerako argiekin egingo da, galtzada eta espaloiak argiztatzeko.

Argi-puntuen arteko distantzia, haien kokapena eta lanparen potentzia urbanizazio-proiektuan sartu beharko den argi-azterketa bat egin ondoren zehaztuko dira.

Kableak lur azpiko kanalizazioen barnean egongo dira, eta 110 mm-ko diametroko TPC hodiekin osatuko dute. Zirkuitu bakoitzeko hodi bat jarriko da, eta erreserbako hodi bat utziko da galtzada-gurutzeetan. Argi-puntu bakoitzaren ondoan kutxeta bat jarriko da.

Argiteria-koadro bat jarriko da, zirkuituak elikatzen. Koadroa industrialdearen sarreran jarriko da.

\* Telefonia-sarea eta telekomunikazioak.

Telekomunikazio-operadore bakarra aurreikusten da (Telefónica), industrialdearen inguruan ez baitago Euskaltelen sarearik.

Telefonia-sarea 110 mm-ko diametroko PVCzko 2 hodi eta "H" motako kutxetak dituen hormigoizko prisma batekin osatuko du.

\* Gas-hornidurarako sarea.

Egungo gas-hornidura sarea osatzea proiektatu da, eremuko enpresa guztiei zerbitzua emateko moduan luzatuz.

Gas-kanalizazioa dentsitate handiko polietilenoazko hodi batekin osatuko du, eta haren diametroa konpainia banatzaileak zehaztuko du, bezero izan daitezkeen premien arabera.

Gas-hodiak zanga batean jarriko dira, enpresa banatzaileak ezarritako neurriekin, eta hareaz eta material pikortsuaz estaliko dira. Galtzada-eremuetan hormigoizko errefortzu gehigarri bat jarriko da. Gas-zangetan beti jarriko da zerrenda bat hodia non dagoen adierazteko.

Proiektu honetako "II.3" planoetan aipaturiko zerbitzu-azpiegiturak antolatzeko eskemak azaltzen dira.

## **8.- Antolamendu xehatua.**

Azaldutako irizpideen ondorioz, proiektu honetako "II.2.1" planoan ageri den antolamendu xehatua lortzen da.

Memoria honen 3. Eranskinetako taulan azaltzen dira antolamendu xehatuaren datu kuantitatiboak.

## 9.- Eremu akustikoa.

Egungo industria-garapena finkatzearekin bat, Papin industria-erabileren eremu akustikoan (b) sartzeara proposatzen da, bizitegi-erabileren eremutik kanpo utzita (a).

## 10.- Hiri Berroneratzeko Eremu deklaratzeara (HBE).

VII. epigrafean (4. atala) adierazitakoari jarraiki, proiektu honen garapenean Papin eremua *hiri berroneratzeko eremu (HBE)* deklaratzeko behar diren jarduerak formulatzea proposatzen da, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoarekin bat etorrituz (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina, 2015ekoa, Etxebizitza Legea, 2015ekoa, etab.).

## X.- ERAGINPEKO LURREN HIRIGINTZA-SAILKAPENA ETA -KATEGORIZAZIOA.

Eremuko lurrak hiri lurzoru gisa finkatzearekin batera, honela sailkatzea planteatzen da:

\* Hiri-lurzoru finkatua:

Horrela kategorizatzen dira eremuan antolatutako irabazizko partzela guztiak (bizitegi-partzelak + industria-partzela guztiak), kalifikazio xehatuaren esparruan, bai eta zuzkidura publikotara bideratutakoak ere, hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutakoak izan ezik.

Nolanahi ere, kontuan hartu behar da irabazizko partzeletan industriarakoak ez diren erabilerak eta horiek baino balio ekonomiko / haztatu handiagoa dutenak ezartzeak eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatugabeko hiri-lurzoru kategorian sartzeara ekarriko duela.

\* Hiri-lurzoru finkatugabea urbanizazio-gabeziagatik edo -gutxiegitasunagatik.

Kategoria horretan sailkatuko dira "f.10/1", "f.10/2", "f.10.3", "f.30.1" azpieroemuek xehatueta eta 15. Partzelarekin bat datorren "e.10" bidearen zatian sartutako lurrak.

Kategorizazio hori, indarreko hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera (2/2006 Legeko 11. Art. etab.) Legearen arabera, lursail horiek urbanizazio finkaturik ez izatearen ondorioa da eta ez beste ezeren ondorioa. Hain zuzen ere, ez daude urbanizatuta.

Osagarri gisa, horiek guztiak zuzkidura publikotara bideratuta daudenez eta hirigintzako edo irabazizko garapenik aurreikusten ez denez, ez da jarduketara integratuen bidez egikaritzea aurreikusten, hurrengo epigrafean azaldutako irizpideen arabera baizik.

## XI.- HIRIGINTZA EGIKARITZEKO BALDINTZAK.

Baldintza horiek proiektu honetako "2. Hirigintza Arauak" eta "3. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko jarraibideak" dokumentuetan ezarritakoak dira eta, horregatik, jarraibide horietan azaldutakora joko dugu. Honako hauek dira garrantzitsuenetako batzuk:



- 1.- Hiri-ingurunearen eta hiri-berroneratzako eremuen gaineko jarduketek berezkoak dituzten baldintzatzaileen arabera planteatutako proposamenak egikaritzea, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan (Etxebizitzaren 2015eko Legeko 43. artikulua, etab.) ezarritakoarekin bat datorren jarduera eta/edo eremu deklaratu ondoren.

*Deklarazio horrek eskatzen du, besteak beste, jarduketaren ondoriozko kostuak eta hari egotz dakizkiokeen onurak eraginpeko guztien artean berdinbanatu behar direla (...). Horretarako, jabe bakoitzari dagozkion partaidetza-kuotak hartuko dira erreferentzia gisa eta, hala badagokio, (...) baita eragiketan esku hartuko duten enpresa, entitate edo sozietateei dagokien partaidetza ere.*

Beraz, deklarazio horrek esan nahi du Papin eremuaren hiri-birsorkuntzaren kostuak ordaintzea eremuko jabeen berezko betebeharra dela, eta jabeek beren partaidetza-kuoten arabera bete beharko dutela.

Aipaturiko hirigintza-betebehar horien berdinbanaketaren ondorioetarako, eraginpekotzat hartuko dira eremuko partzela industrialen jabeak, Eskalantegi kaleko 120ko bizitegi-partzela eta haren jabeak alde batera utzita. Planteamendu horren arrazoia da planteatutako berrurbanizazio-obrek partzela industrial haiei emango dietela zerbitzua eta ez bizitegi-partzela honi.

- 2.- Zuzkidura publikotara bideratutako lurra udalak bereganatzea modu hauetako batean:
- \* Desjabetzea, proiektu honetan mugatutako desjabetze-eremuetan sartutakoen kasuan; desjabetzea Udalak sustatu beharko du.
  - \* Jabeek Udalarri lagatzea zuzkidura publikotara bideratutako gainerako lurra, gaur egun bizitegi- eta industria-erabilerako partzela antolatuei lotutakoak.
1. idatz-zatian azaldutakoaren arabera, desjabetze horien kostuak eraginpeko jabeek ordaindu beharko dituzte.
- 3.- Obra publikoen proiektua edo proiektuak egitea, edo tokiko zuzkidurak egikaritzeko, urbanizazio-baldintzak zehaztearen ondorioetarako. Udalak formulatzea proposatzen da, kostuak 1. atalean azaldutako moduan ordaintzearen kalterik gabe.
- 4.- Toki-sistemen sareko zuzkidura publikoak egikaritzeko baldintzen arabera (2/2006 Legeko 139. artikulua, etab.) antolatutako "e.10. Bide-komunikazioen sarea", "f.10. Hiri-espazio libreak" eta "f.30 Ibai-ibilguak" tipologiako azpieremuen urbanizazio-obrak egikaritzea.
- Nolanahi ere, 1. atalean azaldutakoaren arabera, eraginpeko jabeek ordaindu beharko dituzte obra horiek egikaritzeko kostuak.
- 5.- Jarduketa isolatuen berezko egikaritze-baldintzen arabera (2/2006 Legeko 136. artikulua, etab.) antolatutako "a.30. Bizitegitarakoa" eta "b.10. Industrialak" partzeletan dauden eraikinak birgaitzeko obrak egikaritzea.

## **XII.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENEN BIDERAGARRITASUNA.**

"4. Bideragarritasun ekonomikoaren azterlana" dokumentuan proiektu honetan planteatutako antolamendu-proposamenen bideragarritasuna justifikatzen da eta, horregatik, hari lotuko gaitzaizkio kontu horri dagokionez.

Ez da Jasangarritasun Ekonomikoaren Azterketa edo Memoria sartu, planteatutako jarduketan ezaugarri eta baldintzatzaileek alferrikakoa egiten dutela kontuan hartuta. Hala, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, memoria hori beharrezkoa da urbanizazio-jarduketetan (105/2008 Dekretuko 31. artikulua) eta/edo hirigintza eraldatzeko jarduketetan (7/2015 LEDko 22. artikulua). Eta LED horretan ezarritakoaren arabera (7. art.):

- \* Honako hauek sartzen dira urbanizazio-jarduketetan:
  - *Urbanizazio berrikoak, lurzoru bat landa-lurzoruko egoeratik lurzoru urbanizatuko egoerara pasatzea eragiten dutenak, dagozkien azpiegitura eta zuzkidura publikoekin batera, eraikitze edo erabilera independenterako egokiak diren eta lurralde- eta hirigintza-antolamenduak eskatzen dituen zerbitzuen sarearekin funtzionalki lotuta dauden partzela bat edo gehiago sortzeko.*
  - *Lurzoru urbanizatuko eremu baten urbanizazioa zaharberritu edo berritzeko xedea dutenak, aurreko paragrafoan ezarritako baldintzetan.*
  
- \* Honako hauek sartzen dira hirigintza eraldatzeko jarduketetan:
  - Aurreko urbanizazio-jarduketak.
  - Zuzkidura-jarduketak.

Proiektu honetan planteatutako proposamenak, bestalde, ez datoz bat urbanizazio-jarduketa horien eta/edo hirigintza-eraldaketako horien berezko baldintzekin. Horregatik, ez da beharrezkoa aipaturiko Jasangarritasun Memoria bertan sartzea.

## **XIII.- INGURUMEN-EBALUAZIO ESTRATEGIKOA ETA INPAKTU AKUSTIKOAREN AZTERKETA.**

### **1.- Ingurumen-ebaluazio estrategikoa.**

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioako zuzendariaren 2019ko urriaren 16ko ebazpenaren bidez, proiektu honi buruzko Ingurumen Txosten Estrategikoa egin da, Udalak sustatutako ingurumen-ebaluazio estrategikoa sinplifikatuaren prozeduraren testuinguruan. Memoria honi erantsitako 3. Eranskinean Txosten horren kopia bat sartu da.

Txosten horretan adierazten da ez direla aurreikusten proiektu honetatik eratorritako ingurumenaren gaineko ondorio esanguratsuak eta, horregatik, *ez duela behar ingurumen-ebaluazio estrategikoa arruntik*. Gainera, zehaztapen hori neurri babesle eta zuzentzaile hauekin osatzen da:

- \* Proiektua egikaritzen den bitartean obrako langileek jardunbide egokien eskuliburua erabiltzea.

- \* Hondeaketan sortzen diren soberakinak baimendutako hondakin-biltegi batera eramatea, eta indarreko legeriaren arabera kudeatzea.
- \* Obrek irauten duten bitartean sortutako hondakinak kudeatzea, Hondakinei eta lurzoru kutsatuei buruzko uztailaren 28ko 22/2011 Legean eta berariazko araudi honetan ezarritakoaren arabera:
  - Ekainaren 26ko 112/2012 Dekretua, eraikuntza- eta eraispen-hondakinei buruzkoa.
  - Uztailaren 20ko 833/1988 Errege Dekretua (13. art.), Hondakin arriskutsuak dituzten ontzietan dagokienez.
  - Ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretua, eta irailaren 29ko 259/1988 Dekretua, olio erabilien kudeaketari dagokionez.
- \* Lurzoruak hondeatzeko jarduerak ekainaren 25eko 4/2015 Legearen aurreikuspenetara egokitzea, lurzoruaren kalitatearen deklarazioa izapidetzea barne.
- \* Obra-fasean makineriaren aire zabaleko erabilera arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakora egokitzea: urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretuko 22. artikulua; otsailaren 22ko 212/2002 Errege Dekretua; eta apirilaren 28ko 524/2006 Errege Dekretua, aplikatu behar direnean.

Gainera, eguneko lan-ordutegia errespetatu behar da. Eta kamioiek obretara sartu eta irteteko erabiltzen dituzten bideak garbi mantendu behar dira, presiopeko ura edo ekortzeko makina mekanikoak erabiliz.
- \* Eraikingintza eta eraikuntza iraunkorrari dagokionez, EAEko Etxebizitzen Eraikingintza eta Birgaitze Jasangarriaren Gidako gomendioak kontuan hartzea, eraikinen energia-aurrezkia eta -eraginkortasuna eta energia berriztagarrien sustapena bultzatzeko eta, bereziki, honako arlo hauetan eragiten dutenean, aplikatu daitezkeen neurrian:
  - Energia gutxiago kontsumitzea eta/edo iturri berriztaezinetatik energia sortzea.
  - Lehengai berriztaezinen kontsumoa murriztea.
  - Materialak garraiatzeko prozesuak murriztea.
  - Hondakin solidoen sorkuntza murriztea.
  - Lurzoruaren okupazioa murriztea.
  - Edateko uraren kontsumoa murriztea.
  - Ur grisaren sorkuntza murriztea.
  - Gas-, hauts-, bero- eta argi-isuriak murriztea.
  - Naturaguneeen funtzioak hobetzea eta biodibertsitatea handitzea.
  - Pertsonen garraio-prozesuak murriztea eta haien mugikortasuna hobetzea.
  - Barneko airearen kalitatea hobetzea.
  - Erosotasuna eta osasuna hobetzea.

## **2.- Eragin akustikoaren azterketa.**

EAEko hots-kutsadurari buruzko urriaren 16ko 213/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera, honako aurreikuspen hauek ditu, besteak beste:

- \* *Etorkizunean hirigintza-garapena aurreikusten zaien eremu akustikoek, hirigintza-kalifikazioa aldatzekoak barne, Inpaktu Akustikoaren Azterketa bat izan beharko dute hirigintza- eta ingurumen-izapideak egiteko. Azterketa horretan, eremuko inpaktu akustiko orokorra aurreikusteko aukera emango duten zarata-mapak sartu beharko dira. (37. art.)*

Azterketa horrek xedapen honetan ezarritako edukia izan behar du.

- \* Etorkizuneko garapentzat jo behar da *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 207. artikuluko b) atalean aurreikusitako lizentzia beharko duen obra edo eraikin bat egikaritzea aurreikusten den hirigintzako edozein jarduketa.*

Era berean, 207. artikuluko b atal horretan aurreikusitako lizentziak *solairu berriko mota guztietako instalazioak eraikitzeo eta ezartzeko obrekin* zerikusia dutenak dira.

Proiektu honetan adierazitakoa kontuan hartuta, haren proposameneke lehendik dauden eraikinek finkatzea ekarriko du, bertan adierazitako salbuespenekin (Artxipi bideko 93 eta 111-113an daudenak eraistea), eta ez da aurreikusten eraikuntza edo instalazio berriek.

Hori dela eta, proiektu honek adierazitakoa bezalako garapenek ez duela aurreikusten ondoriozta daiteke. Eta horretatik, ez zaio Eragin Akustikoaren Azterketarik gehitu behar.

Nolanahi ere, proiektu honi dagokion ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuari hasiera emateko eskaeraren esparruan egindako Ingurumen Dokumentu Estrategikoak akustikaren edo zarataren ikuspegitik aztertzen du eremuaren egoera. Eta bere errealitate industrial eta proiektu honetan finkatzen dela kontuan hartuta, kalitate akustikoaren helburuak betetzen direla ondorioztatzen da.

Eta halaxe aitortzen da Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioako Zuzendariak egindako 2019ko urriaren 16ko Ingurumen Txosten Estrategikoan.

### **3.- Eremu akustikoa.**

Indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrek bizitegi-erabilerako eremu akustiko batean hartzen du Papin eremua. Eta aurreikuspen horren arabera, eremuaren helburu akustikoak eremu akustiko mota horri dagozkionak dira. Aurreikuspen horiek bat datoz eremua bizitegitara bideratzearekin.

Une honetan, Papinen izaera industrial bertan dagoen izaera horren garapenarekin sendotzeak justifikatzen du proposamen akustiko hori aldatzea eta, zehazki, eremua industria-erabilerako eremu batean sartzea.

## **XIV.- HIZKUNTZA-INPAKTUAREN EBALUAZIOA.**

"1.3. Hizkuntza-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentuan proiektu honen proposameneke ondoriozko eragin soziolinguistikoak ebaluatzen dira.

Dokumentuan azaltzen den bezala, ebaluazioak garapen berri horiek euskararen egoeran / normalizazioan izan ditzaketen inpaktuen analisisian jartzen du arreta.

Horretatik, kontu horri buruz dokumentu horretan adierazitakoari lotzen gatzazkio.

## **XV.- GENERO INPAKTUAREN EBALUAZIOA.**

"1.4. Genero-inpaktuaren ebaluazioa" dokumentuan, proiektu honetako hirigintza-garapen berriak ebaluatzen dira genero-ikuspegitik. Horregatik, kontu horri buruz dokumentu horretan adierazitakoari lotzen gatzaizkio.

## **XVI.- PLANTEATUTAKO ALDAKETEN ZERRENDA.**

Proiektu honetan planteatutako indarreko hirigintza-plangintzako aldaketak bertan aipatutakoak dira.

Garrantzitsuenak eremuan indarrean dagoen egiturazko hirigintza-araubidea birdoitzea dakar, eta lehenasunezko zat jotzen du industria-erabileretara bideratzea, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitako bizitegi-erabileraren orde.

Birdoitze hori lehendik dauden industria-garapenak finkatzearekin osatzen da, salbuespen jakin batzuen kalterik gabe, eta eremuaren hiri-berroneratzea gauzatzeko neurriak zehaztearekin: Molinaoko erreka aire zabalera irekitzea, espazio libre berriak antolatzea, etab.

Gainera, industria-erabilerara bideratzearekin bat etorritik, Papin industria erabilerako eremu akustiko batean sartzeko aurreikuspen da, indarrean dagoen Plan Orokorrean bizitegi-erabilerako beste eremu batean sartzeko aurreikuspena aldatuz.

## **XVII.- PROIEKTUA INDARREKO LURRALDE-LEGERIAN ETA -PLANGINTZAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA.**

Horiek horrela, proiektu honen helburua da indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorra puntualki aldatzea. Horretarako, haren proposamenak legerian (hirigintzako, ingurumeneko, etab.), indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan eta aipatutako planean ezarritako irizpideetara egokitu behar dira. Egokitzapen hori, kasu honetan eta beste batzuen artean, ondoren azalduko diren arrazoen ondoriozkoa da:

### **1.- Plan Orokorrearen aldaketa-proiektu bat formulatzearen justifikazio formala.**

Azalduko kontuan hartuta, proiektu honetan planteatutako proposamenek eraginpeko eremuan indarrean dagoen egiturazko antolamendu-araubidea aldatzea eragingo dute.

Horrela, egungo hirigintza-erabilera orokorrean industria-erabileratik bizitegi-erabilera aldatzeak egiturazko izaera du. Eta indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko 104. artikuluan ezarritakoaren arabera, hura birdoitzeko ezinbestekoa da plangintza orokorreko dokumentu bat egitea, esaterako aipatutako Arau Subsidiarioen aldaketa puntual hau.

Gainera, proiektu hori izaera eta eskala desberdineko gainerako hirigintza proposamenekin (antolamendu xehatuaren eta hirigintza egikaritzearen berezkoak) osatzen da, eta orain planteatutako helburuak lortzea eskatzen du.

**2.- Proiektua Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 105. artikuluko aurreikuspenetara egokitzea.**

Proiektu honetako proposamenek ez dute eraginik 105. Artikulu horretan araututako kontuetan.

Hala, ez da aurreikusten hirigintza-eraikigarritasuna (bizitegiak, ekonomia-jarduerak...) handitzerik. Egiturazko sistema libreei (sistema orokorrak) ez die eragiten.

Are gehiago, adierazitakoaren arabera, proiektu honek egungo errealitatea finkatzen du, eta errealitate hori hiri-berroneratzerako behar den moduan osatu eta/edo birdoitzen du.

Hori bai, hurrengo atalean azalduko diren eraginak izango ditu.

**3.- 1988ko Kosta Legeari eta 2014ko Kosta Erreglamenduari egokitzapena.**

Kosta Legeak eta Kosta Erreglamenduak eragina dute Papin eremuan, proiektu honetako planoetan azaltzen den moduan. Testuinguru horretan, proiektu hau lege-xedapen horietara segidan aipatzen den moduan egokitzen da:

A.- Molinao ubidea, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren parte da Papin eremuko ipar-ekialdeko mugaraino. Zehazki, inguru horretan kokatutako Papien eremuko zati txiki bat dago jabari mota horren barruan.

Dena den, zati hori aipatutako lege-xedapen horietan jabari horri buruz zehaztutako baldintzetara lotua geratzen da.

B.- Modu berean, Papingo ipar-ekialdean dagoen zati txiki bat dago babeseko zortasun-zonaren barruan. Papingo eraikuntzarik ez dago zona horren barruan.

Dena den, zati hori aipatutako lege-xedapen horietan zortasun-zona horri buruz zehaztutako baldintzetara lotua geratzen da.

C.- Saneamendu sarea Kosta Legean (44.6 artikuluan, e.a.) zehaztutako baldintzetara lotua geratzen da, baita ere titulu erabilgarria eskatzeari eta lortzeari dagokionez.

D.- Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoan edo babeseko zortasunean Kosta Legea indarrean sartzerakoan kokatuak zeuden obrak eta instalakuntzak, bere Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakora lotuak geratzen dira.

E.- Itsasoratzeko sarbideak planoetan zehaztutakoak dira. Hori bai, kontuan izanik, Papinek itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren duen fronteak 200 metro baino gutxiagoko zabalera duela, oinezko eta autoentzat sarbide bakarra zehazten da.

F.- Bere baldintzak eta ezaugarriak kontuan izanik, itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoari lotutako eragin-zonak ez du eraginik Papinen edo/eta oso puntualki.

Zehazki, zona horren eragina proiektu honen "II.2.3 Kosta-Legeko baldintzak" planoan zehaztuako da. Eta bertan azaltzen den moduan, Molinao ubidearen alboetara zabaltzen da.

Papin ez dago albo horietan. Papingo sarreran dagoen zati puntual bat geratzen da eragin-zonaren barruan. Eta zati horretan ez dago eraikuntzarik eta ez da eraikuntzarik aurreikusten. Beraz, ez dago inolako aukerarik edo/eta arriskurik pantaila arkitektoniko bat eratzeko.

#### **4.- Eraginak etxebizitza babestuaren arloan.**

Proiektu honek 2010eko HAPOn aurreikusitako bizitegi-garapen guztiak kentzen ditu, etxebizitza babestuei lotutakoak barne.

Plan horrek aurreikusten du sestraren gainean 25.000 m<sup>2</sup>(s)-ko guztizko eraikigarritasuna ezartzea eremuan, eta horietatik 20.600 m<sup>2</sup>(s) bizitegitara bideratzea. Horietatik, 7.922 m<sup>2</sup>(s) etxebizitza babestuaren erregimenari lotzen zaizkio (% 50 BOE eta % 50 etxebizitza tasatuak).

Proiektu honen proposamenek eragindako kalteak behar bezala ebaluatzeko, kontuan hartu behar da HAPOn esparruan Papin eremuak tratamendu autonomoa eta berezia duela 2/2006 Legean araututako etxebizitza babestuaren estandarra betetzearen ondorioetarako.

Hori dela eta, kontuan hartu behar da aipaturiko 7.922 m<sup>2</sup>(s) horiek sustapen libreko bizitegi-eraikigarritasun osoarekin batera kentzea (haren osagarria dena estandar hori betetzeko) bat datorrela indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin.

Beste era batera esanda, 2/2006 Legean araututako etxebizitza babestuaren estandarra (% 20 BOE, % 20 etxebizitza tasatua eta % 60 sustapen libreko etxebizitza) betetzeari lotutako bizitegi-garapen bat kentzea lege horretan ezarritako irizpideetara egokitzen da, garapen horren osotasuna (% 100) kentzen den heinean eta, horregatik, desagertu egiten da estandar hori bete beharra.

#### **5.- Papinen bizitegi-garapenak kentzea eta horen eragina.**

Indarreko HAPOk Papinen aurreikusten dituen bizitegi-garapenak kentzeak aurreikusten diren izaera horretako garapenak murriztea ekarriko du. Proposamen hori, besteak beste, ondoren azalduko diren datuek osatzen duten egoera batean planteatzen da, eta aipatzen diren eraginak izango ditu:

A.- 2010eko Plan Orokorraren ondoriozko bizitegi-aurreikuspenak (Urumeako ibarrean Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren behin betiko onespina kentzeko dokumentua barne, 2014ko maiatzaren 29an behin betiko onartua):

\* Bizitegi-eraikigarritasunaren hazkundera:

- Eraikigarritasun osoa: ..... 1.563.532 m<sup>2</sup>(s).
- 2/2006 Legeari lotutako eraikigarritasuna: ..... 998.509 m<sup>2</sup>(s).
- Papinen aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna:
  - . 2/2006 Legeari lotutako hazkundera: ..... 19.804 m<sup>2</sup>(s).

**DONOSTIAKO HAPO-REN ALDAKETA. "AL.14 PAPIN" EREMUA**  
"1.1 Antolamenduaren memoria".  
Testu Bategina. 2022ko martxo.

---

. Guztira: .....20.600 m<sup>2</sup>(s).

- \* Etxebizitza berrien kopurua:
- Etxebizitza berriak guztira: .....16.487 etx.
  - 2/2006 Legeari lotutako etxebizitza berriak: .....11.432 etx.
  - Papinen aurreikusitako etxebizitzak:
    - . 2/2006 Legeari lotutako hazkundera: .....222 etx.
    - . Guztira: .....229 etx.

B.- Indarrean dauden bizitegi-aurreikuspenak, 2010eko Plan Orokorren ondoriozkoak + Etenaldia kentzeko dokumentua + HAPOko onartutako aldaketak<sup>1</sup>:

- \* Bizitegi-eraikigarritasunaren hazkundera:
- Eraikigarritasun osoa: 1.567.860 m<sup>2</sup>(s).
  - 2/2006 Legeari lotutako eraikigarritasuna: 997.268 m<sup>2</sup>(s).
  - Papinen aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasuna:
    - . 2/2006 Legeari lotutako hazkundera: 19.804 m<sup>2</sup>(s).
    - . Guztira: 20.600 m<sup>2</sup>(s).

- \* Etxebizitza berrien kopurua:
- Etxebizitza berriak guztira: 16.341 etx.
  - 2/2006 Legeari lotutako etxebizitza berriak: 11.286 etx.
  - Papinen aurreikusitako etxebizitzak:
    - . 2/2006 Legeari lotutako hazkundera: 222 etx.
    - . Guztira: 229 etx.

C.- Proiektu honek indarrean dagoen plangintzako bizitegi-aurreikuspenetan izango dituen eraginak (B ataleko aurreikuspenak erreferentzia gisa hartuta):

- \* Bizitegi-eraikigarritasunaren hazkundera:
- Eraikigarritasun osoa: 1.548.056 m<sup>2</sup>(s).
  - 2/2006 Legeari lotutako eraikigarritasuna: 977.464 m<sup>2</sup>(s).

- \* Etxebizitza berrien kopurua:
- Etxebizitza berriak guztira: 16.119 etx.
  - 2/2006 Legeari lotutako etxebizitza berriak: 11.064 etx.

Beraz, proiektu honen aurreikuspenek % 1,26 murriztuko dute indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako bizitegi-eraikigarritasun berria eta % 2 2/2006 Legean ezarritakoa.

Halaber, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako etxebizitza berriak % 1,36 murriztuko dira eta 2/2006 Legeari lotutakoak % 2.

---

<sup>1</sup> Hona hemen HAPOren aldaketak, 2014ko maiatzaz geroztik onartutakoak eta egoitza-proposamenetan eragina dutenak: "AY.15 Etxadi" eremuari buruzko aldaketa (Betiko O.: 2014-IX-25); "EG.03 Tabakalera" eremuari buruzko aldaketa (Betiko O.: 2014-IX-25); "AL.07 Oleta", "AL.08 Harria", "AL.11 Buenavista gaina" eta "AL.20 Auditx-Akular" eremuei buruzko aldaketa (Betiko O.: 2015-I-25). Aurrekoei "AL.17 Esnabide" eremuari dagokion aldaketa gehitu zaie, behin betiko onarpenaren zain dagoena. Haren aurreikuspenak azaldutako datuetan sartu dira, berehalako onespina aurreikusten baita.



D.- Gainera, prestatzen edo izapidetzen ari dira aipatutako bizitegi-garapenetan eragina izango duten HAPOren beste aldaketa batzuk.

Adibide soil gisa, "12. Illarra" eremuari buruzkoa aipa daiteke: bizitegi-eraikigarritasuna 25.787 m<sup>2</sup>(s) handitzea aurreikusten da eta etxebizitza-kopurua 262 etxebizitzatan handitzea.

Aldaketa onartzeak bizitegi-eraikigarritasuna 1.573.843 m<sup>2</sup>(s) handitzea eta etxebizitza kopurua 16.381 etxebizitzatan handitzea eragingo du.

E.- Bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, LAGen aurreikuspenen arabera, Donostiaren gehieneko bizitegi-ahalmena 10.800 etxebizitzakoa da, gutxi gorabehera.

Nolanahi ere, LAG horietan ezarritakoaren arabera, bizitegi-ahalmen hori handitu egin daiteke, besteak beste, hiri-berroneratze edo hiri-birdentsifikazioko garapenaren ondorioz. Azaldutako datuek, besteak beste, honako hiru ondorio hauek nabarmentzeko bide ematen dute.

Lehenik eta behin, proiektu honek indarrean dagoen plangintzako (B atala) bizitegi-aurreikuspenetan dituen eraginak puntualak edo hutsalak dira. 2010eko HAPOn (2014ko etenaldia kentzeko dokumentua barne) planteatutako baliokideak izaten jarraitzen dute.

Bigarrenik, orain planteatutako egokitzapenak eta indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako bizitegi-garapenetan dituzten eraginak bat datoz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin (2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, etab.), estandarra arautzen dutenak barne.

Hirugarrenik, egokitzapen horiek bat datoz indarrean dagoen lurralde-plangintzako aurreikuspenekin, Lurralde Antolamenduko Gidalerroak barne (Betiko O.: 2019-Uztaila-30).

#### **6.- Zuzkidura-ostatuaren estandarra.**

Industria-garapenak ez daude behartuta indarrean dagoen legerian (2/2006 Legeko 17., 81.... artikulua) ezarritako zuzkidura-bizitegien estandarra betetzera, bizitegi-garapenetan soilik eragiten duena. Beraz, Papin industria-garapenaren finkapena ere ez dago behartuta.

Are gehiago, indarrean dagoen HAPOk Papinen aurreikusitako bizitegi-garapena kentzeak 297,06 m<sup>2</sup>(s)-ko zuzkidura-bizitegien erreserbaren "plus" bat dakar, erreserba horri lotutako bizitegi-garapen berriak kentzen diren heinean [(19.804 m<sup>2</sup>(s) : 100 m<sup>2</sup>(s)) x 1,5 m<sup>2</sup>(z) = 297,06 m<sup>2</sup>(z)].

#### **7.- Espazio libre orokorren estandarra (SO).**

Industria-garapenak ez daude behartuta indarrean dagoen legerian (2/2006 Legeko 78. artikulua, 123/2012 Dekretuko 5. artikulua, etab.) ezarritako espazio libre orokorren estandarra betetzera, bizitegi-garapenetan soilik eragiten duena. Beraz, Papinen dagoen finkapena ere ez dago behartuta.

Are gehiago, indarrean dagoen HAPOk Papinen aurreikusitako bizitegi-garapena kentzeak espazio libre orokorren erreserbaren "plus" bat dakar, garapen horri lotutako proportzioan.

#### **8.- Gutxieneko eta gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna.**

Indarreko legerian (2/2006 Legeko 77. art., etab.) ezarritako gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasuna arautzeko parametroak ez dira orain Papinen planteatutako hirigintza-garapenean aplikatu beharrekoak, jarduketa integratuen bidez egikaritzea aurreikusten ez den heinean.

#### **9.- Tokiko zuzkidurei dagozkien hirigintza-estandarrik.**

Hirigintza-estandar horiek, besteak beste, hiri-lurzoru finkatugabearen bi kategorietan aurreikusitako garapenak (eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, zuzkidura-jarduketei lotuta; urbanizaziorik ez izateagatik edo nahikoa ez izateagatik, jarduketa integratuei lotuta) dituzte erreferentetzat.

Gainera, 123/2012 Dekretuko 6.3 artikuluan ezarritakoa kontuan hartuta, aipatutako estandar horiek betetzeko erreferentziatzko eraikigarritasuna aipatutako lurzoru-mota eta -kategorietan, *hirigintza-eraikigarritasuna* (sestraren ganean) *lehendik gauzatutakoarekin alderatuta handitzeak osatzen du.*

Proiektu honetako proposamenek ez dute eragingo hirigintza-eraikigarritasuna handitzea antolatutako industria- eta bizitegi-partzeletan gauzatutakoarekiko.

Hori dela eta, proiektu honetan aurreikusitako hirigintza-garapenak (hobeto esanda, berak finkatutakoak) ez daude tokiko hirigintza-estandar horiek betetzeari lotuta.

Osagarri gisa, etorkizunean planteatzen diren hirigintza-jarduketek eraikigarritasun haztatua handitzea eragiten badute (proiektu honen arabera egin daitezkeen erabilera-aldaketen ondorioz), estandar horiek arautzen dituzten irizpideak aplikatzearen ondoriozkoa izango da kasu bakoitzean.

#### **10.- Proiektua indarreko lurralde-plangintzako aurreikuspenetara egokitzea.**

Kontu hori proiektu honetako "1.2" dokumentuan aztertu da eta, ondorioz, bertan azaldutakora joko dugu.

#### **11.- Irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudia betetzearen justifikazioa.**

Egungo hirigintza-garapena finkatzeak, aipatu diren salbuespenekin (Artxiipi bideko 93 eta 111-113 eraikinak eraistea; Molinao errekaen estalitako tartea aire zabalera irekitzea; eta abar), era berean, eremu publikoko egungo irisgarritasun-baldintzak finkatzea eragingo du, aurreikusitako berrurbanizazio-obren esparruan hobetzeko aukeraren kalterik gabe.

Testuinguru horretan, nabarmendu egin behar da eremuko bide nagusia (Artxiipi bidea) arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan (Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko

20/1997 Legea; apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen; eta abar) ezarritako irisgarritasun-baldintzetara (maldak...) egokitzen dela.

## **12.- Aurrerakinaren premiarik eza.**

Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legeko 104. artikuluan ezarritakoaren arabera, Plan Orokorren aldaketa jatorrizko formulaziorako ezarritako prozedurari eta jarraibideei egokitu behar zaie, Aurrerakina izapidetzea aukerakoa izateari buruzko salbuespenarekin.

Testuinguru horretan, eta orain aztergai dugun kasuan, Aurrerakina izapidetzea ez da beharrezkotzat jotzen, besteak beste, ondoren azalduko diren hiru arrazoiengatik.

Alde batetik, bere eginkizuna eta helburuak kontuan hartuta, Aurrerakina izapidetzeko beharrezkoa da hirigintza-proposamen irekiak egotea eta zehaztea, bai materialari eta bai lurraldeari dagokienez, edo bi ikuspuntuetatik, esku hartzeko aukera desberdinak sor ditzaketelako. Horiei buruzko eztabaida publikoa eta irekia sustatu behar da, erabaki egokia edo egokiak hartu aurretik.

Bestetik, azaldutako arrazoiak kontuan hartuta, proiektu honek irismen material eta lurralde-irismen puntual eta zehaztuak ditu, eta bere helburuak, irizpideak eta proposamenak baldintzatuta eta lehenetsita daude neurri handi batean; horregatik, alternatibak eta/edo erabakiak zehazteko aukera oso mugatua da.

Azkenik, proiektuaren hasierako onespeneren ondoren sustatu beharreko jendaurrean edukitzea nahikoa da, osagarri gisa, bere proposamenak ezagutarazteko, haien inguruko eztabaida abian jartzeko eta egokitzea jotzen diren erabakiak hartzeko.

## **13.- Aldaketa klima-aldaketari eta trantsizio energetikoari buruzko maiatzaren 20ko 7/2021 Legea egokitzea.**

Hirugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoaren arabera, Klima Aldaketari eta Energia Trantsizioari buruzko maiatzaren 20ko 7/2021 Legeko aurreikuspenak indarrean jartzean oraindik osatu gabe dagoen hirigintza-plangintzan aplikatu behar dira. Aurreikuspen horiek, besteak beste, Legeko 21. artikuluan eta Azken Xedapenetako Laugarrenean ezarritakoak dira.

Aldaketa hori aurreikuspen horietara eta, azken batean, Klima Aldaketaren Legea egokitzeak, besteak beste, arrazoi hauen ondoriozkoa da:

### **1.- Papinen ezaugarriak eta baldintzak eta HAPOren aldaketa honen helburuak.**

Azaldutakoa kontuan hartuta, Papin urbanistikoki garatutako eremua da eta, batez ere industria-erabileretara dago bideratuta. HAPOren aldaketa honek honako salbuespen hauekin finkatzea aurreikusten du: Molinao erreka gaur egun lurperatuta dagoen tartean aire zabalera irekitzea; zuzkidura publikoak hobetzea eta handitzea (espazio libreak...); lehendik dauden eraikinak finkatzea, Artxipi bideko 93 eta 111-113 zenbakietan (hiltegi ohia) daudenak izan ezik.

Beraz, lehendik dagoen errealitate hori finkatu egin nahi da eta, ahal den neurrian, hobetu eta berrurbanizatu.

2.- Klima Aldaketara Egokitzeko Plana (2017ko martxo) eta Donostiako 2050erako Klima Ekintza Plana (2018ko ekaina).

Donostiako Klima Aldaketara Egokitzeko Plana 2017ko martxoan egin zen eta, besteak beste, honako arrisku hauen eraginpeko hiriko eremuak identifikatzen ditu: olatuek eta itsas mailaren igoerak hiri-ingurunean; ibai-uholdeek hiri-ingurunean; euri-urak hiri-ingurunean; bero-boladak giza osasunean; temperaturen igoerak biodibertsitatean; suteak; etab.

Plan honetan adierazitakoaren arabera, Papin ez dago arrisku-mota horien eraginpean.

3.- Klima Aldaketari buruzko 2021eko Legeko aurreikuspenak eta aldaketa hori haietara egokitzea.

Jarraian, Klima Aldaketari buruzko Lege horretan une honetan kontuan hartu beharreko aurreikuspenak azaltzen dira, bai eta aldaketa hori lege horietara egokitzeko justifikazioa ere:

A.- Lege horretako 21. artikuluan ("1.a", "1.b" eta "1.d" atalak) eta Azken Xedapenetako Laugarrenean ezarritakoaren arabera, klima-aldaketak eragindako arrisku naturalen eta istripu larrien prebentzioarekin zerikusia duten arrazoiek justifikatzen dute, hirigintza-antolamenduaren zehaztapenaren testuinguruan, honako hauen ondoriozko eta/edo honako hauei lotutako arriskuak kontuan hartzea:

- \* Itsas erasoak, kostako uholdeak eta itsas mailaren igoera.
- \* Oinarrizko azpiegitura eta zerbitzu publikoen (ur- eta elektrizitate-hornidura) edo larraldietako zerbitzuen gaineko muturreko gertaera meteorologikoak.
- \* Temperatura altuekin lotutako hilkortasuna edo erikortasuna, populazio zaurgarriari eragin diezaieketenei arreta berezia jarritz.
- \* Ekosistemak eta biodibertsitatea galtzea, bereziki funtsezko ekosistemak.
- \* Suteak, hiriaren eta basoaren arteko interfazean dituen eraginei arreta berezia jarritz.

Azaldutakoa kontuan hartuta, Klima Aldaketara Egokitzeko Planean (2017ko martxo) eta Donostiako 2050erako Klima Ekintza Planean (2018ko ekaina) arrisku horiek aztertu eta esku hartzeko neurriak proposatzen dira.

Plan horien edukitik ondoriozta daiteke halako arriskuek ez diotela eragiten aldaketa honen xede den Papin eremuari.

Ilido beretik, esan behar da ez dela nabaritu eremuan biodibertsitatearen ikuspegitik interesgarria den ekosistema eta/edo espezie eta espaziorik.

Horregatik, ez da justifikatzen aipatutako arriskuekin zerikusia duten esku hartzeko neurriak aldaketa honetan sartzea.

B.- Aipaturiko Legeko 21. artikuluko "1.c" atalean aipaturiko helburuek gainditu egiten dituzte aldaketa honen egitekoa eta esku hartzeko eremua, besteak beste, honako bi arrazoi hauengatik:

*Alde batetik, aldaketa honen helburuak ez du zuzeneko edo zeharkako loturarik eraikuntza eta garraio-azpiegiturak kalkulatzeko edo diseinatzeko jarraibide berriak zehaztearekin.*

Bestetik, adierazitakoaren arabera, aldaketa honen helburua da Papinen dagoen industria-garapena sendotzea, aipaturiko salbuespenekin.

C.- Aldaketa honen helburuek, Papinen errealitatearekin batera, ez dute inolako loturarik aipaturiko Legeko 21. artikuluko 2. ataleko aurreikuspenekin.

Hala, adierazitakoaren arabera, Papin urbanistikoki garatutako eremua da (batez ere industria-erabilerak dituena), eta ez dago biodibertsitatearen ikuspegitik interesgarria den ekosistemarik eta/edo espezie eta espaziorik.

Gainera, energia berriztagarrien iturrietatik abiatuta energia ekoizteko instalazio berriak ezartzea ez da aldaketa honen helburuetako bat.

Horiek horrela, aldaketa honen helburuek eta aurreikuspenek klima-aldaketaren ondoriozko arriskueta eraginik ez dutela ondoriozta daiteke. Horregatik, ez da bidezkoa halako arriskuak detektatuz gero beharrezkoak izango liratekeen neurriak zehaztea.

## **XVIII.-PROPOSAMENEN LABURPENA.**

Proiektu honek "14 Papin" eremuari eragiten dio. Honako hauek dira helburu eta proposamen horietako batzuk, labur azalduta:

- \* Eremuan indarrean dagoen egiturazko hirigintza-araubidea birdoitzea, ahal izanez gero industria-erabileretara bideratzea planteatuz lehendik dagoen errealitatearen arabera, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitako bizitegi-erabileraren orde.
- \* Lehendik dauden industria-garapenen finkatze orokorra osatzea, salbuespenen kalterik gabe, hiri-berroneratzeko eta zuzkidura publikoak (espazio libreak...) kualitatiboki eta kuantitatiboki handitzeko neurrien zehaztapenekin.
- \* Proiektu hau garatzeko, Papin hiri-berroneratzeko eremu deklaratzeko espedientea egitea, arlo horretan indarrean dauden legeko xedapenetan ezarritakoaren arabera.
- \* Molinao erreka lehengoratu eta nabarmentzea, eremuaren barneko trazadura osoan aire zabalera aterata.

**DONOSTIAKO HAPO-REN ALDAKETA. "AL.14 PAPIN" EREMUA**  
**"1.1 Antolamenduaren memoria".**  
**Testu Bategina. 2022ko martxoan.**

---

- \* Papin industria-erabilerako eremu akustiko batean sartzea, indarrean dagoen Plan Orokorraren bizitegi-erabilerako eremu batean sartzeko aurreikuspena aldatuz.

Donostian, 2022ko martxoan.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena

**ERANSKINAK.**

- 1.- "14 Papin" eremuko Hirigintza Arau Partikularrak (indarrekoak).
- 2.- Hirigintza-proposamenak. Taula.
- 3.- Ingurumeneko Administrazio Zuzendariaren 2019ko urriaren 16ko ebazpenaren kopia, "AL.14 Papin" hirigintza-eremuaren HAPOn Aldaketaren Ingurumen Txosten Estrategikoa formulatzen duena.

**DOKUMENTUA.**  
**"2. HIRIGINTZA ARAUAK".**



## **"AL.14 PAPIN" HE (Altza)**

### **I.- AZALERA ETA MUGAPENA.**

"AL.14 Papin" hirigintza-eremua Altza auzoaren hego-ekialdean dago, Molinao erreka-eremuko mendia-eremuekin. 33.104 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

Bide-komunikazioari dagokionez, Artxipi Bidean [Eskalantegi kalera ematen du eta horrek, azken batean, Buenavista etorbidera (lehengo N-1)] eta eremua GI-636 errepidearekin lotzen duen eta 2016an egikaritu zen bidean oinarritzen da.

Bat dator 1995eko Plan Orokorren esparruan mugatutako "AL.18 Papin" eremuarekin.

Bere mugapena dokumentu honetako planoetan jasota dago.

### **II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDEAK ETA HELBURU OROKORRAK.**

- \* Lehendik dagoen industria-garapena finkatzea eta eraikitako eta urbanizatutako ondarea birmoldatzea, ondoren azalduko diren helburu orokorren eraginpeko kasuetan izan ezik.
- \* Molinao erreka-eremuko ibilgu osoa lehengoratzea, gaur egun zati batean kanalizatua eta lur azpian dagoena.
- \* Lehendik dauden zuzkidura publikoak hobetu eta handitzea, besteak beste, honako arlo hauetan eragina dutenak:
  - Eremua irekitzea Artxipi bidearen bi muturretan, sarrera garbituz bai eremuaren ipar-ekialdeko muturrean (Eskalantegi eta Zilarginene kaleekiko bidegurutzetan), bai hegomendebaldeko muturrean edo hondoon, Molinaoko ibarbide naturalarekin eta Lau Haizetako landa-parkearekin lotzeko.
  - Molinao erreka-eremuko aire zabalera irekitzea bere ingurunean egokituz jotako espazio libreak antolatzearekin osatuz.
  - Eremuko bide-sare publikoaren antolamendu integrala, lehendik dagoena sendotuz, sare hori bera hobetu eta osatzearen kalterik gabe.
  - Eremua berrurbanizatzea.
- \* Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoaren erabilera eta haren eremu mugakideetan egiten den esku-hartze oro (obrak edo eraikuntzak egikaritzeko helburuarekin nahiz lehendik dauden eraikinetan edo berrietan erabilerak ezartzekoarekin), hari dagokion babeseko zortasun-zona barne, arloan indarrean dagoen legerian (Kostaldeen Legea, 1988ko uztailaren 28koa, 2013ko maiatzaren 29ko itsasbazterren babes eta erabilera jasangarriari buruzko Legeak aldatutakoa, eta 2014ko urriaren 10eko Kostaldee buruzko Erregelamendu Orokorra) xedatutakora doitu da. Hain zuzen ere:
  - Itsasoaren eta lehorraren arteko jabari publikoko lurrek Kostaldee buruzko Legeko III. Tituluan xedatutakoa bete beharko dute eta, nolahi ere, lur horietan planteatzen diren jarduketek behar den titulu gaitzailea izan beharko dute.
  - Babeseko zortasun-zonako erabilerak Kostaldee buruzko Legeko 24. eta 25. artikuluetan xedatutakora doitu dira eta zona horretan baimendutako erabilerak Euskal Autonomia Erkidegoko organo eskudunaren baimena izan behar dute.

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

- Itsasoko igarotza- eta sarbide-zortasunak errespetatzea bermatu beharko da, hurrenez hurren, Kostaldeeii buruzko 27. eta 28. artikuluetan ezarritakoak.
- Eragin-gunea Kostaldeeii buruzko Legeko 30. artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Hondakin-urak tratatzeko instalazioen ezarpena Kostaldeeii buruzko Legeko "44.6" artikuluan ezarritakora egokituko da.
- Kostaldeeii buruzko Legea indarrean sartu baino lehen jabari publikoko edo zortasuneko zonan lehendik dauden obrak eta instalazioak Laugarren Xedapen Iragankorrean zehaztutakoaren arabera arautuko dira.

### **III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAUBIDEA.**

#### **1.- Kalifikazio globala.**

1.1.- "B.10/AL.14 Industria erabilera" zona (Azalera: 33.104 m<sup>2</sup>)

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak.

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean:
  - 0,55 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup>(partzela) indizearen ondoriozkoa, antolatutako partzela xehatuen azalera garbia erreferentzia gisa hartuta.
  - Nolanahi ere, indize horretatik gorako hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egingo da, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinen eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, altuera...) dagokiena.
- \* Sestra azpian (erabilera osagarriak):

Eremu orokor osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazizko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, Plan Orokorreko "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. Artikulua) izaera orokorrearekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.

B.- Erabilera-baldintza orokorrak.

"B.10 Industria erabilera" zona globalerako indarreko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean oro har ezarritakoak.

#### **2.- Hirigintza-sailkapena.**

Eremuko lur guztiak hiri-lur gisa sailkatu dira.

#### **3.- Antolamendu xehatua zehazteko araubidea.**

Eremuaren antolamendu xehatua proiektu honetan zehaztutakoa da.

#### **4.- Programazio- eta egikaritzapen-araubide orokorra.**

Ez dira zehaztu araubide hori arautzeko baldintzak.

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

### **IV.- HIRIGINTZA-ARAUBIDE XEHATUA.**

#### **1.- Zonakatze xehatuko araubidea.**

##### **1.1.- Baldintza orokorrak.**

- A.- Antolatutako eremu xehatuak, proiektu honetako "5. Planoak" dokumentuko "II.2.1. Zonakatze xehatua" planoan jasotakoak dira zehazki.
- B.- Antolatutako azpieren xehatuen tipologiaren eraikuntza- eta erabilera-araubidea indarrean dagoen Plan Orokorrean horietako bakoitzerako ezarritakoa da, eta proiektu honetan ezarritako baldintzetan osatu eta/edo doitu da.

##### **1.2.- "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegiak" partzelaren eraikuntza-araubide xehatua.**

- A.- Azalera: 1.472 m<sup>2</sup>(z).
- B.- Mugapena: dokumentu honetako planoetan ezarritakoa.
- C.- Kalifikazio xehatuaren ondorioetarako, partzela "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegiak" partzelarekin lotu da.
- D.- Hirigintza-eraikigarritasuna:
  - a) Sestra gainean: egungo eraikinari dagokion eraikigarritasuna eta, zehatzago, egungo parametro formalei (altuera, solairu-kopurua, lerrokadurak, etab.). Eraikigarritasun hori, gutxi gorabehera, 1.085 m<sup>2</sup>(s)-koa dela kalkulatu da.
  - b) Sestra azpian:  
Zona xehatuko tipologia horretarako indarreko Plan Orokorrean baimendutako eraikigarritasuna.
- E.- Eraikinaren forma arautzeko baldintzak:
  - a) Sestra gainean:  
Lehendik dagoen eraikina finkatu egin da, egungo solairu-kopuruarekin eta altuerarekin.
  - b) Sestra azpian:  
Sestra azpian 4 solairu eraikitzea baimendu da.
  - c) Eraikinaren lerrokadurak (sestra gainean eta azpian).
    - \* Sestra gainean:  
Lehendik dauden eraikinak egungo lerrokadurekin finkatu dira.
    - \* Sestra azpian:  
Sestrapean baimendutako eraikinak partzela osoa okupatu ahal izango du, indarrean dauden legezko xedapenetan eta indarrean dagoen Plan Orokorrean ezarritako atzeratze-aurreikuspenen eraginpeko partzela-zatiak izan ezik.
- F.- Partzelaren eta eraikinaren erabilera-baldintzak:  
Baldintza horiek indarrean dagoen Plan Orokorreko "a.30" tipologiako partzeletarako ezarritakoak dira.

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

- G.- Partzelaren eta eraikinaren jabari-baldintzak.  
Partzela titulartasun pribatukoa da. Nolanahi ere, aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko ditu (2006ko Uren Legea...).

### 1.3.- "b.10. Industria erabilera" tipologiako partzelen antolamendu xehatuaren araubidea.

#### A.- Azalera:

Partzelen azalera honako taula honetan jasotakoa da:

<b>PARTZELA -zk.-</b>	<b>AZALERA -m<sup>2</sup>(z)-</b>
b.10.1	373
b.10.2	1.080
b.10.3	959
b.10.4	1.821
b.10.5	801
b.10.6	520
b.10.7	2.984
b.10.8	1.081
b.10.9	1.684
GUZTIRA	11.303

- B.- Mugapena: dokumentu honetako planoetan ezarritakoa.
- C.- Kalifikazio xehatuaren ondorioetarako, partzelak "b.10 Industria erabilera" tipologiari lotuta daude.
- D.- Partzela bakoitzean baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna:
- a) Sestra gainean:
- \* 0,55 m<sup>2</sup>(s)/m<sup>2</sup> (partzela) indizearen ondoriozkoa, antolatutako partzela xehatu bakoitzaren azalera garbiari dagokionez.
  - \* Nolanahi ere, indize horretatik gorako hirigintza-eraikigarritasuna finkatu egingo da, lehendik dauden eta finkatzen diren eraikinen eraikuntza-parametroei (lerrokadurak, solairu-kopurua, altuera...) dagokiena.
- b) Sestra azpian.  
Partzelan baimendutako hirigintza-eraikigarritasuna sestra azpian baimendutako irabazizko eraikuntza guztiei atxikitakoa da, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetako (30. artikulua) "B.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan izaera orokorrekin eta kontu horri dagokionez xedatutako irizpideen arabera.
- E.- Partzela bakoitzean eraikinen forma arautzeko baldintzak:
- a) Sestra gainean:
- \* Solairu-kopurua: sestra gainean bi (2) solairu eraikitzea baimendu da.
  - \* Altuera: 14 m.
  - \* Solairu gehiago dituzten eraikinak finkatu egingo dira, baita egungo eraikina eraitsi eta ordeztzen denean ere.

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

- b) Sestra azpian:  
Sestra azpian lau (4) solairu eraikitzea baimendu da.
- c) Eraikinaren lerrokadurak (sestra gainen eta azpian).
  - \* Sestra gainean:  
Partzela bakoitzean dauden eraikinak egungo lerrokadurekin finkatuko dira, eta gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.
  - \* Sestra azpian:  
Sestrapean baimendutako eraikinak partzela osoa okupatu ahal izango du, indarrean dauden legezko xedapenetan eta indarrean dagoen Plan Orokorrean ezarritako atzeratze-aurreikuspenen eraginpeko partzela-zatiak izan ezik.

F.- Partzelaren eta eraikinaren erabilera-baldintzak:  
Baldintza horiek indarrean dagoen Plan Orokorrean "b.10" tipologiako partzeletarako ezarritakoak dira eta, ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak modalitate guztietan baimentzeari dagokionez, osatu eta/edo doitu egin dira, merkataritza-erabilerei dagokienez izan ezik, horiek 1. eta 2. kategorietan soilik baimendu baitira.

G.- Partzelazio-baldintzak.  
VII. epigrafeko 2. atalean ezarritakoak

H.- Partzelaren eta eraikinaren jabari-baldintzak.  
Partzelak titulartasun pribatukoak dira. Nolanahi ere, Molinao erreka partzela mugakideek aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte (Uren Legea...).

### 1.4.- "e.10. Bide-komunikazioen sarea" azpieroemu xehatuaren antolamendu-araubide xehatua.

A.- Azalera: 13.007 m<sup>2</sup>.

B.- Mugapena: dokumentu honetako planoetan ezarritakoa.

C.- Kalifikazio xehatuko araubidea: "e.10 Bide-komunikazioen sarea" tipologiaren berezkoa.

D.- Eraikigarritasun fisikoa:

- \* Sestra gainean: ez da eraikigarritasunik aurreikusten.
- \* Sestra azpian.  
Indarrean dagoen Plan Orokorrean sestrapean baimendutako solairu-kopuruari lotutako eraikigarritasuna.

F.- Eraikinaren forma arautzeko baldintzak:

- \* Sestra gainean: ez da eraikinik aurreikusten.
- \* Sestra azpian: 4 solairu (IV).

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

G.- Azpieroemu xehatuaren erabilera-baldintzak:  
Komunikazio-erabileretara bideratua, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, "e" motako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

H.- Jabari-baldintzak.

- \* Titulartasun publikokoa da (Donostiako udala).
- \* Proiektu honetako aurreikuspenak behar bezala garatzeko beharrezkoak diren hiri-zerbitzuen azpiegitura eta gainerako elementuen bide-zortasunen, mantentzearen eta abarren eraginpean geratzen da sestra azpian.

1.5.- "f.10. Hiri-espazio libreak" azpieroemu xehatuaren antolamendu xehatuaren araubidea.

A.- Azalera: 6.545 m<sup>2</sup>.

B.- Mugapena: dokumentu honetako planoetan ezarritakoa.

Nolanahi ere, sustatu beharreko obra publikoen proiektuak muga hori birdoitu ahal izango du, besteak beste, gaur egun lurpean dagoen Molinao errekaen tartea aire zabalera irekitzeko proposamena zehazteko, justifikatuztat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.

C.- Kalifikazio xehatuaren araubidea: "f.10 Hiri-espazio librea" tipologiako azpieroemuen berezkoa.

D.- Eraikigarritasun fisikoa:

- \* Sestra gainean: ez da eraikigarritasunik aurreikusten.
- \* Sestra azpian: sestra azpian baimendutako solairu-kopuruari atxikitako eraikigarritasuna.

E.- Eraikinaren forma arautzeko baldintzak:

- \* Sestra gainean: ez da eraikinik aurreikusten.
- \* Sestra azpian: baimendutako solairu-kopurua indarreko HAPOn aurreikusitakoa da.

F.- Azpieroemu xehatuaren erabilera-baldintzak:

Espazio libreen berezko erabileretara bideratua, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta, "f.10" motako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

G.- Azpieroemuaren jabari-baldintzak.

- \* Titulartasun publikokoa da (Donostiako udala).
- \* Proiektu honetako aurreikuspenak behar bezala garatzeko beharrezkoak diren hiri-zerbitzuen azpiegitura eta gainerako elementuen bide-zortasunen, mantentzearen eta abarren eraginpean geratzen da sestra azpian.
- \* Molinao errekaen zati mugakideetan aplikatu beharreko legezko xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte (Uren Legea...).

1.6.- "f.30. Ibai ibilguak" azpieroemu xehatuaren antolamendu xehatuaren araubidea.

A.- Azalera: 777 m<sup>2</sup>.

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

- B.- Mugapena: proiektu honetako planoetan ezarritakoa.  
Nolanahi ere, mugapen zehatza sustatu beharreko obra publikoen proiektuaren araberkoa izango da, besteak beste, gaur egun lurperatuta dagoen erreka-zatia aire zabalera irekitzeko proposamena zehazteko, URA Uraren Euskal Agentziak horri buruz ezartzen dituen irizpideen arabera. Behin betiko mugapenak eragin dezake azpieroemu publiko mugakideak birdoitzea, justifikatutzat jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin.
- C.- Kalifikazio xehatuaren araubidea: "f.30 Ibai ibilguak" tipologiako azpieroemuen berezkoa.
- D.- Azpieroemu xehatuaren erabilera-baldintzak:  
Ibai ibilguen berezko erabileretara bideratzen da, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.
- E.- Azpieroemuaren jabari-baldintzak: titulartasun publikokoa da.

### **2.- Hiri-lurraren kategorizazioa.**

"14. Papin" eremuko lurak kategoria hauetan sailkatuta daude:

- 1.- Hiri-lurzoru finkatua:  
Horrela kategorizatzen dira eremuan antolatutako irabazizko partzela guztiak (bizitegi-partzelak + industria-partzela guztiak), kalifikazio xehatuaren esparruan, bai eta zuzkidura publikotara bideratutakoak ere, hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutakoak izan ezik.
- Nolanahi ere, kontuan hartu behar da irabazizko partzeletan industriarakoak ez diren erabilerak eta horiek baino balio ekonomiko / haztatu handiagoa dutenak ezartzeak eraikigarritasun haztatua handitzeagatik finkatugabeko hiri-lurzoru kategorian sartzea ekarriko duela.
- \* Hiri-lurzoru finkatugabea urbanizazio-gabeziagatik edo -gutxiegitasunagatik.  
Kategoria horretan sailkatutakoak dira "f.10/1", "f.10/2", "f.10.3", "f.30.1" azpieroemu xehatuetan eta 15. partzelarekin bat datorren "e.10" bidearen zatian sartutako lurak.

### **V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BALDINTZATZAILE GAINJARRIAK.**

Oro har, baldintzatzaille horiek izanik, 2010eko Plan Orokor honetan horiei buruz ezarritakoa beteko da ("1.2 Ingurumen Jasangarritasunaren txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorak" dokumentuak). Eremu horretan eragina duten baldintzatzailleak honako hauek dira, besteak beste:

- \* C.1d. Intereseko landaredia.
- \* C.2 Ibai ibilguak eta horiek babesteko ertzak.
- \* C.12 Kutsatuta egon litezkeen lurzorua.
- \* C.13 Eremu akustikoak.

Kasu horietan guztietan, baldintzatzaille horiek arautzen dituzten irizpideak aplikatu beharko dira.

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

### **VI.- APARTEKO ERAIKINAK ETA/EDO ELEMENTUAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.**

Eremuan ez da Katalogoan sartutako eraikin eta/edo elementu berezirik identifikatu.

### **VII.- EGIKARITZE-ARAUBIDE ESPEZIFIKOA.**

#### **1.- Hiri Berroneratzeko Eremu deklaratzeari (HBE).**

Eremua *hiri-berroneratzeko eremu (ARU)* deklaratu da, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan gai horri buruz ezarritakoaren arabera (Lurzoruari eta Hiri Berroneratzeari buruzko 2015eko Legearen testu bategina, 2016ko Etxebizitza Legea, etab.).

#### **2.- Hirigintza-antolamenduaren egikaritze-araubidea.**

- A.- Antolatutako bizitegi- eta industria-partzela bakoitzaren hirigintza-antolamendua jarduketa isolatuaren baldintzetara egokituko da.
- B.- "e.10. Bide-komunikazioen sarea", "f.10. Hiri-espazio libreak" eta "f.30. Ibai ibilguak" tipologietako azpieremuen hirigintza-antolamenduaren egikaritzapena toki-sistemen sareko zuzkidura publikoak gauzatzeko baldintzetara egokituko da.
- C.- Desjabetze bidez jardungo da, proiektu honetan mugatutako desjabetze eremuetan integratutako lurak eskuratzeko ("II.4.1" plano).

Desjabetze horiek Donostiako Udalak sustatuko ditu.

#### **3.- Partzelazio- eta/edo bereizketa-baldintzak.**

- A.- Antolatutako partzela industrialak honako baldintza hauen arabera bereizi edo zatitu ahal izango dira:
  - \* Baldintza orokorrak
    - Gutxienezko aurrealdea bide-sare publikora: 10 m.
    - Solairuko gutxienezko azalera: 400 m<sup>2</sup>(z).
  - \* Baldintza osagarriak: lehendik dauden eta aurreko baldintza orokorretara egokitzen ez diren partzela industrialak finkatu egingo dira.
- B.- Ondoriozko partzela industrial bakoitzean dauden edo aurreikusten diren eraikinak 200 m<sup>2</sup>(z) edo gehiagoko azalera duten pabiloi edo lokaletan zatitu ahal izango dira. Azalera txikiagoa duten pabiloiak edo lokalak finkatu egingo dira.

#### **4.- Antolatutako zuzkidura publikoen eta haiei atxikitako lurren eta haiek eskuratzeko moduaren araubide juridikoa.**

- A.- Proiektu honek zuzkidura publikotara bideratu dituen eta gaur egun bertan antolatu eta finkatutako partzela industrialen parte diren lurak Donostiako Udalarari lagako zaizkio.

Lagapen hori, dagokion partzela industrialerako, Udalaren lizentzia duen edo izan beharko lukeen (beste jarduera batena, etab.) edozein jarduketarekin batera edo aldez aurretik formalizatuko da.



## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

- B.- Proiektu honek zuzkidura publikotara bideratu dituen eta gaur egun bertan antolatutako partzela industrialen parte ez diren lurak Donostiako Udalak desjabetu beharko ditu. Hain zuzen ere, ondorengo taulan aipatzen diren desjabetze-jarduketaren eremuak mugatzen dira.

<b>DESJABETZE JARDUKETAKO EREMUA (DJE)</b>	<b>AZALERA -m<sup>2</sup>(z)</b>
DJE.1	146
DJE.2	735
DJE.3	2.321
DJE.4	297
GUZTIRA	3.499

Desjabetze horien kostuak eremuko jabe pribatuek ordainduko dituzte, indarrean dauden legezko xedapenetan (2015eko Etxebizitza Legeko 43. artikulua, etab.) eta Papin eremua Hiri Berroneratzeko Eremu (HBE) deklaratzeko esparruan zehazten diren baldintzetan adierazitakoaren arabera.

- C.- Zuzkidura publikotara bideratutako lur eta ondasunen araubidea eta izaera juridikoa, kasu bakoitzean, arlo horretan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera, horietako bakoitzari ematen zaion xedearen eta erabileraren arabera izango da, bai proiektu honetan, bai etorkizunean.

### **5.- Hirigintza-eraikigarritasuna eta bere esleipena.**

- A.- Proiektu honetan antolatutako "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegiak" eta "b.10. Industria erabilera" tipologiako partzeletan lehendik dagoen hirigintza-eraikigarritasuna jabeek dagokie.
- B.- Proiektu honetako aurreikuspenen ondoriozko eta egungoa baino handiagoko eraikigarritasun haztatuaren esleipena indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

### **6.- Urbanizazio obrak proiektatu eta egikaritzeko araubidea.**

- A.- Ordenatutako bide-sarea (e.10) eta espazio libreak (f.10) urbanizatzeko obrak:

\* Obra publikoen proiektuaren edo proiektuen edo tokiko zuzkidurak egikaritzeko obren xede izango dira urbanizazio-baldintzak zehaztearen ondorioetarako.

Proiektu horiek Donostiako udalak sustatuko ditu.

\* Udalak egikarituko ditu.

- B.- Molinao erreka urbanizatzeko eta zero zabalera irekitzeko obrak:

\* Dagokien obra publikoen proiektua behar dute.

Eragina izan dezake zuzkidura publiko mugakideetan, justifikatuz jotzen diren baldintzetan eta irismenarekin. URA Uraren Euskal Agentziak edo Donostiako udalak sustatuko du. Proiektuak honako hauek zehaztu edo barne hartuko ditu:

## **"AL.14 PAPIN" HE (Aitza)**

- Eremu osoan ibaiertzetako landarediaren natura-ingeniaritzako eta bernaturalizatzeko soluzio bigunen erabilera sustatzeko neurri egokiak, egon daitekeen landaredia inbaditzailea kentzea barne.
- Egikaritze-aurrekontua, inguruko eremuetan Kantauriko haltzadiaren eta harizti azidofilo eta harizti/baso misto atlantikoaren berezko zuhaitz eta zuhaixka espezieak landatzea.
- Xehetasuneko Azterlan Hidraulikoa, etorkizuneko egoera aztertuko duena eta ibilgu berriak 500 urteko birgertatze-aldiko uholdea husteko gai dela behar bezala justifikatuko duena.

\* URA Uraren Euskal Agentziak eta/edo Donostiako Udalak egikaritutako dituzte obrak, bi alderdiek adostutako baldintzetan.

### **7.- Urbanizazio-kargak ordaintzeko baldintzak.**

Ondoriozko urbanizazio-kargen kostuak eremuko partzela industrialen jabe pribatuek ordainduko dituzte, indarrean dauden legezko xedapenetan (2015eko Etxebizitza Legeko 43. artikulua, etab.) eta Papin eremua Hiri Berroneratzeko Eremu (HBE) deklaratzeko esparruan zehazten diren baldintzetan adierazitakoaren arabera.

Kostu horien barruan sartzen dira 4. eta 6. ataletan aipatutako desjabetze eta urbanizazio-obrei dagozkienak.

Molinao erreka aire zabalera irekitzeko obren kostuak aurreko betebeharretik salbuetsita geratuko dira, baldin eta URA Uraren Euskal Agentziak ordaintzen baditu.

### **VIII.- INGURUMEN-IZAERAKO NEURRIAK.**

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioak 2019ko urriaren 16ko ebazpenaren bidez emandako Ingurumen Txosten Estrategikoan zehaztu eta proiektu honetako "1.1 Hirigintza-antolamendua eta horren egikaritzea justifikatzeko memoria" dokumentuko XIII. epigrafean azaldutakoak.

Donostian, 2022ko martxoa.



Mikel Iriondo



Santiago Peñalba



Manu Arruabarrena