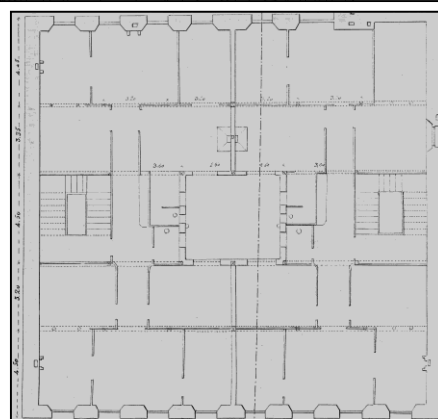
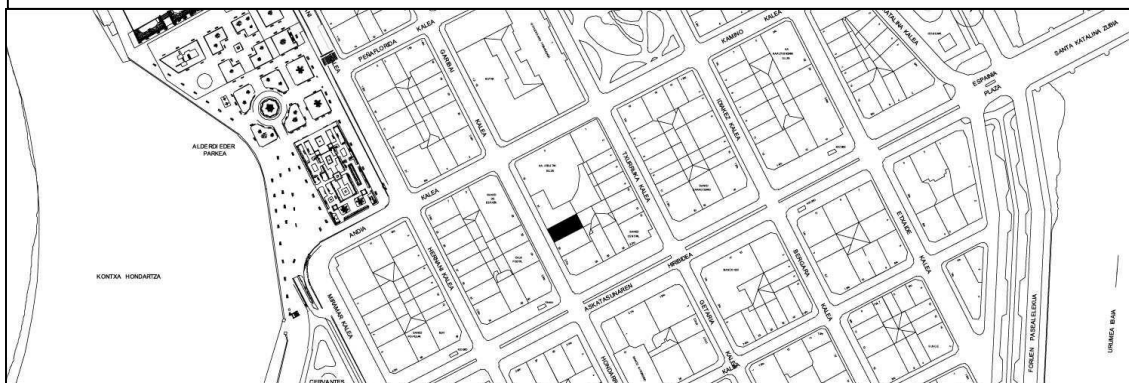


## F) ERANSKINAK

- I. HEOBPBan Garibai 23ren fitxa berezia
- II. Gunean eta erabilera bateragarrietarako bideratuko den eremuan sestraren gaineko hirigintza-eraikigarritasuna egiaztatzen duen udal-ziurtagiria
- III. APPlus enpresak egindako Ingurumen Dokumentu Estrategikoa

**BIZITEGI ERAIKINA**  
D GRADUA

**GARIBAI 23**



**Egilea eta data: José de Goicoa; 1881.**

**Deskribapena**

Mehelinen arteko eraikina, jatorrian beheko solairu eta lau solairu alturekin, gehi bi jasodura (lehenengoa fatxadako horma-atalean eta bigarrena atzeraemana). Beheko solairuan harlanduzko fatxada (eraldatua eta zati batean estalia) eta planta altuetan luzituta; bakoak markoekin nabarmentzen dira. Jatorrizko proiektua erkidea Garibai 25 eta Hiribidea 28rekin (egun ordezkaturata) erkidea.

**Babes-araubidea**

1.- Araubide orokorra

Plan Berezia hau D babes-graduaren sartzeari dagokiona.

Testuinguru honetan, fatxadaren tratamenduak; bakoaren konfigurazioak; instalazio, publizitate-elementu, seinale eta oihala, eta abarren instalazioak Plan Bereziko Ordenantza Orokorretan babes-gradu horren barruan alderdi horiek arautzeko irizpide orokorrak bete beharko dituzte.

2.- Berriazko araubidea

A.- Babesak baztertzen dituen kanpoko zati edo elementuak: jasodurak (5. eta 6. solairu altuak).

B.- Fatxadako zati ala elementu iraunkorrak: harlanduzko elementuak.

C.- Esku hartzeko bestelako irizpide bereziak: ez, araubide orokorrak arautzen dituen baldintzak betetzeari lotutakoak izan ezik.

### GARIBAI 23

“CE.04 Zabalgunea” hirigintza-eremuan sestraren gainean hirigintza-eraikigarritasuna ondorengo hau da:

- Bizitegia.....1.027.558 m<sup>2</sup>(s)
- Ekonomia-jarduerak<sup>1</sup>.....387.745 m<sup>2</sup>(s)
- **Guztira.....1.415.303 m<sup>2</sup>(s)**
  
- [Zuzkidura (ekipamendua):.....130.451 m<sup>2</sup>(s)]

Datuak “eguneratzen” AU “CE.04 Zabalgunea” eremuan etxebizitza turistikoetara bideratutako azalerei buruz Jarduera Zerbitzuak emandako informazioarekin. Honako hau da:

- Etxebizitza turistikoen azalera.....3.070 m<sup>2</sup>(s)  
Guztiari batzen ez zaion azalera, eraikigarritasuna bizitegitik eta/edo ekonomia-jardueratik (bulegoa) ekonomia-jarduerara (etxebizitza turistikoak) erabilera-aldaketa baita.

“CE.04 Zabalgunea” hirigintza-eremuan bizitegi-partzelen barruan solairu altuetan erabilera tertziariorako eraikigarritasuna ondorengo hau da:

- 1. errolda:.....170.589 m<sup>2</sup>(s)
- 2. errolda:.....4.410 m<sup>2</sup>(s)  
(Guztizko) partziala:.....175.000 m<sup>2</sup>(s)  
Etxebizitza turistikoen azalera:.....3.070 m<sup>2</sup>(s)  
**GUZTIZKOA jard. ekon. sol. altuetan, “a” part.....178.070 m<sup>2</sup>(s)**

Eremuko bizitegi-partzeletan bizitegi eta ekonomia-jarduerarako eraikigarritasuna 1.415.303 m<sup>2</sup>(s) dela aintzat hartuta, solairu altuetan azalera tertziarioa % 13 inguru da.

Guztizko horri beheko solairuetako ekonomia-jarduera eransten badiogu (+170.000 m<sup>2</sup>(s)), guztizko eraikigarritasunarekiko ekonomia-jarduera % 24,59ra iristen da.

Donostian, 2020ko uztailaren 13an

Sin.: Loly Sierra Agüero  
(Geografoa)  
(Hirigintza Iraunkorra Zuzendaritza)

<sup>1</sup> Donostiako HAPOko b.20 partzelen eraikigarritasuna sartuta dago: M<sup>a</sup> Cristina hotela, Kutxa, Bellas Artes, Siervas de María eta Reparadoras

## “CE.04 ZABALGUNEA” AUn HOTELEN ERAIKIGARRITASUNA

1 ERROLDA:.....	35.558 m <sup>2</sup> (s)
2 ERROLDA.....	15.175 m <sup>2</sup> (s)
Etxebizitza turistikoak:.....	3.070 m <sup>2</sup> (s)
<b>GUZTIRA:</b> .....	<b>53.833 m<sup>2</sup>(s)</b>

Oharra: “Gutzizkoan” 1995eko HAPOtik lizentzia duten pentsioak ez dira ageri.

Ostatura bidera daitekeen gehieneko eraikigarritasunaren % 10 gutxi gorabehera 140.000 m<sup>2</sup>(s) da. Erabileraren kopurua gaur egun % 38 inguru da eta PO'95etik lizentzia duten pentsioen ehunekoak ez dela sartzeko kontuan hartu arren, guztizkoa hotel-erabilerara bideratutako gehieneko eraikigarritasunetik oso urrun gelditzen da.

CE.04 ZABALGUNEA						
	Bizitegirako m <sup>2</sup> (s)	Ekonomia-jarduerarako m <sup>2</sup> (s)				Hotel-erabilerarako m <sup>2</sup> (s)
		"a" partzelan			b.20 partz.	
		Bs	Sa	Ind-tert lok.		
<b>1 errolda</b>						
4tik 1. fitxa	237.820	39.644	25.704	767	31.428 M <sup>2</sup> Cristina hotela eta Kutxa	17.537
4tik 2. fitxa	245.996	37.644	53.932	685	3.255 Siervas de María	17.660
4tik 3. fitxa	267.271	57.724	72.599	401	2.868 Reparadoras	0
4tik 4. fitxa	222.740	34.954	18.354	1.492	1.884 Bellas Artes	391
<b>Gutzizko partziala</b>	<b>973.827</b>	<b>169.966</b>	<b>170.589</b>	<b>3.345</b>	<b>39.435</b>	<b>35.588</b>
<b>2 errolda</b>	<b>53.731</b>	<b>4.410</b>				<b>15.175</b>
<b>GUZTIRA</b>	<b>1.027.558</b>	<b>387.745</b>				<b>50.763</b>
<b>Gutzizko eraikigarritasuna m<sup>2</sup>(s)</b>		<b>1.415.303</b>				<b>3.070</b>
						<b>53.833</b>

**Hotelak, CE.04 Zabalgunea. Obra handirako lizentzia 1996-2020**

Zuzendaritza	Izena	Eraikigarritasuna m <sup>2</sup> (s)	Oharrak
Urbietta 51	Arrizur-urumea	1.579,20	Hari-uhalean
Zubieta 3		688,51	Egikaritzen (hotela+etxeb.)
Urdaneta 10	Villa Katalina by Intur	1.349,33	Egikaritzen
Zubieta 2	Londres hotelaren jasodura	605,32	
Zubieta 26	Villa Favorita	1.495,94	
San Martín 45	Zenit Convento San Martín	3.581,42	
San Bartolome 13-15	Villa Victoria	1.256,16	
Hondarribia 24	Arbaso	2.995,52	
Gipuzkoa plaza 11	Room Mate Gorka	1.623,85	
<b>Hotelak guztira</b>		<b>15.175,25</b>	

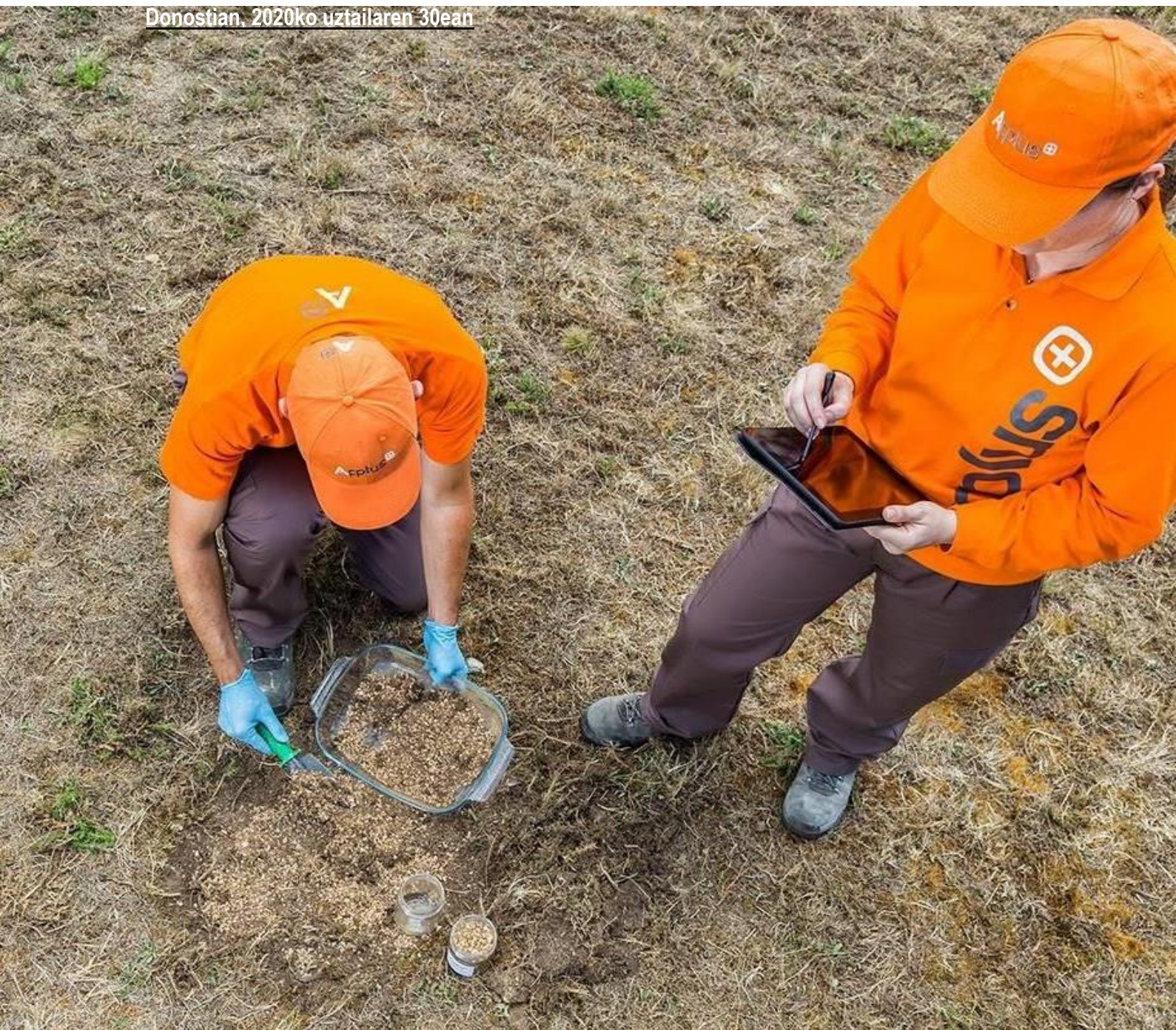
## Hirigunea

Andia 5, 01 - Cn	53	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Andia 5, 04 - Ezk.	77,62	Goikoa Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Andia 7, 04 - B	61,63	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 1, 01 C	63,96	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 4 1. Esk.	55,59	Goikoa. Etxebizitza turistikoa	HIRIGUNEA
Arrasate 4 1. Ezk.	56,05	Goikoa. Etxebizitza turistikoa	HIRIGUNEA
Arrasate 9, 01 - E	67,85	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 9, 01 - H	49,74	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 12, 06 - C	38,9	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 14, 06 - Ezk.	56,23	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 15, 04 - Esk.	56,65	Erabilera turistikoko etxebizitzak	HIRIGUNEA
Arrasate 17, 06 - Esk.	47,28	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 22, 07 - Esk.	56,75	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 23, 01 - A	84,16	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 23, 01 - B	54,25	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 26, 03 - Esk.	52	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 31 1 - Esk.	61,47	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 31, 01 - A	76,47	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 33, 01 - Esk.	62,41	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 47, 05 - Ezk.	67,06	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 48, 01 - Esk.	90,29	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 48, 01 - Ezk.	51,91	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Arrasate 48, 02 - Ezk.	64	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bengoetxea 1, 03 - Ezk. A	53,83	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bengoetxea 3, 04 - Dd	53,03	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bergara 2, 01 - D	47	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bergara 16, 01 - A	113,26	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bergara 16, 01 - B	76,09	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bergara 16, 02 - B	71,48	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bergara 18, 04 - A	56,46	Goikoa Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Bergara 19, 03 - Esk.	66	Goikoa. Etxebizitza turistikoa	HIRIGUNEA
Bergara 21, 03 - Esk.	54	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Boulevard 7, 01 - C	43,88	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Boulevard 9, 00 - Nag.	38,45	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Boulevard 11, 01 - Ezk.	80,81	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Boulevard 19, 01 (	140,7	Goikoa Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Boulevard 23, 01 - A	45	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Boulevard 23, 06 - B	84,17	Goikoa Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Zaindari Ona 4, 01 -	92	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Zaindari Ona 6, 01 -	78,27	Goikoa-Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Zaindari Ona 8 1. Ezk.	66,75	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Zaindari Ona 8, 01	88,8	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Zaindari Ona 8, 02 -	88,8	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Zaindari Ona 15, 01	78,4	Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Camino 7, Solair - Ezk.	90,76	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
Ehun urteurrena 4, Solair. -	56,86	Goikoa. Erabilera turistikoko etxebizitza	HIRIGUNEA
	<b>3.070,07</b>		



**GARIBAI 23N (A.U. CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA  
EZARTZE ALDERA HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIAREN  
INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOARI BURUZKO INGURUMEN  
DOKUMENTU ESTRATEGIKOA**

Donostian, 2020ko uztailaren 30ean





Lord Real Estate, BV (Sucursal España)

**GARIBAI 23N (A.U. CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-  
ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN  
BEREZIAREN INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOARI  
BURUZKO INGURUMEN DOKUMENTU ESTRATEGIKOA**

**Kodea: CI-012630-001-001-001**

**Edizioa: 0**

**Egilea: Esther Notario Crespo**  
**Iparraldeko Ingurumen Proiektuaren burua**  
**Ingurumen Zientzian lizentziaduna**  
**NANa: 44556477-A**

**Ikuskatzailea: Juan Manuel García Bringas**  
**Iparraldeko Ingurumen Sailaren burua**  
**Biologian doktorea**  
**Baso Ingeniaritzan gradua**  
**NANa: 20179932-P**

**2020ko uztailaren 30a**



## Aurkibidea

1.	SARRERA .....	6
2.	PLAN BEREZIAREN HELBURUAK .....	8
3.	PLAN BEREZIAREN IRISMENA ETA EDUKIA.....	8
4.	PLAN BEREZIAK IZAN DEZAKEEN GARAPENA.....	9
5.	UKITUTAKO LURRALDE-EREMUAN INGURUMENAREN EGOERA KARAKTERIZATZEA .....	10
	5.1. KOKAGUNEAREN DESKRIBAPEN OROKORRA.....	10
	5.2. KLIMA.....	15
	5.3. GEOLOGIA .....	16
	5.4. HIDROLOGIA .....	18
	5.5. LANDARETZA .....	19
	5.6. FAUNA.....	20
	5.7. HABITATAK.....	20
	5.8. NATURAGUNE BABESTUAK .....	21
	5.9. ONDAREA .....	22
	5.10. INGURUMEN-ARRISKUAK.....	23
	5.10.1. Uholde-arriskua .....	23
	5.10.2. Zorupeko uren kutsadura .....	24
	5.10.3. Kutsatuak egon daitezkeen zoruak .....	25
6.	PLAN BEREZIAREN ONDORIOZ AURREIKUS DAITEZKEEN INGURUMEN-ONDOREAK.....	25
	6.1. BALIABIDEAK KONTSUMITZEA.....	26
	6.2. HONDAKINAK SORTZEA .....	26
	6.3. ZARATAK .....	27
	6.4. URETARA ISURIAK .....	27
	6.5. ATMOSFERARA IGORPENAK.....	27
7.	SEKTORE ETA LURRALDE PLANEKIKO AURREIKUS DAITEZKEEN ONDOREAK	27
	7.1. LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROAK (LAG) .....	27
	7.2. DONOSTIAKO (DONOSTIALDEA-BIDASOA BEHEREA) EREMU FUNTZIONALEKO LURRALDE PLAN PARTZIALA .....	27

7.3. EAEKO IBAIK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA	28
7.4. EAEKO NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA .....	29
7.5. UHOLDE-ARRISKUA KUDEATZEKO PLANA .....	29
7.6. EAEKO KOSTALDEA BABESTU ETA ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA	29
7.7. EKONOMIA-JARDUERA ETA MERKATARITZA-EKIPAMENDUETARAKO LURZORU PUBLIKOA SORTZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA .....	30
7.8. GIPUZKOAKO BIZIKLETA-BIDEEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA .....	30
7.9. TOKIKO AGENDA 21 .....	30
8. INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO SINPLIFIKATUAREN PROZEDURA APLIKATZEKO ARRAZOIAK ...	31
9. AURREZ IKUSITAKO AUKERAK HAUTATZEKO ARRAZOIAK .....	32
10. PLANA APLIKATZEAREN ONDORIOZ INGURUMENEAN EDOZEIN ONDORE NEGATIBO ADIERAZGARRI PREBENITU, MURRIZTU ETA, AHAL DEN NEURRIAN, ZUZENTZEKO NEURRIAK .....	34
10.1. BALIABIDEAK KONTSUMITZEA .....	34
10.2. HONDAKINAK SORTZEA .....	35
10.3. ZARATAK .....	35
11. PLANAREN INGURUMEN-JARRAIPENERAKO AURREIKUSITAKO NEURRIAK .....	36

## **Irudiak**

1. irudia.	Kokapena.....	10
2. irudia.	Kokagunea (UTM30N ETRS89).....	11
3. irudia.	CE.04 “Zabalgunea” hirigintza-eremua (Iturria: Donostiako HAPOa).....	12
4. irudia.	Eraikinaren fatxada.....	14
5. irudia.	2019. urteko meteorologia-parametroen (tenperatura eta prezipitazioa) grafikoa. Miramongo estazioa (Iturria: Euskalmet).....	16
6. irudia.	Ikerketa-eremuko litologia (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta) 17	
7. irudia.	Ikerketa-eremuko geomorfologia (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta) 18	
8. irudia.	Ikerketa-eremuko landaretza potentziala (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta).....	19
9. irudia.	Batasunaren intereseko habitatak azterketa-eremutik hurbil (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta).....	20
10. irudia.	Itsas habitatak azterketa-eremutik hurbil (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta).....	21
11. irudia.	Azterketa-eremutik hurbil KBE hurbilenak (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta).....	22
12. irudia.	Azterketa-eremutik hurbil uholde-arriskua (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta).....	23
13. irudia.	Azterketa-eremuan akuiferoen kalteberatasuna (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta).....	24
14. irudia.	Azterketa-eremuan Euskal Autonomia Erkidegoko lurzoruak kutsa ditzaketen jarduerkin kokaguneei buruzko inbentarioa (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta).....	25

## **Taulak**

1. taula.	2019. urtean klima-datuen laburpen-aula.....	15
-----------	--	----

Applus+ enpresak eta bezeroak idatziz onetsi gabe dokumentu hau oso-osorik edo zati batean erreproduzitzea debekatuta dago. Applus+ enpresak lan hau bere Kalitate eta Iraunkortasun Sistemak eskatutakoarekin bat egin dela bermatzen du. Ildo horri eutsiz, kontratu-baldintzak eta lege-araudiak bete dira.

Gure hobekuntza-programaren esparruan egokitzat jotzen duzuen edozein iruzkin helaraztea eskertuko dugu. Xede horrez, idazkia sinatzen duen arduradunari edo Applus+ enpresako Kalitate zuzendariari bidaliko zaio eta ondorengo helbidea erabiliko da: [satisfaccion.cliente@applus.com](mailto:satisfaccion.cliente@applus.com)  
 Applus Norcontrol, SLU: Sozietatearen egoitza: VI Errepide Nazionala, 582 km-a, 15168 Sada (A Coruña), Tel.: 981 014500, Faxa: 981 014550, [www.appluscorp.com](http://www.appluscorp.com)

## 1. SARRERA

Lord Real Estate, BV enpresa Donostiako Garibai kaleko 23. zenbakian dagoen eraikinean solairu altu guztietako jabea da. Eraikina 1881. eta 1883. urteen artean altxatu zen Jose de Goikoa eta Ramón Cortázar arkitektoen proiektuaren arabera. Jatorrizko eraikinak beheko solairua gehi lau solairu altu izan arren (H-00287/18 agiritegiko esp. zk.), joan den mendeko hirurogeiko hamarkadan bi solairu osagarri ipini zitzaizkion eta gaur egun hala dirau.

Adierazi diren bi solairu altuak izan ezik, 2014ko Hirigintza Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziak (HOKBPB) duen eraikinen zerrendan ageri da D graduan.

Nahiz eta bizitegi-eraikina den, lehenengo hiru solairu altuak ohiz erabilera tertziariora (aseguru-bulegoak, aholkularitzak, kontsulta medikoak, etab.) bideratu dira. Dena den, egun eraikin osoa erabilera aktiborik gabe dago.

Inguruabar horretan, 2018. urtean jabeak eraikinaren erabilera gehitzea eta, horretarako, bere solairu guztiak Udalaren hirigintza-ordenantzak baimentzen zuen mugara (14 etxebizitza) banatzea planteatu zuen. Ildo horri eutsiz, 2018ko apirilean Banatu eta Erabilera Aldatzeko Oinarrizko Proiektua aurkeztu zuen, Joaquin Zubiria Sautu arkitekto jaunak sinatu ostean. Horretan dagoeneko, beheko solairua izan ezik, eraikina birmoldatzeko proposamena adierazten zen. Aurrekoaren harira, etxebizitza turistiko gisa erabili nahi zen, 2018ko martxoaren 1eko udal-ordenantzaren babesean.

Banatu eta erabilera aldatzeko espedienteak udal-baimena 2018ko azaroaren 5ean lortu zuen (Esp. zk.: OM-2018-00058).

Hala eta guztiz ere, aurretiazko baimenarekin, udal-lizentziak ezarritako baldintzatzaile ekonomikoak aintzat hartuta, jabeak izapide berriari ekin zion, oraingoan solairuka banan-banan banatuta. Hala, banaketa-kopurua mugatu arren, 14tik 11 unitatetara pasatzen baita, hirigintza-zama nabarmenki murrizten zen.

Aurrekoaren harira, espedienteak aurkeztu eta lizentziak lortu ziren.

Ondoren, goiko solairuetako etxebizitza batzuen egoera kontuan hartuta, 4. eta 5. solairuetako etxebizitzak birgaitzea erabaki zen eta helburu horrekin espedienteak aurkeztu eta lizentziak eskuratu ziren.

Azkenik, jabeak eskatu ostean, aire egokitu eta UBSa prestatzeko instalazio orokorra diseinatu zen. Horretarako, instalazioen terraza gaitu zen, lizentzia eskatu eta gero.

Prozesu horrekin batera, 2019ko otsailaren 21eko idazkiaren bitartez, jabeak jakinarazi zien Jardueren Zerbitzuari eta Hirigintza Zuzendaritzari aurretiazko komunikazioaren administrazio-espedientea hasteko eskatu behar zuela, eraikinean jarduera sailkatua (apartamentu turistikoak) garatu nahi baitzuen. Eskaera horri esker,



AK06-2019-000136 (apartamentu turistikoen eraikina) kodearekin erregistratutako jarduera-espeditentea ireki zen.

Hirigintza Arau Orokorrak bizitegirako ez diren erabilera berriak, kasu honetan tertziarioa/ostatua, ezartzeari buruz hitz egiten duenean, justifikatu behar da erabilera horiekin gune zehatzeko eraikigarritasun guztiaren % 40 baino gehiagora ez iristea. Horrenbestez, gunea bat dator Garibai 23 orubea kokatzen den hirigintza-eremuarekin, hau da, 2010eko indarreko HAPOko AU.CE.04 "Zabalgunea" eremuarekin.

Aurrekoari erreparatuz, Plan Berezia ezinbestez izapidetu behar da eta kasu honetan "Garibai 23n (A.U. CE.04 "Zabalgunea") ostatu-erabilera ezartzeko Hiri Antolamenduko Plan Berezia" deritzo.

6.2 artikuluan aurrez ikusitakoaren arabera: *"Ingurumen-ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko"* ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren aplikazio eremuaren barruan, ingurumen-eragin estrategiko sinplifikatuaren ebaluazioa izango dute hurrengo proiektu hauek:

... b) *Aurreko atalean adierazitako planek eta programek, udalerrian erabilera hedapen txikiko gunetan definitzen badute.*

Plan edo programa onartzeko funtsezko prozeduran, sustatzaileak sustapen-organoari eta/edo funtsezko organoari aurkeztuko dio, sektoreko legeriak eskatutako dokumentazioaz gain, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua hasteko eskaera, plan edo programaren zirriborroarekin eta ingurumen-dokumentu estrategikoarekin batera.

Ingurumen-dokumentu estrategiko hau sustatzaileak ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura hasteko idatzi da.

Ingurumen-dokumentu estrategikoaren edukia *"21/2013 Legeak, abenduaren 9koak, Ingurumen Ebaluazioari buruzkoak"*, 29. artikuluan xedatzen du eta gutxienez ondorengo informazio hau izan beharko du:

- a) Plangintzaren helburuak.
- b) Proposatutako planaren eta bere arrazoizko aukeren irismena eta edukia, horiek teknikoki eta ingurumenaren ikuspegitik bideragarriak badira.
- c) Plan edo programak izan dezakeen garapena.
- d) Ukitutako lurralde-eremuan plana edo programa garatu baino lehen ingurumen-egoeraren karakterizazioa.
- e) Aurreikusten diren ingurumen-ondoreak eta, bidezkoa bada, euren kuantifikazioa.
- f) Bertan dauden sektore- eta lurralde-planekiko aurreikus daitezkeen ondoreak.
- g) Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura aplikatzeko arrazoiak.
- h) Aukerak hautatzeko arrazoiaren laburpena.

- i) Plana edo programa aplikatzearen ondorioz ingurumenean edozein ondore negatibo adierazgarri prebenitu, murriztu eta, ahal den neurrian, zuzentzeko neurriak, klimaren aldaketa kontuan hartuta.
- j) Plana ingurumenaren ikuspegitik jarraitzeko neurriak deskribatzea.

## 2. PLAN BEREZIAREN HELBURUAK

GARIBAI 23N (A.U.CE.04-"ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI-BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIAren xedea da Garibai kaleko 23. zenbakia duen etxean solairu altuetako hirigintza-erabilerak "CE.04. Zabalgunea" hirigintza-eremuaren barruan "A.20. Zabalguneko Bizitegia" gune orokorreko erabilerak ezartzeko araubidearen testu arauemaile berriaren ondorioz sortzen diren funtsezko eskakizunei eta betekizun formalei egokitzea.

Orain arte eraikinak erabilera tertziarioa (1., 2. eta 3. solairua zati batean) eta bizitegi-erabilera (gainerako solairu altuak) nahasiak izan ditu. Hala ere, orain jabeak solairu altuak oso-osorik ostatu-erabilerara bideratu nahi ditu eta, zehazki, apartamentu turistikoen modalitate pean erabiltzea du helburu, kide den eremuko berezko erabilerarekin (bizitegi-erabilera) bateragarria baita.

Illo horri eutsiz, GARIBAI 23N (A.U.CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA "A.20. Zabalguneko Bizitegia" gune orokorrean erabilera tertziarioak ezartzeko zehaztapen berriak bete daitezzen egin da. Nolanahi ere, horiek HAPOaren Hirigintza Arau Orokorrak 12. artikuluan finkatzen dituzte, ikuspegi bikoitzetik mugen araubidea arautzen baitute: batetik, kuantifikazioa (2010eko testuak ere aurrez ikusten zuena) eta, bestetik, Hiri Berrikuntzako Plan Berezia izapidetu eta onestearen bidez bete eta egoki kokatzen dela bermatzea.

## 3. PLAN BEREZIAREN IRISMENA ETA EDUKIA

GARIBAI 23N (A.U. CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIAREN edukiak 2/2006 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 69. eta 71. artikuluetan xedatutakoa betetzen du eta Hirigintza Arau Orokorrak 12.4 artikuluan xedatutakoa betetzeko idatzi da. Horien arabera, Hiri Berrikuntzako Plan Bereziaren irudiaren bidez bizitegi-erabilerarekiko erabilera bateragarriak ezartzeko inguruabarrak betetzen direla egiaztatu behar da.

Horrenbestez, planak irismen mugatua du eta edukia xedeari berari egokitu zaio (LHLaren 69.3 artikulua). Hala, honako dokumentu hauek ageri dira:

- B dokumentua: "Plangintzan eraginak"
- C dokumentua: "Planoak"
- D dokumentua: "Eranskinak"

Hirigintzaren ikuspegitik, Plan Bereziaren esku-hartze eremuak Donostiako Garibai kalean 23. zenbakiko etxeak hartzen duen orubea xedatzen du eta bere xede materiala solairu altuen multzora mugatzen da, beraz, beheko solairuan edozein eragin baztertzen da eta egungo erabilera (tertzarioa bulegoaren kategorian) esku-hartze honetatik kanpo geldituko da.

Indarreko HAPOa behin betiko 2010eko ekainaren 25ean onetsi zen (azaroaren 19ko 222. GAO) eta dagoeneko baimentzen zuen AU.CE.04 "Zabalgunea" eremuaren barruan A.20 Zabalguneko Bizitegia gune orokorretan, erabilera bateragarri edo onargarrien araubide orokor pean, erabilera tertziarioa (hotela).

Erabilerak bateratzeko aukera kuantifikazioaren teknikaren bidez zehaztu behar da. Hala, gunean sestraren gaineko hirigintza-eraikigarritasunari dagokionez, gehienez % 40ko muga baimen daiteke bizitegirako ez diren erabileretarako, betiere bateragarriak badira.

HAPOaren araudi berriak xedatutako ratioak betetzen direla justifikatzeko eta, bide batez, Garibai kaleko 23. zenbakia duen etxean berezko erabilera zati batean aldatzeko, Donostiako Udalak ziurtagiri bat egin du. Horren bidez ondoriozta daiteke AU.CE.04 "Zabalgunea" eremuan dauden jarduera ekonomikoetarako eraikigarritasuna guztiaren % 24 dela eta, beraz, Hirigintza Arau Orokorrak aurrez ikusten duten % 40ren azpian gelditzen dela.

Azkenik, gunean erabilera tertziarioetarako kalifikatutako partzelak edo erabilerarik gabeko ekipamendu pribatua ez daude.

#### **4. PLAN BEREZIAK IZAN DEZAKEEN GARAPENA**

Planari esku-hartzearen bideragarritasun ekonomikoaren justifikazio-memoriarik ez zaio erantsi, eraikina aurrez ikusitako erabilera berriari egokitzeko obrak jabeak 2019. eta 2020. urteetan zehar egin dituen neurrian.

Udal-baimenaren arabera egin diren obra guztiak jabe sustatzaileak ordaindu ditu, erabilera berriak ustiatzean eskuratutako irabazien bitartez inbertsioa berreskuratzeko.

Urbanizazioan esku-hartzerik eta eraikuntza-hazkuntzarik ez dagoenez, zuzkidura-estandarrek ez dira gehitu behar eta, ondorioz esku-hartzearen

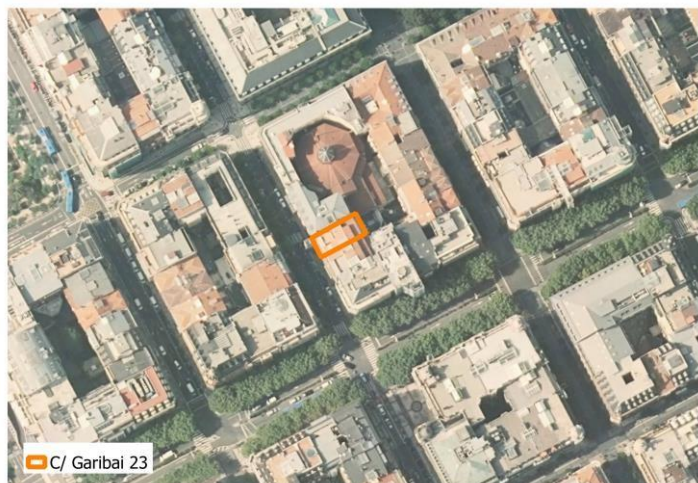
bideragarritasun ekonomiko-finantzarioan eragin dezakeen ekarpenik ez dago.

## 5. UKITUTAKO LURRALDE-EREMUAN INGURUMENAREN EGOERA KARAKTERIZATZEA

### 5.1. KOKAGUNEAREN DESKRIBAPEN OROKORRA

Eraikina Donostiako Garibai kaleko 23. zenbakian dago. Honako muga hauek ditu:

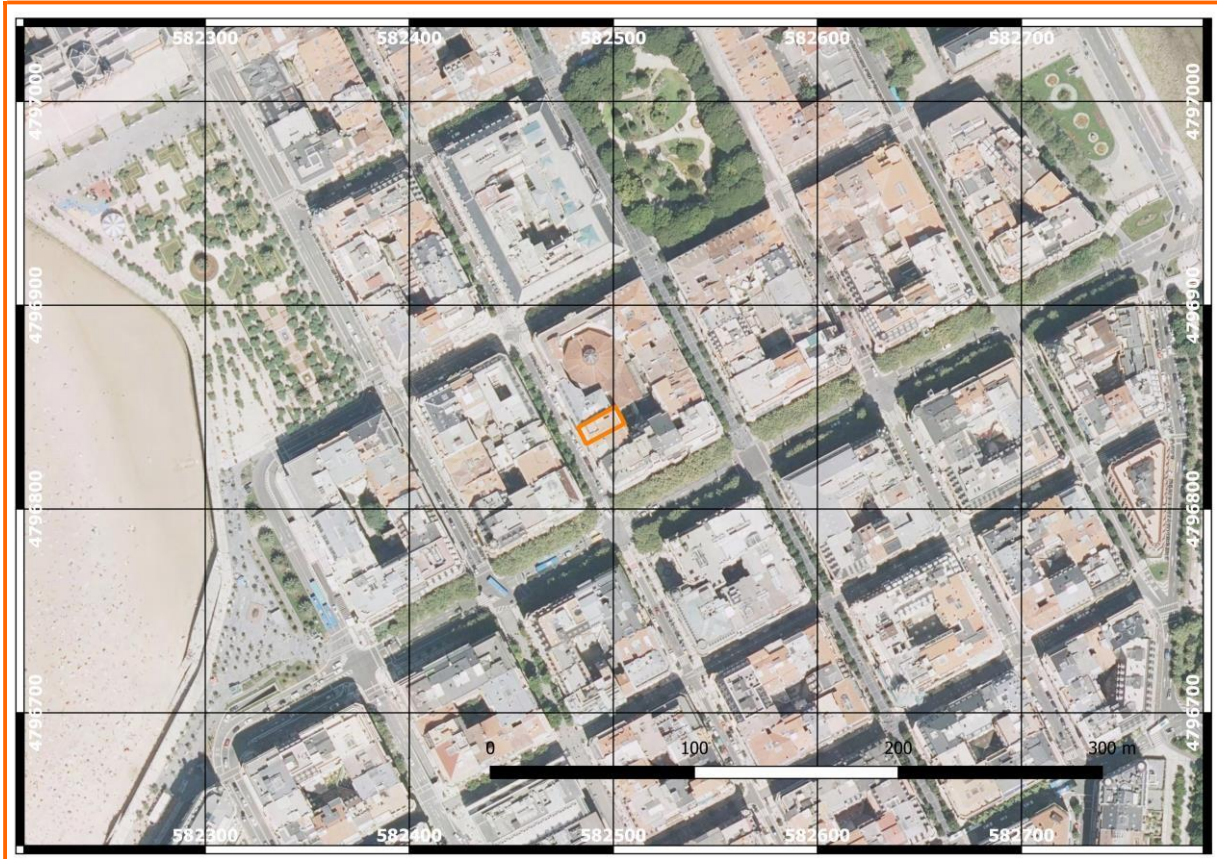
- Garibai kaleko 25. zenbakian kokatutako eraikina.
- Garibai kaleko 21. zenbakian kokatutako eraikina.
- Garibai kalea.
- Uharte-patio komunitarioa.



1. irudia.

Kokapena





2. irudia. Kokagunea (UTM30N ETRS89)

Eraikinaren jabea Lord Real Estate, BV sucursal España enpresa da (IFZ: W0039666C) eta sozietatearen egoitza Madrilgo (28002) Padre Xifré kaleko 5. zenbakiko solairuarean dago.

Nolanahi ere, Garibai 23 orubea 2010eko indarreko HAPOaren AU. CE.04 "Zabalgunea" hirigintza-eremuan kokatzen da eta 642.240 m<sup>2</sup>-ko azalera du.



3. irudia. CE.04 "Zabalgunea" hirigintza-eremua (Iturria: Donostiako HAPOa)

Eraikina XIX. mendearen amaieran eraiki zen eta orubeak gutxi gorabehera 210,17 m<sup>2</sup>-ko azalera du. Plantan angeluzuzena da eta dimentsioak 19,94 x 10,36 metro inguru dira.

Eraikinak soto txikia du, baita ataria beheko solairuan eta zazpi solairu sestraren gainean ere, nahiz eta zazpigarrena trasteleku txikia den. Lehenengotik bosgarrenera bitartean, solairu bakoitzak bi etxebizitza ditu eta 6. solairuan etxebizitza bakarra ageri da, handiagoa, noski. Lehenengo solairuan gunee txiki bat gorde da patiora sartzeko.

Sostengu-egitura egurrezkoa da, eta metalez egina, jasodura berriagoa (5., 6. eta 7. solairuak) du. Solairu guztietan forjaketa egurrezko soliba eta tronadurarekin egin zen.

Garibai kalera eta uharte-patiara fatxaden itxituraitsuak harri naturaleko hormez eginda daude. Oso lodiak dira (45 cm eta 65 cm, hurrenez hurren) eta pladurrezko plakek nahiz 4 cm-ko lodierako artile mineraleko isolamendu termikoek estradosatzen dituzte.

Ondoko etxebizitza-erakinekin mehelinei dagokienez, kasu batean (iparraldean) kareharriko harlanduzko karga-horma da, 60-40 cm-ko lodierakoa; beste kasu batean (hegoaldean), berriz, zeramikako adreilu hutsez osatutako tabikoia, bi aldeetatik luzitu ondoren. Bi mehelinak pladurrezko plaka eta 4 cm-ko lodierako artile mineralez osatutako isolamenduarekin estradosatzen dira.

Leihoak eta leihoen atek egurrezko arotzeriaz eginak daude eta Climalit motako beira bikoitza dute. Solairuka eraikina ondorengo modu honetan banatzen da:

- o Sotoa: Biltegia eta kontagailuen gune komunitarioa.
- o Beheko solairua: Ataria.
- o 1. solairua: Bi etxebizitza (1 USRrako egokituta).
- o 2. solairua: Bi etxebizitza.
- o 3. solairua: Bi etxebizitza.
- o 4. solairua: Bi etxebizitza.
- o 5. solairua: Bi etxebizitza.
- o 6. solairua: Etxebizitza bat.
- o 7. solairua: Trastelekua eta estalkiko terrazara irteera.

Eraikinak kanpoaldetik sarbide bakarra du eta Garibai kaleko atarian dago.





**4. irudia.** *Eraikinaren fatxada*

Barneko komunikazioari eutsiz, eraikinak seigarren solairuraino eskailera du. Solairu horretatik beste eskailera-tarte bat abiarazten da zazpigarren solairuan dagoen estalkiko terrazara irteteko irteeraraino.

Gainera, ataritik beste eskailera bat satora doa.

Horrez gain, igogailuak eraikina ataritik seigarren solairuraino komunikatzen du. Igogailuaren konfigurazioari erreparatuz, garai hartako beste etxe askotan bezala, ezinezkoa da zero kotara jaistea, beraz, hesi arkitektonikoa salbatzeko, bere egunean plataforma igogailu zeharra ipini zen.

Eraikina egonaldi laburretan etxebizitzak alokatzeko izango da eta ez dira bestelako zerbitzuak emango, hala nola gosariak, errentarien egonaldian garbiketa, etab. Hala, bakarrik etxebizitzaren errentamendu-zerbitzua eskainiko da.



## 5.2. KLIMA

Azterketa-guneko klima isurialde atlantikoan kokatzen da eta klima-mota mesotermikoa du, neurrizko temperaturekin eta oso euritsua.

Urte-saso lehorrik gabeko klima epel hezea edo klima atlantikoa deritza.

Klima honetan ozeano Atlantikoak eragin nabarmena du. Aire-masek ozeanoko ur epelekin harremanetan jartzean tenperatura arintzen dute eta kostaldera iristen direnean, gau eta egunaren artean ala uda eta neguaren artean aldaketa termikoak ez dira oso aipagarriak.

Orografia-faktoreak azaltzen du Euskal Autonomia Erkidegoko isurialde atlantikoa euritsua izatea; urtean batez beste 1.200 eta 2.000 mm-tik gorako prezipitazioa.

Tenperaturari dagokionez, nolabait esateko, neurrizkoa da, hortaz, normalean neguak arinak izan ohi dira. Hala, udak ere leunak izan arren, urteko batez besteko tenperaturak kostaldean dira Euskal Herriko altuenak.

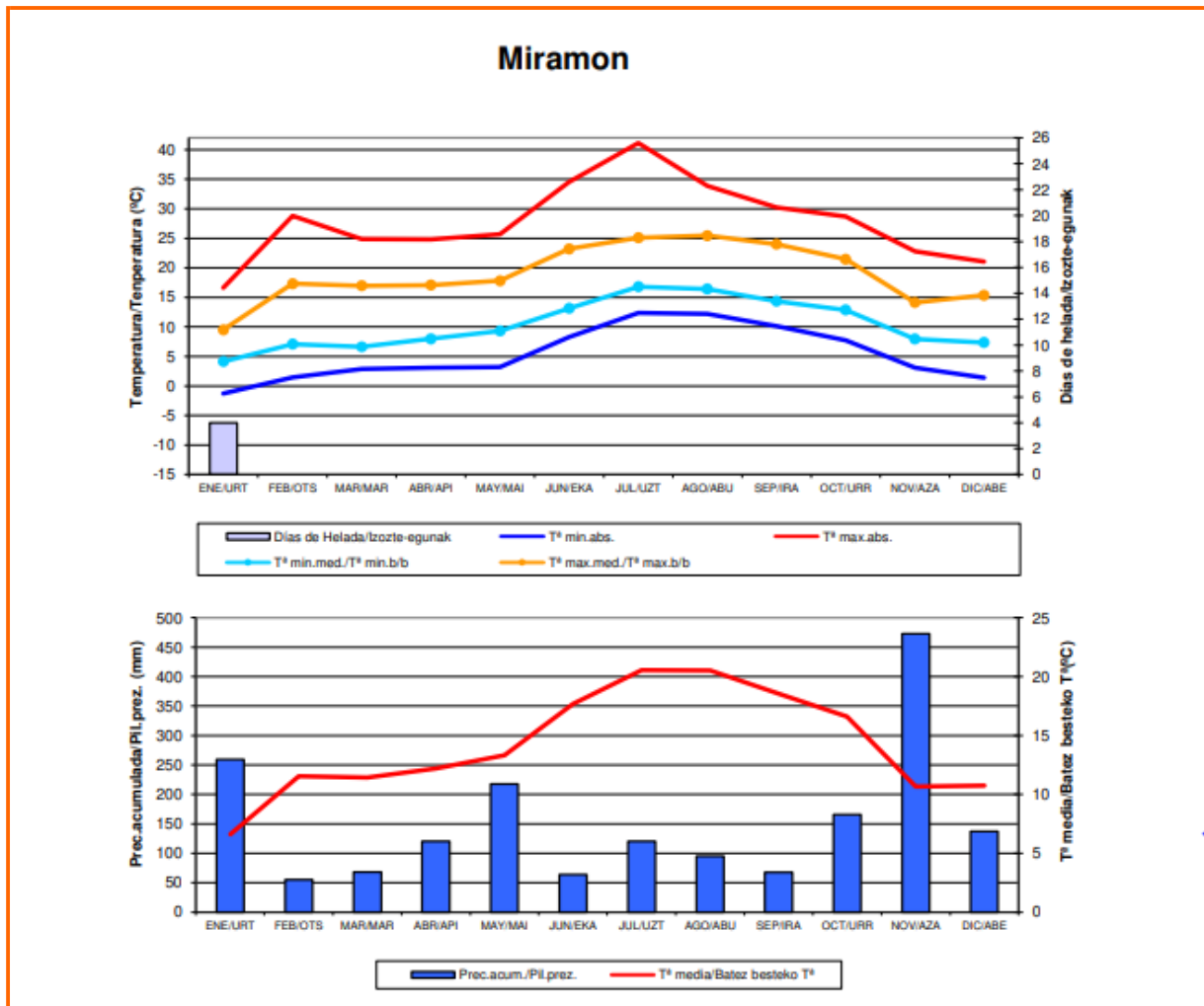
Azterketa klimatologikorako 00017-Miramón meteorologia-estazioan, 113 metroko altitudetan, Euskalmeten datuak ([www.euskalmet.euskadi.eus](http://www.euskalmet.euskadi.eus)) kontuan hartu dira.

Hurrengo taulan 2019. urtean urteko tenperatura eta prezipitazioaren datuak ikus daitezke.

**1. taula. 2019. urtean klima-datuaren laburpen-taula**

<b>Temperatura</b>			
<b>Urteko batez bestekoa</b>	<b>Urteko gehieneko absolutua</b>	<b>Urteko gutxieneko absolutua</b>	<b>Aldaketa</b>
14,2	41,1	-1,3	42,4
<b>Prezipitazioa</b>			
<b>Prezipitazio-egunak</b>	<b>Egun batean gehienekoa</b>	<b>10 minututan gehienekoa</b>	<b>Urteko guztizkoa</b>
203	70,5	8,0	1.843

2019. urtean batez besteko hezetasun erlatiboa: % 87,2.



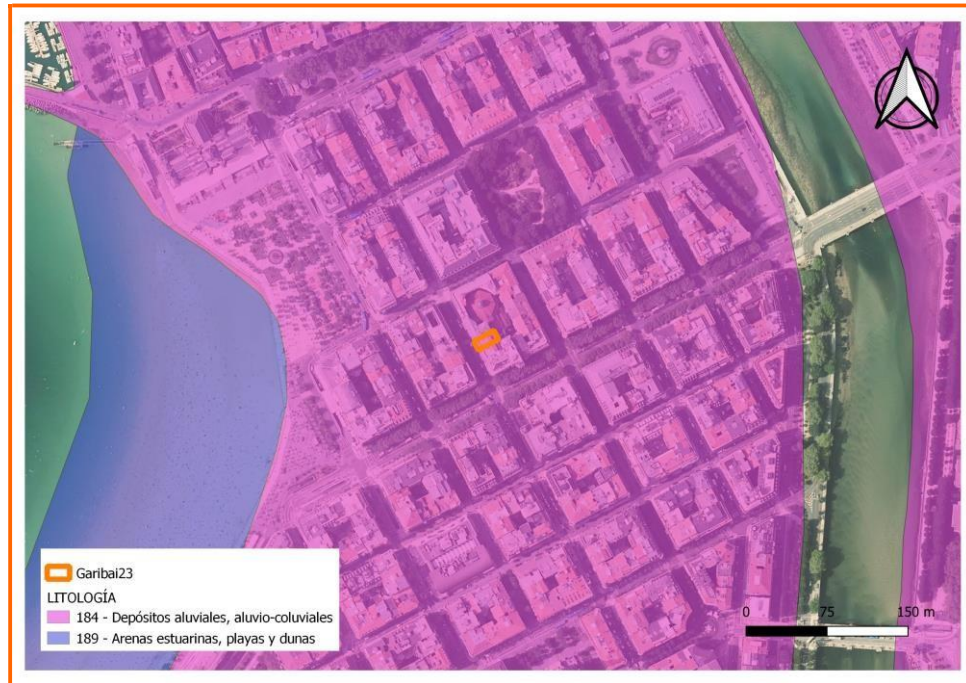
5. irudia. Miramongo estazioan 2019. urtean meteorologia-parametroen grafikoa (temperatura eta prezipitazioa) (Iturria: Euskalmet)

### 5.3. GEOLOGIA

Azterketa-gunea Euskal Kantauriko arroan sartzen da, Euskal Arku eta Donostiako Unitateari dagokion egitura-jabarian.

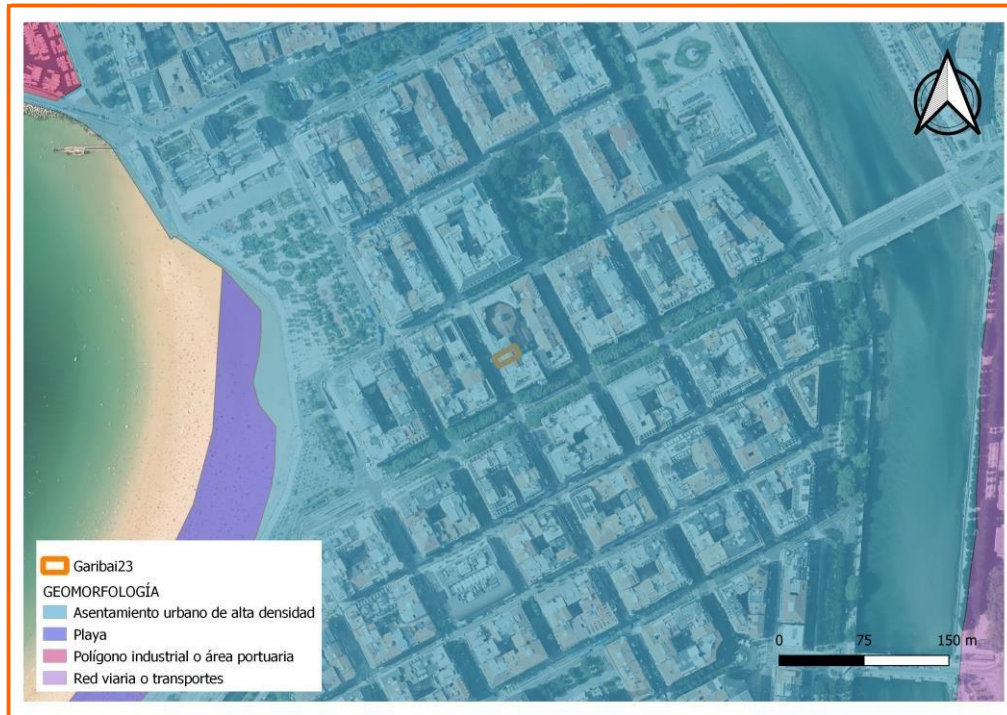
Egitura-unitate honek Euskal Arkuko ipar-ekialdea hartzen du. Ezaugarri nagusia tolesturak dira. Ozena osteko hainbat deformazio-fasetan osatu ziren. Azalera axial subhorizontala dute eta batzuetan isoklinalak dira.

Aztertzen ari den partzelan metakin alubial eta alubial-kolubialekin bat datozen materialak daude.



6. irudia. *Ikerketa-eremuko litologia (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)*

Kokagunearen geomorfologiari dagokionez, aztertzen ari den gunea Donostia udalerriko hirigunean dago eta ondoren ikus daitekeen bezala, kokaguneko lurzorua goi-dentsitateko hiri-kokaleku gisa katalogatuta ageri da.



7. irudia. *Ikerketa-eremuko geomorfologia (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)*

## 5.4. HIDROLOGIA

Hidrologiaren ikuspegitik, gunea oso-osorik iparraldeko arroan sartzen da. Banaketa geografiko zabala duenez, ibai eta erreka ugari zeharkatzen dute edo zati batean bertatik doaz (Gobela, Butroe, Asua, Nerbio-Ibaizabal, Oka, Lea, Artibai, Deba, Urola, Oria, Urumea, Oiartzun, Bidasoa). Topografiaren ikuspegitik, neurrizko aldapekin ibarren segida bat da, jabari mugakideetako beste kokagune batzuetako erliebe garrantzitsuagoak (Oiz, Aralar, Jaizkibel, etab.) inguratzen. Ibarrek hiriguneen (Mungia, Durango, Eibar, Ordizia, Donostia, Errearteria, etab.) eta baserri nahiz landa-guneen kokaleku dira.

Zehatz-mehatz esanda, azterketa-gunea Urumeako Hidrologia Unitatean dago. Hidrologia-unitateak 272,44 km<sup>2</sup>-ko azalera du eta horietatik 163,95 km<sup>2</sup> EAetik kanpo gelditzen dira. EAeren barruan, hidrologia-unitatea Gipuzkoa probintzian kokatzen da, hain zuzen, 108,49 km<sup>2</sup>-ko azalera.

Urumea ibaia, bokalea hurbil dagoelako dagoeneko itsasadarra (trantsizio-gunea), kokagune honetatik gutxi gorabehera 325 metrora doa. Nafarroako Ezkurra mendateko iturburutik Donostiako bokaleraino 45,5 kilometroko bidea egiten du.



Uretan behera zazpi udalerriz zeharkatzen ditu: Goizueta, lehenengo tartean Leitzatik eta azkeneko tartean Aranotik bereizten du, baita azkeneko hori Errenteriatik ere; Hernani zeharkatu eta Astigarraga Donostiatik bereizten du, itsasora iristeko bertan sartu baino lehen.

Urteko batez besteko emaria segundoko 9,99 m<sup>3</sup>-koa da eta udan gutxiengoa segundoko 0,3 m<sup>3</sup>-ra iristen da, gehienekoa, ordea, segundoko 17,11 m<sup>3</sup>-ra. Ibaiadar nagusiak Añarbe (19,3 km), Arano (7,0 km) eta Olaberri (7,3 km) ibaiak dira.

Gune honetatik pasatzean egoera kimikoa ontzat jotzen da, baita egoera ekologiko potentziala eta egoera orokorra ere, Geoeuskadin jasotako informazioaren arabera.

## 5.5. LANDARETZA

Lurraldeko landaretza potentzialtzat jotzen da giza jarduerak ez balira garatuko lurraldean egongo litzatekeena. Landaretza potentziala, lehenik eta behin, klimak baldintzatzen du, nagusiki prezipitazio- eta temperatura-erregimenen bidez, eta, bigarrenaz, lurzorua ezagutuz aipagarriak dira.

Azterketa-eremuko landaretza potentziala kostaldeko haretzekin bat dator.



8. irudia. Ikerketa-eremuko landaretza potentziala (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)

Landaretza potentziala desagertu da, eragin antropogeniko handiarengatik, eta gaur egun inguruneke flora eksklusiboki apaingarria da.



## 5.6. FAUNA

Urte askoz guneak eragin antropogenikoa jasan du eta, ondorioz, ingurune honetako berezko fauna-espezieak aldendu eta bertatik desagertu dira.

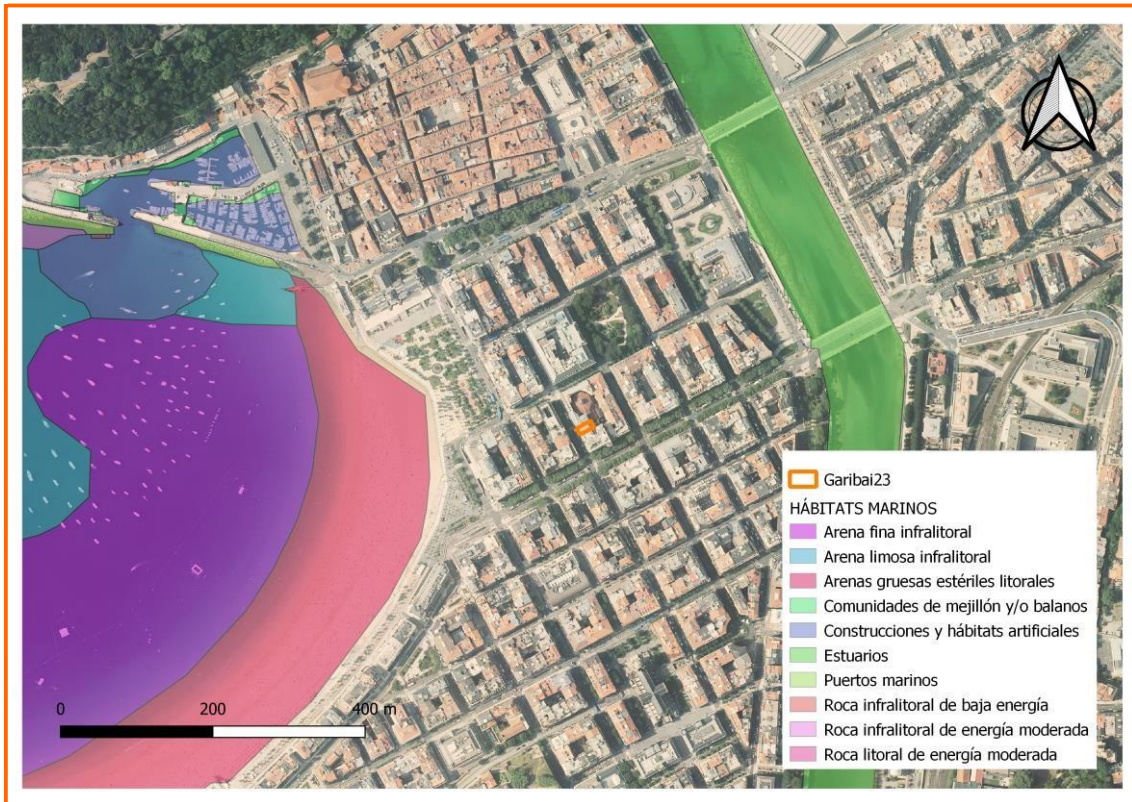
## 5.7. HABITATAK

Azterketa-eremutik batasunaren intereseko habitat gertuenak Santa Klara uhartean (6210 larre mesofiloak *Brachypodium pinnatum* espeziearekin) eta Ulia mendiko mendi-mazelan (4040 Kostaldeko txilardi lehorrak) daude.



9. irudia. *Batasunaren intereseko habitatak azterketa-eremutik hurbil (Iturria: berriaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)*

Kostaldea denez, era berean, interesgarria da dauden itsas habitatak identifikatzea. Hala, horiek hurrengo irudian ikus daitezke:



10. irudia. Itsas habitatak azterketa-eremutik hurbil (Iturria: berariaz egina Geoeskadiren kartografiatik abiatuta)

## 5.8. NATURAGUNE BABESTUAK

Europar Batasunaren legedi-esparruan, garrantzi handiko batasunaren bi zuzentarau daude eta, itxuraz, natur ondarea babesteko kontserbazio-helburu zehatzak emate aldera garatu dira: azaroaren 30eko Zuzentaraua, Hegazti Basatiak Kontserbatzeari buruzkoa, (147/2009) eta Kontseiluaren maiatzaren 21eko 92/43/EEE Zuzentaraua, Natur Habitatak eta Fauna nahiz Flora Basatiarenak Kontserbatzeari buruzkoa.

Azkenekoaren arabera, EBko estatu kide guztiek nahitaez Tokien Zerrenda Nazionala entregatu beharko dute eta ondorengo faseetan Batasunaren Garrantziko Tokien (BGT) zerrenda eta, gero, Kontserbazio Bereziko Gune (KBG) bihurtu da. Zona horiek, 147/2009 Zuzentzarauko Hegaztientzako Babes Bereziko Guneekin (HBBG) batera, Natura 2000 Sarea osatuko dute.

Abenduaren 13ko 42/2007 Legeak, Natur Ondare eta Biodibertsitateari buruzkoak, Estatuko ordenamendu juridikora irauli du habitatei buruzko zuzentaraua eta I. eranskinean interes bereziko habitatak aipatzen ditu. Horrez gain, lehenetsunezkoak diren ala ez adierazten du.

Udalerrinari dagokion lurraldean ez dago HBBGrik. Badago, ordea, KBG bat: Ulia (ES21200014).





11. irudia. Azterketa-eremutik hurbil KBE hurbilenak (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)

Gainera, estatuko legediarekin (42/2007 Legea) bat, bost babes-irudi daude: parkeak, natur erreserbak, itsas gune babestuak, natur monumentuak eta paisaia babestuak. Natura kontserbatzeko erkidegoko legediak (16/1994), berriz, izenak gehitzen ditu 3 babes-araubide erabiliz: natur parkeak, biotopoak eta zuhaitz bereziak. Azterketa-eremutik hurbil ez dago naturagune babesturik.

## 5.9. ONDAREA

Eraikina, bi solairu altuak izan ezik, 2014ko Hirigintza Ondare Katalogatua Babesteko Plan Bereziak (HOKBPB) duen eraikinen zerrendan ageri da D graduan.

Babes-araubidea. 1.-

Araubide orokorra.

Plan Berezi hau D babes-graduan sartzeari dagokiona. Testuinguru honetan, fatxadaren tratamenduak; baoen konfigurazioak; instalazio, publizitate-elementu, seinale eta oihal, eta abarren instalazioak Plan Bereziaren Ordenantza Orokorretan babes-gradu horren barruan alderdi horiek arautzeko irizpide orokorrak bete beharko dituzte.

2.- Berariazko araubidea.

A.- Babesak bazterten dituen kanpoko zati edo elementuak: jasodurak (5. eta 6. solairu altuak).

B.- Fatxadako zati ala elementu iraunkorrak: harlanduzko elementuak.

C.- Esku hartzeko bestelako irizpide bereziak: ez, araubide orokorrak arautzen dituen baldintzak betetzeari lotutakoak izan ezik.

## 5.10. INGURUMEN-ARRISKUAK

### 5.10.1. Uholde-arriskua

Uholdeekin zerikusia duten arriskuak aztertzeko UAHEen (Uholde Arrisku Handiko Eremuak) eta uholde-arriskuen mapak kontsultatu dira Geoeuskadin. Azterketa-eremua uholde-arriskua duten eremuetatik kanpo gelditzen da.

Hurrengo irudietan azterketa-eremutik uholde-arriskua duten gunek hurbilenak ikus daitezke:



12. irudia. Azterketa-eremutik hurbil uholde-arriskua (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)



Itsasoaren ondoriozko uholdeak (itsas ekaitzetan kostaldean itsas kota igo eta ura lehorrean zabaltzearen ondoriozkoak) ere kontuan hartu behar dira.

Askotan uholdeen jatorriak gainjartzen dira eta aztergai dugun gunean uholdeen ondoreak honako ur hauen elkarrekintzaren arabekoak dira: euria, ibilguak eta itsas mailak. Izan ere, azkenekoek ibilguek husteko duten gaitasuna baldintza dezakete.

“Revisión y Actualización de la evaluación preliminar del riesgo de inundación, 2º Ciclo” de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental” dokumentuan (MITECO – URA, 2018ko abendua) plangintzaren lehenengo zikloan identifikatu ziren UAHEak ikuskatu dira eta UAEE (Uholde Arriskuaren Atariko Ebaluazioa) onetsi zenetik sortutako informazioa aintzat hartuta, UAHE berriak definitzeko aukera aztertu da. Azterketa-eremua edozein UAHEtik kanpo gelditzen da.

### 5.10.2. Zorupeko uren kutsadura

Azterketa-gunean akuiferoen kalteberatasuna baxua da eta porositatearengatik materialen iragazkortasuna ertaina da.



13. irudia. Azterketa-eremuan akuiferoen kalteberatasuna (Iturria: berariaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)

### 5.10.3. Kutsatuak egon daitezkeen zoruak

Aztergai den kokagunea ez dago sartuta “Euskal Autonomia Erkidegoko zorua kutsa dezaketen jarduerak izan dituzten kokaguneen inbentarioan”.



14. irudia. Azterketa-eremuan Euskal Autonomia Erkidegoko lurzorua kutsa ditzaketen jarduerekin kokaguneei buruzko inbentarioa (Iturria: berriaz egina Geoeuskadiren kartografiatik abiatuta)

## 6. PLAN BEREZIAREN ONDORIOZ AURREIKUS DAITEZKEEN INGURUMEN-ONDOREAK

Eraikina egonaldi laburretan etxebizitzak alokatzeko izango da eta ez dira bestelako zerbitzuak emango, hala nola gosariak, errentarien egonaldian garbiketa, etab. Hala, bakarrik etxebizitzaren errentamendu-zerbitzua eskainiko da.

Dokumentu honetan zehar aipatu den bezala, eraikina proiektatutako jarduera garatzeko dagoeneko moldatuta dago eta obra osagarririk ez da gauzatu behar, horrenbestez, abian jarri baino lehen ez da aldaketarik aurreikusten. Aurrekoa kontuan hartuta, aurreikus daitezkeen ingurumen ondoreak proiektatutako jarduera abian jartzearen ingurukoak izango dira eskusiboki.

## 6.1. BALIABIDEAK KONTSUMITZEA

Eraikinak erabilera sanitarioetarako (harraskak, garbigailuak, ontzi-garbigailuak, konketak, komunak eta dutexak) edateko uraren hornidura-instalazioa du.

Era berean, argi eta indarrerako behe-tentsioko instalazio elektrikoaz hornituta dago. Etxebizitza bakoitzak elektrizitate-kutxa independentea du.

Aurrekoetz gain, ur bero sanitarioa (UBS) prestatzeko eta klimatizazio/berogailurako instalazioa ageri da. Beroa eta hotza modu zentralizatuan ekoizten da.

Etxebizitzetako berogailua berrikuntza egin baino lehen horma-galdara eta ur-erradiadore ala erresistentzia elektrikoen bitartez ebazten zen, baina, ondoren, multi-split motako bero-ponpa/klimatizazio-sistema ipini zen.

Eraikina klimatizatzeko hotza eta beroa zuzeneko hedapen-sistemarekin ekoizten da eta, horretarako, bero-ponpa aerotermiko modularrez baliatzen da. Aire/hoztaile motakoa da eta multi-split konfigurazioan barneko unitateei lotuta dago. Batzuetatik besteetara beroa pasatzeko bi gas/ likidoko hozte-zirkuitu orokor daude, baita apartamentuen barneko unitate bakoitzera deribazio anitz ere.

Ur bero sanitarioa goi-tenperaturako bero-ponpa aerotermikoa eta aire zabalean beroa sortzeko ekipo autonomoa konbinatuta prestatzen da. Dena den, bero-ponpari laguntzeko gas naturaleko galdara du. Bi ekipoak eta horiei lotutako elementuak (tangak, ponpak, etab.) estalkiko solairuan (7. solairua), makinen terrazan, kokatzen dira.

Edateko ur, elektrizitate eta gas naturalaren kontsumoa edozein ohiko etxebizitzaren antzekoa izango da. Nolanahi ere, berdina kontsumituko litzateke, higiezinak aurretik garatutako jardueri eutsiko balizkie.

## 6.2. HONDAKINAK SORTZEA

Jarduerak hondakinak sortzen ditu, baina beste edozein etxebizitzak sortuko lituzkeen antzekoak dira, bai tipologia, bai kopurua kontuan hartuta. Horrez gain, higiezinak aurretik garatutako jarduerekin jarraituko balu, sorrera berdina litzateke.

- ✓ Hondakin organikoak (janari-hondarrak, etab.).
- ✓ Plastikozko hondakinak (ontziak, brickak, etab.).
- ✓ Papera, kartoia.
- ✓ Beira.
- ✓ Bestelakoak (birzikla ezin daitezkeen zatiak, hala nola ekortze-hautsa).

Hondakin horiek guztiak udal-araudiak xedatutakoarekin bat etorri tratatuko dira eta errentariak arduratuko dira horiek dagokion edukiontzian botatzez. Bestela, garbiketari aritzen diren langileek egingo dute.

### **6.3. ZARATAK**

Jarduera garatzean behe-mailako zaratak sortzen dira eta edozein etxebizitzan sortutako antzekoak dira: elkarrizketak, telebista, etab. Oro har, zaratek garrantzi gutxi dute eta gutxienean helaraziko zaizkie biztanleei eta kanpokoei, betiere araubidez baimendutako mailen barruan. Etxebizitza guztiek erabilera turistikoa dutenez, higiezinan modu iraunkorrean bizi diren bizilagunekin ez da gatazkarik sortuko.

### **6.4. URETARA ISURIAK**

Hondakin-ur fekalak eta grisak beste edozein etxebizitzan egindakoaren antzera tratatuko dira. Hala, udalerriko saneamendu-sarerantz bideratuko dira, eraikinean orain arte gauzatutakoaren antzera. Kantitate eta tipologiari erreparatuz, beste edozein etxebizitzatan sortutako antzekoak izango dira. Sorrera berdina litzateke higiezinak aurretik garatutako jarduerekin jarraituz gero.

### **6.5. ATMOSFERARA IGORPENAK**

Kutsa dezaketen igorpen bakarrak atmosferara ur bero sanitarioa sortzeko gas naturaleko galdaratik eratorritakoak izango dira.

## **7. SEKTORE ETA LURRALDE PLANEKIKO AURREIKUS DAITEZKEEN ONDOREAK**

Maiatzaren 31ko 4/1990 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzkoak, Euskal Autonomia Erkidegorako hiru antolamendu-tresna ardazten ditu: Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak, Lurralde Plan Partzialak eta Lurralde Plan Sektorialak.

### **7.1. LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROAK (LAG)**

LAGetan eremu funtzionalak lurraldearen ikuspegitik barnean egituratzeko mekanismoak proposatzen dira. Bereziki, eremu funtzional bakoitzean buruaren edo buruen lidergoa eta gune eta lurraldeen bokazioen arteko osagarritasun desiragarria lortu nahi dira. Planteatzen diren lurralde- eta sektore-estrategien helburua da udalerrietako biztanleentzat zuzkidura, ekipamendu eta zerbitzuen eskaintza optimizatzea.

### **7.2. DONOSTIAKO (DONOSTIALDEA-BIDASOA BEHEREA) EREMU FUNTZIONALEKO LURRALDE PLAN PARTZIALA**

Donostiako (Donostialdea-Bidasoa Beherea) Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialak eremu funtzionala antolatzea du xede, eta horretarako, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroek xedatutako zehaztapenak garatzen ditu.



“Donostia Hirigunea eta Urumea” Hiri eta Periferiako Multzoan Donostia udalerriko hirigunea eta periferia sartzan dira, ekialdea eta Zubietako eranskina izan ezik. Halaber, Astigarraga eta Hernani udalerrietako hiri-eremuak eta periferia daude.

Hiri eta periferiako multzoan lurralde-plan sektorialek (nekazaritza eta basozaintza, ibai eta erreken babesa, kostaldea eta hezeguneak) ezarritako zehaztapenak aplikagarriak dira.

Hirigintza-plangintzan onartu eta aurrez ikusi beharko da bizitegi-parkearen barruan okupaziorik gabeko etxebizitzan stock tekniko iraunkorra eta bigarren bizitegi modura edo bestelako jardueretarako erabilitako etxebizitzan ehuneko adierazgarria egotea. Hirigintza-plangintzako dokumentuei jarraiki, bizitegi-parkean bigarren bizitegi ala jarduera tertziario bateragarrietarako (bulegoak, etab.) etxebizitzan ehuneko adierazgarria gure hiriko fenomeno saihestezin eta positibo gisa onetsi behar da. Gehiegizko desbideratzeen kasuan izan ezik, inguruabar hori hirigintzaren ikuspegitik komenigarria eta halabeharrezkoa da; parkea berritzeko eta etxebizitzak eskualdatzeko mugimenduak errazten baititu, jardueren aniztasuna sustatzen baitu, bizilagunen gehieneko uniformetasuna saihesten baitu, etxebizitzan alokairu-parkeko funtzionamendua arintzen baita eta, laburbilduz, bizitegiari dagokion hiri-sarearen barruan gizarte- eta funtzio-elkarrekintza eta -mugikortasun handiagoa ahalbidetzen baitu. Izan ere, hori litzateke Donostiako eremu funtzionalaren kasua.

Ekonomia-jardueretara bideratzeko lurzorua lurralde-antolamenduari begira, Donostiako Eremu Funtzionaleko Lurralde Plan Partzialaren irizpide orokorrari eutsiz, egungo eredia finkatu behar da. Hala, eremu funtzionaleko hiri-multzoketen kokagune desberdinetan jarduera-lurzoruak banatzen dira. Nolanahi ere, hori nahiko modu orekatuan egiten da, biztanleen garrantziaren eta gunean alde zuzen dagoen hiri-sarearen arabera.

Lurralde Plan Sektorialeko parametroekin jarraiki, Andoain, Astigarraga, Donostia, Errenteria, Hernani, Irun, Lasarte-Oria, Lezo, Oiartzun, Pasaia, Urnieta, Usurbil udalerriak eta Hondarribiko hegomendebaldea ekonomia-jardueretarako lurzoru antolatu eta garatzeari dagokionez, “Lehentasunezko Intereseko Udalerrien” kategorian sartzan dira. Hondarribiko gainerako lurraldea, Jaizubia erreka iparraldean dagoena, ordea, “neurritzko hazkuntzarako udalerria” da.

Donostia udalerriko hirigunean barneko industria-kokagune urriak pixkana jarduera tertziarioetarako gune bihurtzea sendotuko da eta sistematikoki bizitegi-lurzoru bezala kalifikatzea saihestuko da.

### **7.3. EAEKO IBIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA**

LPSak antolamendu-arauak xedatzen ditu hiru osagaitan oinarrituta: ingurumena, hidraulika eta hirigintza.

Hirigintza-osagaiari dagokionez, azterketa-eremutik hurbilen gelditzen den Urumea ibaiaren ertza “eremu garatuetako ibaiertza” da.

#### **7.4. EAEKO NEKAZARITZA ETA BASOZAINZAKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA**

Nekazaritza eta Basozaintzako LPSa lurralde-antolamenduko tresna orohartzaille eta dinamikoa da. Ildo horri eutsiz, batetik, nekazaritza eta basozaintzako erabilerak planifikatu eta kudeatzera bideratutako jarduerak iradoki eta kanalizatzen ditu eta, horretarako, lurraldeko plangintza-esparru orokorrean sartzeko; bestetik, beste erabilera batzuen aldean, nekazaritza eta basozaintzaren sektoreko interesak defendatzen ditu.

Bere antolamendu-eremuak EAE osoa hartzen du, dauden hiriguneak kanpo, hau da, behin betiko onetsi zenean, udal-plangintza orokorrak hiri-lurzoru, urbanizagarri edo urbanizatzeko egoki bezala sailkatzen zituenak, beraz, jarduera-eremutik kanpo gelditzen da azterketa-gunea.

#### **7.5. UHOLDE-ARRISKUA KUDEATZEKO PLANA**

Espainiako zatian Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrologikoan Uholde Arriskua Kudeatzeko Plana (2015-2021) urriaren 15eko 20/2016 Errege Dekretuaren bitartez onetsi zen, zeinaren bidez Mendebaldeko Kantauriko Demarkazio Hidrologikoan, baita Espainiako zatian Ekialdeko Kantauriko Demarkazio Hidrologikoan ere uholde-arriskuak kudeatzeko planak onartu baitziren.

Dokumentu honen “uholde-arriskua” 10.1 atalean arestian deskribatu den bezala, azterketa-eremua edozein UAHEtik kanpo gelditzen da. 5, 100 eta 500 urteko errepikatze-denborarako uholde-arriskua duten guneekin ere ez du zerikusirik.

#### **7.6. EAEKO KOSTALDEA BABESTU ETA ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA**

Horren antolaketa-eremua Kostaldeari buruzko Legean definitutako eraginpeko zona da: “500 m-ko gutxienezko zabalera-zerrenda, itsasertzaren barne mugatik zenbatzen hasita”. Hala eta guztiz ere, 3. xedapen iragankorrak Erregelamendu Orokorraren 10. X.I.aren bidez garatutako idazkeran aurrez ikusitakoa aplikatu behar zaio, 1988. urtea baino lehen eta, ondorioz, sektoreko araudia indarrean sartu zenean jadanik hiri-lurzorua baitzen.

*Hirugarren xedapen iragankorra.*

*3. Uztailaren 28ko 22/1988 Legea indarrean sartutakoan hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailak horretan xedatutako zortasunak beteko dituzte, salbuespen batekin: babes-zortasunaren zabalera hogeituro metrokoa izatea. Dena den, dauden erabilerak eta eraikuntzak errespetatuko dira, baita dagoeneko emandako baimenak ere*

*uztailaren 28ko 22/1988 Legeak laugarren xedapen iragankorrean eta erregelamendu honetan bat datozenetan aurrez ikusitako baldintzetan. Halaber, indarrean dauden antolamendu-planen arabera erabilera eta eraikuntza berriak baimen daitezke, betiere zortasunaren eraginkortasuna bermatu eta itsas nahiz lehorreko jabari publikoa kaltetzen ez bada.*

### **7.7. EKONOMIA-JARDUERA ETA MERKATARITZA-EKIPAMENDUETARAKO LURZORU PUBLIKOA SORTZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA**

LPS honek EAEko lurralde osoari eragiten dizkieten arazoak antzeman ditu eta, nagusiki, ekonomia-jarduerarako lurzoru eskuragarriak ez izatearekin, eremu funtzionaletan modu orekatuan banatzearekin eta garraio- nahiz komunikazio-sare orokorrekin gero eta harreman estuagoarekin zerikusia dute.

Hala, LPSaren funtsezko irizpidea da eragile ekonomikoek sortutako lurzoruaren eskeak orokorrean kontuan hartzea, horiek bizitegirako eta zuzkidurarako hiriguneetatik kanpo hirigintzaren ikuspegitik prestatutako lurzoru behar badute euskarri fisiko modura beren ekonomia-jarduerak garatzeko. Nolanahi ere, ekonomia jarduera horiek zuzenean produkziarako izan daitezke, baita sektore tertziariorako ere.

### **7.8. GIPUZKOAKO BIZIKLETA-BIDEEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA**

LPS hau onetsi ondoren, Gipuzkoako bizikleta-bideen sarea behin betiko zehaztu eta programatu zen. 439 km-ko luzera du eta 9 ibilbidetan banatuta dago.

Donostia udalerrria hainbat bidek zeharkatzen dute. Dena den, Garibai kaletik ez da ibilbiderik pasatzen.

### **7.9. TOKIKO AGENDA 21**

Donostiako Tokiko Agenda 21en barruan indarreko Ingurumen Ekintza Plana (2015-2022) honako ildo estrategiko hauetan egituratzen da:

- ✓ Kontsumo arduratsuekin konpromisoa hartuta duen hiri-eredurantz aurrera egitea.
- ✓ Hondakinei dagokienez, prebentzioa bultzatzea eta kudeaketa hobetzea, baita herritarren erantzunkidetasuna sustatzea ere.
- ✓ Ingurune osasuntsua bermatzea eta herritarren osasuna sustatzea.
- ✓ Uraren zikloa hobe kudeatzeko aurrerapausoak ematea eta erabilera arduratsua sustatzea.
- ✓ Berotegi-efektuko gasen igorpenak murriztea eta mugikortasun iraunkorra errazten duen hiriaren aldeko apustua egitea.

- ✓ Energia-eraginkortasunean tokiko ekintza indartzea eta energia berriztagarriak bultzatzea; halaber, klimaren aldaketara egokitzeko orduan, aurrerapausoak ematea.
- ✓ Udalerriari ematen zaizkion zerbitzuak eta biodibertsitatea babestu, kontserbatu eta partekatzea.

## 7.10. 2020rako Ingurumen Esparru Programa

EAEko ingurumen-politikarako esparrua da.

Pertsona ororentzat, gaurkoentzat eta biharkoentzat, kalitatezko ingurunean bizi duinerako eskubidea bermatzea du xede. Nolanahi ere, helburu horrek iraunkortasun-kontzeptuaren funtsezko alderdia adierazten du. Esparru programaren barruan sartuta dago lurralde-antolamendu adimentsua bultzatzea, biztanle-dentsitate handiagoak saritzeko, erabileren eta lurzorua kontsumoaren optimizazioaren arteko konbinazioa indartzeko eta, bide horretatik, berrerabiltzea eta zaharberritzea sustatzeko.

GARIBAI 23N (A.U.CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA helburu horien ildotik doa, dagoeneko finkatuta dagoen kokagunean eta gaur egungo eraikinak okupatzen duen eremuan lurzorua berrerabiltzeari lehentasuna emango baitio.

## 8. INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO SINPLIFIKATUAREN PROZEDURA APLIKATZEKO ARRAZOIAK

Otsailaren 27ko 3/1998 Legeak, Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Orokorrak, I A eranskinean xedatutakoaren arabera, "plangintza orokorraren bateratze-planek, hiri-antolamenduko plan partzialek eta hiri-antolamenduko plan bereziek ingurumenaren gainean ondore adierazgarriak badituzte", ingurumen-ebaluazio estrategikoaren prozedura bete beharko dute.

Abenduaren 9ko 21/2013 Legeak, Ingurumen Ebaluazioari buruzkoak, 6.2 artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua honako kasu hauetan gauzatu behar da:

- a) Aurreko atalean aipatutako plan eta programen aldaketa txikietan.
- b) Aurreko atalean adierazitako planek eta programek, udalerrian erabilera hedapen txikiko gunetan definitzen badute.
- c) Etorkizunean proiektuak baimentzeko esparrua zehaztuta, aurreko atalean aipatutako gainerako baldintzak betetzen ez dituzten planak eta programak.

Horrenbestez, GARIBAI 23N (A.U.CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIAk hedapen urriko guneari (Garibai kaleko 23. zenbakiari) eragiten dionez, abenduaren 9ko 21/2013 Legeak, Ingurumen Ebaluazioari buruzkoak, 6.2.b) artikuluan araututako ustezkoa betetzen du eta, ondorioz, ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua gauzatuko da.



## 9. AURREZ IKUSITAKO AUKERAK HAUTATZEKO ARRAZOIAK

Arestian azaldutakoari jarraiki, GARIBAI 23N (A.U.CE.04-"ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI-BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIAren xedea da Garibai kaleko 23. zenbakia duen etxean solairu altuetako hirigintza-erabilerak "CE.04. Zabalgunea" hirigintza-eremuaren barruan "A.20. Zabalguneko Bizitegia" gune orokorreko erabilerak ezartzeko araubidearen testu arauemaile berriaren ondorioz sortzen diren funtsezko eskakizunei eta betekizun formalei egokitzea.

Orain arte eraikinak erabilera tertziarioa (1., 2. eta 3. solairua zati batean) eta bizitegi-erabilera (gainerako solairu altuak) nahasiak izan ditu. Hala ere, orain jabeak solairu altuak oso-osorik ostatu-erabilerara bideratu nahi ditu eta, zehazki, apartamentu turistikoen modalitate pean erabiltzea du helburu, kide den eremuko berezko erabilerarekin (bizitegi-erabilera) bateragarria baita.

Garicano-Arrillaga familiak eraiki zenetik eraikinaren zati bat izan du jabetzan eta gutxienez hirurogeiko hamarkadatik gaur arte, beheko solairua izan ezik, guztiaren jabea da.

Inguruabar horrek eta hortik sortzen den ustiapen-unitateak ekarri du goiko solairuak alokairura bideratzea, bai etxebizitzarako, bai etxebizitzatik at, bestelako erabilerarako.

Ilido horri eutsiz, udal-agiritegi historikoa kontsultatu ondoren, dagoeneko 1921. urtetik eraikinaren lehenengo hiru solairu altuak -azaleraren % 75- nagusiki erabilera tertziarioetara bideratzen zirela ageri da.

1964. urtean jasodura eraiki ondoren, solairu altuak errentamenduaren araubidean etxebizitza gisa erabili ziren, 6. solairua izan ezik. Hori jabeak erabiltzeko gorde zen.

Aurrekoaren harira, udal-agiritegietan ikusi denaren arabera, laurogeiko hamarkadan 1. solairutik 3.era bitartean ondoz ondo jarduera-lizentziak eskatu ziren: Price Waterhouse, abokatua, aseguruak, osasun-zerbitzuak...

Katastroko Zerbitzuaren informazioari jarraiki, 1. eta 3. solairuak bulegoak dira; 2.a (Udalak emandako lizentziekin kontraesan argian) eta goikoak, ordea, etxebizitzak.

Aurrekariak aintzat hartuta, 2017. urtearen amaieran higiezinaren jabeak eraikina oso-osorik erabilera tertziaria eta, zehazki, apartamentu turistikoen tipologia pean hotel-erabilerara pasatzeko izapideak hastea erabaki zuen eta, horretarako, uztailaren 28ko 13/2016 Legeak, Turismoari buruzkoak, eta garapen-araudiak (apirilaren 16ko 198/2013 Dekretua, apartamentu turistikoak arautzen dituen) xedatutako aurreikuspenei erreparatu zitzaizen.

Xede horrez, 2018ko apirilean eraikin osoaren (beheko solairua izan ezik) "Banatze eta Erabilera Aldaketaren" oinarrizko proiektua aurkeztu zen izapidetzeko eta Joaquin Zubiria Sautu arkitektoak idatzi zuen. Aipatu proiektuak, ordura arte onartutako 8 etxebizitza-unitateren aldean,

eraikina 14 etxebizitza-unitatetan banatzea sustatzen zuen hotel/apartamentu turistikoen erabilera tertziariora bideratzeko (HAPOaren Hirigintza Arau Orokorren (aurrerantzean HHAAOO) 59.2.1.E artikulua)

2018ko azaroaren 5ean Udalak banatze eta erabilera aldatzearen inguruko lizentzia eman zuen, baina eraginkortasuna hirigintza-gainbalioetan partaidetza ordaintzearen eta Udaleko zerbitzu teknikoek balioetsitako zuzkidura-karga altxatzearen arabera zen.

Lizentzian zehaztutako zenbatekoak ekarri zuen 2019ko urtarilean jabeak uko egitea, zenbatekoak "proiektua bideraezin" bihurtzen zuelako. Horrez gain, eraikin osoa banatzearen ordeztu behar den hiru solairuak banatzeko prozesuari ekin zioten, 4. eta 5. solairuek jadanik aurretiaz banatze-lizentzia baitzuten. Erabaki horrekin uko egiten zitzaion 14 etxebizitza-unitate izateari eta gehienez 11rekin gelditu behar ziren, solairuko bina 1. solairutik 5. solairura eta bakarra 6. solairuan.

Banatzeko hiru lizentziak 2019ko martxoan baimendu ziren eta egokitzapen-obrak gauzatu ostean, goiko solairuetan (4., 5. eta 6. solairuan) egindako txikiak barne, jabeak obra-amaiera eta AK06-2019-000136 espedientean jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazioa aurkeztu ditu.

Udalaren iritziz, ordea, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Hirigintza Arau Orokorrek Aldatzeko espedientearen babesean, jarduera-espedienteari 2019ko otsailaren 28an Udaltzatza Osoak erabakitako lizentziak etetearen araubidea (martxoaren 25eko 57. GAO) aplikagarria zaio. Ildo horri jarraiki, irizpide horretaz baliaturik, jarduera sailkatuaren aurretiazko komunikazio-prozedura etetea ebatzi du.

Erabilera berria ezartzeko prozesua eteteari buruzko udal-erabakiarekin ados ez zegoenez, higiezinaren jabeak errekurso bat jarria du administrazioarekiko auzi-jurisdikzioaren aurrean. Dena den, horri kalterik egin gabe, baimenaren lortze-prozesua arintzeko, HHAAOO berriek duten aurreikuspena erabiltzeko aukera egokitzat jo du, nahiz eta horiek izapidetzearen ondorioz etenaldia sortu zen.

Ildo horri eutsiz, GARIBAI 23N (A.U.CE.04. "ZABALGUNEA") OSTATU-ERABILERA EZARTZE ALDERA HIRI BERRIKUNTZAKO PLAN BEREZIA "A.20. Zabalguneko Bizitegia" gune orokorrean erabilera tertziarioak ezartzeko zehaztapen berriak bete daitezzen egin da. Nolanahi ere, horiek HAPOaren Hirigintza Arau Orokorrek 12. artikuluan finkatzen dituzte, ikuspegi bikoitzetik mugen araubidea arautzen baitute: batetik, kuantifikazioa (2010eko testuak ere aurrez ikusten zuena) eta, bestetik, Hiri Berrikuntzako Plan Berezia izapidetu eta onestearen bidez bete eta egoki kokatzen dela bermatzea.

## **10. PLANA APLIKATZEAREN ONDORIOZ INGURUMENEAN EDOZEIN ONDORE NEGATIBO ADIERAZGARRI PREBENITU, MURRIZTU ETA, AHAL DEN NEURRIAN, ZUZENTZEKO NEURRIAK**

### **10.1. BALIABIDEAK KONTSUMITZEA**

Aldizka edateko uraz hornitzeko instalazioa ikuskatuko da, hauteman gabeko isuririk edo matxurarik ez egoteko.

Era berean, etxebizitza bakoitzean txorrotak aztertuko dira, izan daitezkeen tanta-jarioak antzemateko. Bezeroei kontzientziatuko zaie ura aurreztearen garrantziaz.

Uraren kontsumoan eragiten duten neurri guztiek, modu berean, urekiko igorpenen sorreran eragingo dute.

Behe-tentsioko instalazioko kontrol-erakunde baimenduek ikuskapenak gauzatuko dituzte.

Bezeroek berogailu, klimatizazio eta ur bero sanitarioaren sistema modu arduratsuan erabil dezaten sustatuko da.

Argi guztiak LED dira.

Zona komunetan presentzia-detektagailuak eta tenporizadoreak daude.

Klimatizazio-instalazioak kontrol-gune zentralizatuak du eta ukipen-pantaila ageri da funtzionamendu-orduak lehenengoz mugatzeko. Halaber, banako kontrol-aginteetan hauta daitezkeenetatik kanpo, eragiketaren muturreko tenperatura-balioak defini daitezke. Banako aginteekiko, kontrol-gune zentralizatuak finkatutako parametroak nagusi dira.

UBSa ekoizte aldera, eraikinaren estalkian eguzki-kolektore termikoen sistema instalatzeko nahikoa tokirik ez dagoenez, eta ondorioz, zaila egiten denez, CTE/DB-HE 4/1.1-2 eta 3k xedatutakoan oinarrituta, eguzki-sistemaren ordez beste bat erabili da eta bero-ponpa aerotermikoez baliatzen da, ez bakarrik UBSrako, baita klimatizaziorako ere. Energia ez-berriztagarrietan izandako aurrezpenari eta atmosferara CO<sub>2</sub>-ren igorpen-tasari erreparatzen bazaie, sistema horrekin eguzki-kaptadore termikoen sistemarekin baino emaitza hobekak lortzen dira eta, gainera, SH 4 Oinarrizko Dokumentuak nahiz Donostiako Udal Ekoordenantzak eskatzen duen gutxienezko egokitzen da. Memoria honen eranskinean energiaren ikuspegitik ordezko hori justifikatzen da.

Bai oporretarako (apartamentu turistikoak), bai iraupen luzerako (alokairu tradizionala ohiko etxebizitza gisa), alokairuko apartamentuen eraikina izango denez, funtzionamendu-araubidea kasuaren arabera alda daiteke. Erabilera turistikoa duenean, bete gabeko apartamentuek (batez ere neguan) klimatizaziorako eta UBSrako instalazioak atsedenean (deskonektatuta) izango dituzte, batetik energia gutxiago kontsumitzeko eta, bestetik,

ustiapen-kostuak murrizteko. Ohiko etxebizitza gisa alokatuz gero, erabiltzaile bakoitzak bere beharraren arabera erregulatuko ditu funtzionamendu-ordutegia, klimatizazio-sistemaren banako giro-tenperaturak eta UBSaren kontsumoak eta, ondorioz, bakoitzak ordainduko ditu kontsumitutako energiaren kostuak, bere neurketa-sistemei jarraiki: I Touch Controller zentralizatua klimatizaziorako eta banako ur-kontagailuak UBSrako.

Berogailu, klimatizazio eta ur bero sanitarioaren sistema behar bezala mantenduko da.

Energiaren eta erregaien kontsumoan eragiten duten neurri guztiek, modu berean, atmosferarako igorpenen sorreran eragingo dute.

## 10.2. HONDAKINAK SORTZEA

Etxebizitza bakoitzean sortutako hondakinak tipologiaren arabera gaika bereizteko edukiontzi nahikoak ipiniko dira. Ontzi bakoitzak eduki behar duen hondakin-mota bakoitza identifikatuko da eta errentariei informazio argi eta zehatza emango zaie zati bakoitzean onartzen diren material zehatzei buruz. Era berean, zer edukiontzi publiko erabili behar dituzten eta zer ordutan atera behar dituzten jakinaraziko zaie. Gai organikoaren kasuan, edukiontzia irekitzeko txartela behar denez, jabeak eraikinean bilketa-puntu erkidea jartzearen aukera aztertuko du, gero, gai organikorako edukiontzian hondakin guztiak batera botatzeko.

## 10.3. ZARATAK

Ostatu turistikoaren barne araudian sartuko da ingurumen-jardun onen zerrenda bat zaratari dagokionez eta, bidezkoa bada, orduen arabera baimendu edo debekatutako jarduerak azalduko dira.

Garibai kalera eta uharte-patiora fatxaden itxituraitsuak harri naturaleko hormez eginda daude. Oso lodiak dira (45 cm eta 65 cm, hurrenez hurren) eta pladurrezko plakek nahiz 4 cm-ko lodierako artile mineraleko isolamendu termikoek estradosatzen dituzte.

Ondoko etxebizitza-eraikinekin mehelinei dagokienez, kasu batean (iparraldean) kareharriko harlanduzko karga-horma da, 60-40 cm-ko lodierakoa; beste kasu batean (hegoaldean), berriz, zeramikako adreilu hutsez osatutako tabikoia, bi aldeetatik luzitu ondoren. Bi mehelinak pladurrezko plaka eta 4 cm-ko lodierako artile mineralez osatutako isolamenduarekin estradosatzen dira.

Leihoak eta leihoen atek egurrezko arotzeriaz eginak daude eta Climalit motako beira bikoitza dute.



## **11. PLANAREN INGURUMEN-JARRAIPENERAKO AURREIKUSITAKO NEURRIAK**

Jabeak aldizka kontrolatuko ditu ingurumen-alderdiak, nagusiki ur- eta energia-kontsumoak (elektrizitatea eta gas naturala), neurritzeko errazenak baitira, bai hornitzaileen fakturen bitartez, bai kontagailuak irakurrita. Etxebizitza bakoitzean denboran nahiz pertsona-kopuruarekin kontsumoak eta okupazioa kontuan hartuta, adierazleak zehaztuko dira, eta horiei esker, elkarren artean edo denboraldiaren arabera alderatu ahal izango dira, hobekuntzak hautemateko.

Halaber, hondakinak kudeatzeari dagokionez, ostararien iradokizunei erreparatuko zaie, behar bezala bereiz ditzaten sustatzeko.

Gainera, errentarien ala kanpoko eragileen aldetik zaratarekin zerikusia duten kexak iritsiz gero, eragozpenak minimizatzeko azterketa egingo da.

## **G) PLAN OROKORRA GARATZEKO HIRIGINTZA- ARAUAK**

## **G) PLAN OROKORRA GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK**

### **ATARIKO TITULUA**

#### **PARTZELARI (GARIBAI, 23) PLAN BEREZIA APLIKATZEAREN INGURUKO XEDAPEN OROKORRAK**

1. artikulua. Aplikazio-eremua.
2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.
3. artikulua. Proiektuaren esparru arauemailea.
4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien irismen arauemailea.

### **LEHENENGO TITULUA**

#### **PARTZELAN (GARIBAI, 23) APLIKA DAITEKEEN HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA 1.**

##### **KAPITULUA. PARTZELAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA**

5. artikulua. Ukitutako partzelaren «kalifikazio xehatuaren» araubidea formulatzea.

##### **2. KAPITULUA. PARTZELA GARATU ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA**

6. artikulua. Araubide orokorra.
7. artikulua. Partzelaren erabilera-araubidea.
8. artikulua. Plan Bereziaren eremuko jabariari buruzko araubide orokorra.

## ATARIKO TITULUA

### PARTZELARI (GARIBAI, 23) PLAN BEREZIA APLIKATZEAREN INGURUKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua.

Hiri Berrikuntzako Plan Berezi honek bere aplikazio-eremua HAPOaren A.U. CE.04 "Zabalgunea" (Hirigunea) eremuan Garibai kalean 23. zenbakiarekin identifikatutako orubeari dagokion partzelara mugatzen du.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldiaren baldintzak.

Ordenantza hauek Plan Berezi honen behin betiko onespeneraren erabakia GAOan argitaratu eta biharamunetik aurrera sartuko dira indarrean eta arauemaileak izango dira baliogabetu arte.

Nahiz eta ordenantza hauetako bat edo hainbat baliogabetu, aldatu edo ezeztatu, gainerakoen baliozkotasunari ez diote eragingo, elkarrekintza edo mendekotasuna dela eta, halakoren bat aplikaezina denean izan ezik.

Baliogabetzean arauak berak zehaztutako irismena izango du.

3. artikulua. Proiektuaren esparru arauemailea.

HBPB hau garatzeko lege-esparrua dira Donostiako HAPOan definitutako lege- eta hirigintza-arubide orokorra nahiz horrek antolatu eta gauzatzeko baliozkotzen dituen tresnak. Horrenbestez, dokumentu honek berariaz aurrez ikusten ez dituen alderdi guztiak aipatutako plangintzarekin bat arautuko dira.

Modu osagarrian, aurrez ikusiak ez dauden alderdiak arautzeko, Donostiako HAPOak dituen ordenantzak aplikatuko dira.

4. artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta horien irismen arauemailea.

4.1. HBPBa osatzen duten dokumentuak.

Dokumentu honek hurrengo dokumentu hauek ditu:

- A) MEMORIA.
- B) GAUZATZEKO ANTOLAKETA- ETA KUDEAKETA-GIDALERROEN AZTERKETA.
- C) BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOARI BURUZKO AZTERKETA.



- D) PLANGINTZAREKIKO ERAGINAK.
- E) PLANOAK.
- F) ERANSKINAK.
- G) HIRIGINTZA-ARAUAK.

#### 4.2 Dokumentuen izaera arauemailea.

Proiektuaren edukia artikulu honetan aipatutako dokumentu-multzoak definitu arren, A “Memoria” eta G “Hirigintza-arauak” dokumentuak dira izaera arauemailea dutenak, baita esku-hartzea arautzen dutenak ere, eta, ondorioz, esku-hartzeak halabeharrez zehaztaper horiek bete beharko ditu.

Gainerako dokumentuak, batik bat, azaltzeko edo justifikatzeko erabiltzen dira, beraz, arestian aipatutakoekin kontraesanean sartuz gero, lehenengoak izango dira nagusi.

### **LEHENENGO TITULUA**

#### **PARTZELAN (GARIBAI, 23) APLIKA DAITEKEEN HIRIGINTZA-ARAUAREN**

#### **OROKORRA**

##### **1. KAPITULUA. PARTZELAREN KALIFIKAZIO XEHATUAREN ARAUBIDEA**

5. artikulua. Ukitutako partzelaren «kalifikazio xehatuaren» araubidea formulatzea.

Partzelak eremuari (AU.CE-04 “Zabalgunea”) dagokion HAPOaren Arau Bereziak “Hirigintza Araubide Xehatua” IV. atalean xedatutako zehaztapenen ondoriozko kalifikazio xehatuaren araubidea bete beharko du.

Antolatutako partzelari “a.20 Zabalguneko bizitegia” tipologia atxiki zaio “a.21 Zabalgune zaharreko bizitegia” modalitatean.

##### **2. KAPITULUA. PARTZELA GARATU ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA**

6. artikulua. Araubide orokorra.

Partzela garatu eta egikaritze aldera, HAPOaren Arau Bereziak egungo eraikuntza- eta urbanizazio-baldintzetan finkatzen duenarekiko ez da zehaztaper berririk definitzen.

Ondorioz, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak, 136.a) artikuluan xedatutakoarekin bat etorriz, partzela jarduketa isolatutzat (orubea) jotzen da, beraz, zuzeneko egikaritze-araubidea du.

7. artikulua. Partzelaren erabilera-araubidea.

Berezko erabilera:

“Bizitegi-erabilera” “a.20 Zabalguneko bizitegia” tipologiaren partzeletarako HAPOaren Hirigintza Arau Orokorrek 34.4 artikuluan baimentzen duten modalitateetan.

Erabilera bateragarriak edo onargarriak:

34.4 artikuluan aurrez ikusitakoak, eta bereziki, ostatuaren modalitatean erabilera tertziarioa. Izan ere, partzelan halako ezartzeak justifikatzen du Plan Berezi hau egin, izapidetu eta onestea.

8. artikulua. Plan Bereziaren eremuko jabariari buruzko araubide

orokorra. Plan Berezi honen xede den partzela titulartasun pribatukoa da.