



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
DEL SUBÁMBITO IN.03.1 CLINICA "EL PILAR"
IN.03.1 CLINICA "EL PILAR" AZPIEZPARRUKO
HIRI ANTOLAMENDU PLAN BEREZIA**

A.U. "IN.03 INTXAURRONDO BERRI" HIRIGINTZA ESPARRUA

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

HASIERAKO ONARPENA

SEPTIEMBRE - 2017 - IRAILA

proyecto:

ámbito:

fase:

fecha:

Propiedad
conforme:

GOMOSA - CONSTR. SUKIA

Arquitectos:

Abogado: Jose Mari Abad

JAVIER CORTA ECHANIZ - PATXI CORTA ECHANIZ - JAVIER CORTA MARTINEZ

Este documento es copia del original y es propiedad de los redactores del mismo. El uso total o parcial, su copia o modificación necesita de la autorización expresa del autor, queda prohibida cualquier modificación unilateral del documento.

HASIERAKO ONARPENA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

DONOSTIAKO "IN.03 INTXAURRONDO BERRI" HIRIGINTZA ESPARRU INTEGRATUKO IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA"

DOKUMENTUAK

- "A" dokumentua – Memoria
- "B" dokumentua – Hirigintza-arauak
- "C" dokumentua – Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko gidalerroen azterketa
- "D" dokumentua – Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunari buruzko azterketa
- "E" dokumentua – Informazio-planoak
- "F" dokumentua – Antolamendu xehatuko planoak
- "G" dokumentua – Eranskinak

- I. ERANSKINA – "IN.03 INTXAURRONDO BERRI" I. HIRIGINTZA ESPARRU INTEGRATUKO Hirigintza Arau Partikularrak
- II. ERANSKINA – Azpiesparruaren zarata-mapa
- III. ERANSKINA – Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria
- IV. ERANSKINA – Laburpen betearazlea
- V. ERANSKINA – Urbanizazio-obren aurrekontua
- VI. ERANSKINA – Irisgarritasuna
- VII. ERANSKINA – 2009ko hitzarmena

"A" dokumentua: MEMORIA

Dokumentuaren aurkibidea

I. AURKIBIDEA:

1. Sarrera	7
1.1. Aurrekariak eta xedea	7
1.2. Helburuak eta justifikazioa.....	9
1.3. Indarrean dagoen esparru legegilea.....	10
1.4. HAPBaren beharra edo komenigarritasuna justifikatzea	11
2. Hirigintzako informazioa.....	11
2.1.IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruko lursailen oinarritzko egitura	11
2.2. Plangintza orokorra	12
3. Tramitazioa.....	12
4. Dokumentuaren xede den azpiesparruaren deskribapena	13
4.1. Antolamendu-proposamena.....	13
4.1.1. "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegia" partzelak.....	14
4.1.2. "f.10" Hiri-espazio libreak.....	14
4.1.3. "g.00. Ekipamendu komunitarioa" partzela	14
4.1.4. "e.10." Bide-komunikazio eta aparkalekuen sarea.....	14
4.2. Erabilera nagusia eta hirigintza-eraikigarritasuna.....	15
4.3. Toki-sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetara zuzendutako lursailak erreserbatzeko estandarrek betetzea.....	15
5. Zonifikazio xehatua	18
6. 213/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzkoa betetzearen justifikazioa.	18
7. 211/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko planen eta programen Ingurumenaren gaineko Eraginaren Azterketak arautzen dituen betetzearen justifikazioa	18
8. Ingurumenaren eta paisaia-integrazioaren arloko neurriak	18
9. EKT OD-SI betetzea.....	19
10. Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren antolamendu xehatuaren ondorioz sortutako eskaria asetzeko behar den ahalmen hidrikoari buruzko txostena	19
11. HAPBaren kudeaketa eta garapena.....	19

1. SARRERA

1.1. Aurrekariak eta xedea

"IN.03 INTXAURRONDO BERRI" hirigintza-esparru integratuko IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen xedea da eraldaketaren mende eta Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatuta dagoen IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruaren egituraren antolamendu xehatua zehaztea eta xehatzea.

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua 327.489 m²-ko azalerako "A.30/IN.03" kalifikazio globaleko zonan sartuta dago. Azpiesparruko lurren osotasuna (4545 m²) hiri-lurzoru gisa sailkatuta dago, eta hiri-antolamenduko plan berezi bat prestatu eta bideratzera jo da, azpiesparru osoari dagokionez, beraren antolamendu xehatua zehazteko.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia indarrean den hirigintza-legeriaren arabera idazten da eta, hortaz, bere edukian kontuan hartu dira ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, Hirigintza Estandarrei buruzkoa eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartzen duena.

Jarduketa GOMOSA sustatzen du, IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruko lursail pribatuen % 100aren titulartasuna duen jarduketaren erakunde sustatzaile gisa, eta CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, laguntzaile gisa, hark duen salerosketa-kontratuaren ondorioz.

Barnean hartutako gainerako lursailak udal-jabetzakoak dira, jabari eta erabilera publikokoak (bidetzakoak).

2009-7-27an, Donostiako Udalak eta GOMOSA SA merkataritza-etxeak hirigintza-hitzarmen bat sinatu zuten eta, haren ondorioz, IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruari bizitegi-kalifikazio global bat eman zitzaion, "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona". Hiri-lurzoru gisa sailkatzea aurreikusi zen eta haren antolamendu xehatuak zegokion HAPBaren formulaziora jotzen zuen. Besteak beste, haren kategorizazioa zehaztu behar zuen, eta osasun-zentroaren instalazioek okupatutako partzelan kokatu behar ziren 4.400 m²(s)-ko bizitegi-eraikigarritasun bat ezarri zen.

Hala ere, sinatutako hitzarmenak aurreikusten du IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruari esleitutako programa garatzeko eta gauzatzeko osasun-zentroa Udalari esleitzea aurreikusten zuen "AL.24 AUDITZ AKULAR" sektorearen plan partzialeko partzela batera (A.5.2) lekualdatu behar zela.

Lekualdaketa ez gertatzekotan, IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua "b.20. Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiari lotuko zitzaion. Horrek berekin dakar HAPOaren aldaketa bat formulatzea bizitegi-kalifikazio berria "b.20" hirugarren sektoreko erabilera bihurtzeko.

Hitzarmenaren baliozkotasuna eta indarraldia baldintzatuta dago (zazpigarren klausula), besteak beste, GOMOSA SARI AUDITZ AKULAR esparruko “A.5.2” partzela esleitzeari, legea betetzeak haren transmisiorako eskatzen duen nahitaezko lehiaketaren barruan. Gainera, Hitzarmenaren baliozkotasuna eta indarraldia 4 urteko epe batez luzatzen dela ezartzen da, AUDITZ AKULAR esparruaren HJP indarrean jartzen denetik aurrera. Epe hori igarota, Hitzarmena iraungi egingo da, aldeek elkarren adostasunez hura luzatzea ituntzen ez badute.

Hirigintza-hitzarmena VII. ERANSKIN gisa erantsi da.

HAPOa onartu zenetik 6 urte igarota, egia da AUDITZ AKULAR esparruak, zeinaren plan partziala behin betiko onartu zen, ez duela aurrera egin bere garapenean. Izan ere, HJP zein Birpartzelazio Proiektua onartu ziren hasieran, baina Udalak uko egin zion espediente horien tramitazioa egiteari 2011n, planaren bideragarritasun ekonomikoari buruzko zalantza batzuegatik, hirigintza-kargen zenbatekoa –Plan Partzialaren aurreikuspenen aldean gehitu egin zirenak– eta higiezin-merkatuaren hondoratzea ikusita.

Bestetik, Virgen del Pilar Klinikako egoera aldatu egin da, zentroa gaur itxita eta jarduerarik gabe dagoelako.

Honaino iritsita eta Hitzarmena bere baldintzetan lehenago azaldutako arrazoiengatik ezin betez, hots, ez dagoelako lekualdatu behar den osasun-jarduerarik, eta lekualdaketa hartzeko AuditZ Akularren “A.5.2.” partzela izen horrekin ere ez dagoelako, erabaki bat hartu behar da IN.03.1 “EL PILAR KLINIKA” azpiesparruaren etorkizuneko garapenari buruz. Horretarako, indarrean den HAPOan aurreikositako bizitegi-garapenaren alde egin behar da, edo hura aldatu, azpiesparrua hirugarren sektoreko erabilerako “b.20” gisa birkalifikatzeko.

Ildo horretan, ondorioztatu behar da guztiz baliozkoak direla 2009-7-27an sinatutako hitzarmenean IN.03.1 “EL PILAR KLINIKA” azpiesparruari indarrean den HAPOan esleitutako bizitegi-kalifikazioa justifikatu zuten arrazoiak, IN.03 INTXAURRONGO BERRI (A-30) zonaren kalifikazio globalarekin bat etorritik, eta aurreikositako bizitegi-programaren garapena (4.400 m²/s) ahalbidetuta. Azpiesparrua, bere topografia-baldintza, sarbide, trafiko eta abarregatik, ez da egokitzen jotzen hirugarren mailako garapen bat izateko, nekez konpontzeko arazoak sortuko bailituzke. Horregatik, komenigarriagoa ikusten da hura kokatzen den ingurunearekin bat datorren kalifikazio bat, guztiz bizitegikoa.

Egungo arau partikularrak “IN.03.1 EL PILAR KLINIKA” azpiesparrua garatzeko behar diren zehaztapenak jasotzen ditu, HAPB bat eta hura gauzatzeko eta kudeatzeko tresnak formulatuta. Nahikoa da 2009-7-27ko Hitzarmenaren baldintzak, arau partikularraren II. “Irizpideak eta helburuak” epigrafeak alpatzen dituenak aldatzea, gainerako zehaztapenak ez dira aldatzen.

Horrela, Hirigintza Saileko arduradunekin izandako zenbait elkarrizketaren ondoren, HAPB hau formulatu da dokumentu aske gisa erantsi den hirigintza-hitzarmen berri batekin batera, 2009an sinatutakoa eraginik gabe uzten duena eta azpiesparrua gauzatzeko eta garatzeko baldintzak ezartzen dituen, osasun-jardura lekualdatzeko aurreikuspena ezabatuta.

1.2. Helburuak eta justifikazioa

Proposatutako antolamenduaren irizpideak eta helburuak dira Plan Orokorrean mugatutako IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" hirigintza-azpiesparruan bizitegi-garapena berri bat antolatzea. Horrek El Pilar Klinikaren egungo partzelari eta alboko aparkalekuari eragingo die eta, ondorioz, partzela horren xedea aldatu beharko da etxebizitzak gauzatzeko.

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua 327.489 m²-ko azalerako "A.40/IB.10" kalifikazio globaleko zonaren barruan dago. Donostiako HAPOn jasotzen zen bezala.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen garapen-esparrua "El Pilar" Klinikaren jabetzako bi partzelek eta esparrua zeharkatu eta bi partzelak bereizten dituen bide publikoaren segmentu txiki batek osatzen dute.

Iparraldean, hegoalde-iparralde noranzkoan beherako malda arin batean, klinikari zerbitzua ematen zion aparkaleku bat dago eta esparrua Lamourous Egoitza kokatzen den beheragoko zona batekin lotzen duen oinezkoen pasabide bat.

Esparruaren hegoaldean, "El Pilar" Klinika okupatzen duen partzela Zarategi kaleak eta Marrutxipi kaleak definitzen dute (iparraldean eta hegoaldean, hurrenez hurren).

Marrutxipi kalea eraikuntzarekin paralelo doa +41,00 m kotan; Zarategi kaleak, berriz, eraikuntzarekin paralelo hura ere, partzelaren parean +48,50 m-ko behe-kota bat du eta +56,50 m-ko goi-kota bat.

Klinikako partzelaren mugen artean dagoen kota-diferentzia hori dela bide, egungo klinika plataforma baten gainean dago eraikita +45,50 m kotan eta, ondorioz, zenbait solairu erdisotoan uzten ditu.

Marrutxipi kalera ematen duen 4,5 m inguruko altuerako horma perimetral batean bermatuta, eraikuntzak Zarategi kalearen kota baxuenean du ibilgailu-sarbidea.

Plan Orokorrak azpiesparru bat mugatzen du, eta haren zonifikazio xehatuak azpiesparru osoari buruzko hiri-antolamenduko plan berezi bat idaztera jotzen du, haren antolamendu xehatua zehazteko.

Hirigintza-ondorioetarako, azpiesparrua hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu behar da urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik, eta azpiesparruaren hirigintza gauzatzeko, jarduketa integratu gisa kalifikatzen da. (2/2006 Legearen 138. artikulua). Gainera, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza dago, aurrez gauzatutakoaren aldean.

1.3. Indarrean dagoen esparru legeilea

Dokumentu hau prestatzeko, besteak beste, legeko xedapen hauek hartu dira kontuan:

A. Euskal Autonomia Erkidegoak promulgatutako hirigintza-xedapenak:

- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
- 2008ko azaroaren 28ko Legea, hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan komunitatearen parte-hartzea aldatzen duena.
- 183/2003 Dekretua, uztailaren 22koa, ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio-prozedura arautzen duena.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.
- 211/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren azterketak arautzen dituena.
- 213/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzkoa.

B. Administrazio zentralak promulgatutako xedapenak:

- Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
- 1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 24koa, Lurzoruaren Legearen Balorazioen Erregelamendua onartzen duena.
- 1038/2012 Errege Dekretua, uztailaren 6koa, urriaren 19ko 1367/2007 Errege Dekretua aldatzen duena. Errege-dekretu horrek azaroaren 17ko 37/2003 Legea, Zaratari buruzkoa, garatzen du, zonifikazio akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei dagokienez.
- 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa.

Dokumentua, nolanahi ere, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren egitura-gidalerroei eta haren hirigintza-arauei jarraituz idatzia da.

1.4. HAPBaren beharra edo komenigarritasuna justifikatzea

HAPB hau idaztearen arrazoia izan da behar honi erantzutea: behin betiko eta modu lotesleaz zehaztea Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren dokumentazioan modu adierazgarriaz jasotako antolamendu xehatua "IN.03 INTXAURRONGO BERRI" hirigintza-esparru integratuko IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrurako, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik eta urbanizazio-eskasiagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat har dadin. Hiri-lurzoru bat da, eta haren antolamendu xehaturako, HAPOak Hiri Antolamenduko Plan Berezi batera jotzen du.

2. HIRIGINTZAKO INFORMAZIOA

2.1 IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruko lursailen oinarritzko egitura

2.1.1 Konfigurazioa

Esparrua HIRI LURZORUARI dagokio. Haren mugaketa eta egungo egoera informazio-plano honetan zehazten dira: 1.2 "Egungo egoera, esparruaren mugaketa, dauden eraikinak".

Mugaketaren arabera, 4.545 m²-ko azalera du. Hirigintza-azpiesparrua HIRI LURZORU FINKATUGABE gisa sailkatuta dago, eta honela kategorizatuta: HIRI LURZORU FINKATUGABEA, HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNAREN GEHIKUNTZA ETA URBANIZAZIO GABEZIA. "IN.03 INTXAURRONDO BERRI" HEI hirigintza-esparruaren barruan dago.

2.1.2 Jabetzaren egitura

Egun, IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua 2 partzela pribatuk eta dauden bide eta espaloiei dagokien lagatako lurzoru publikoak osatzen dute.

Jabetzaren egungo egitura xehetasunez dago jasota dokumentazio grafikoaren 1.3 "EKARPEN GISA JARRITAKO PARTZELEN ZERREDA" planoan. Jabeen eta azalaren zerrenda hau da:

PARTZELA PRIBATUAK		
KARRITAKO PARTZELA (kop)	AZALERA (m ²)	JABEA
1	1616.53 m ²	Gomosa
2	2765.24 m ²	Gomosa
GUZTIRA	4381.77 m ²	
LAGAPENEN PARTZELA PUBLIKOAK		
EKARRITAKO PARTZELA (kop)	AZALERA (m ²)	JABEA
3	153,57 m ² (*)	Donostiako Udala

(*) Jabari eta erabilera publikoko "Zarategi bidea" lursaila.

2.1.3 Lehendik dauden erabilerak eta eraikuntzak

Azpiesparruan, irabazizko erabilerako eraikitako eraikuntza bat^(*) dago (ekipamendu pribatua), 2. artikularen babespean (Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren kontzeptuak). Horrek 5.637.95 m²/s inguru ditu eta eraitsi egingo da, planteatzen den antolamendua gauzatzeko unean proposatutako bizitegi-eraikuntzarekin ordezkatzeko.

(*) 2.artikulua. 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa. Kontzeptuak: b) Eraikuntza honi buruz ez da bidezkoa hirigintzako legezkotasuna berrezartzeko neurriak ematea, eraikina eraistea lekarketenak.

2.2 Plangintza orokorra

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Udalerrian indarrean den plangintza 2010-6-25ean behin betiko onartutako Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek (2010-11-19ko GAO) osatzen du. Jarraian, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren dokumentuko 2.2 Hirigintza Arau Partikularren dokumentuan zehaztutako "IN.03 INTXAURRONGO BERRI" HEI hirigintza-esparruan dagoen IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruaren hirigintza-araudi partikularra transkribatzen da.

2.2.1 "IN.03 INTXAURRONGO BERRI" hirigintza-esparru integratuko IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruaren Hirigintza Arau Partikularrak

Dokumentu honen I. ERANSKIN gisa, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren dokumentuko 2.2 Hirigintza Arau Partikularrak dokumentuko IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruari dagokion zatia jasotzen duen dokumentua gehitu da.

3. TRAMITAZIOA

Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau idazteko ekimena GOMOSA Y CONTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK kontura da eta bere xedea da Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean definitutako IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruaren antolamendu xehatua zehaztea, ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 70. artikuluan xedatutakoari jarraikiz.

HAPB hau ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoan (zehazki, haren 97. artikuluan) xedatutakoaren arabera tramitatuko da.

4. DOKUMENTUAREN XEDE DEN AZPIESPARRUAREN DESKTRIBAPENA

4.1 Antolamendu-proposamena

HAPB honetan proposatutako hirigintza-antolamendu xehatuaren deskribapen orokorrak zehazki jarraitzen die Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek azpiesparru horretarako adierazten dituen irizpide eta helburuak. Hala, azpiesparru horren xedea da bizitegi-garapen berri bat hartzea, horretarako aurreikusitako zehaztapenak beteta.

Batetik, HAPOak baldintza gisa ezartzen zuen bizitegi-eraikuntza gaur egun klinikak okupatzen duen partzelan kokatzea eta gutxienez bi bizitegi-eraikin proiektatzea. Bi bloke proiektatu dira. Bata etxebizitza libreetara zuzenduko da, eta bestea etxebizitza babestuetara (BOEak eta tasatuak).

Bestetik, aparkalekuaren partzelari dagokionez, ez da aurreikusi antolamendu zehatzik, etorkizuneko eraikuntza-aukerak ahalik eta handienak izateko. Araudi partikularrean jasoko dira HAPOan ezartzen ziren zehaztapenak, etorkizuneko proiektuak aurreikusi eta ebatzi ditzan.

Zarategi kalean eta Marrutxipi kalean dagoen desnibel handia dela bide, egungo zein etorkizuneko sestrareko eraikuntzaren zati handi bat erdilurperatuta geratuko da.

Eraikuntzen behe-solairuek osatzen dituzten bi plataformak gora doaz Zarategi kaleko maldarekin, bigarren blokeko erdisotoko solairu bat gehituta. Horrela, lehen eraikuntza-blokeak erdisotoko bi solairu ditu, eta bigarren blokeak hiru.

Aparkalekura eta etxebizitzako elementu osagarrietara bideratutako erdisotoko solairu horiek sor dezaketen inpaktua ekiditeko eta ondoriozko bolumetria antolatzeke, Plan Berezia erdisotoko solairuen lerroakurak arautzen ditu, bolumetriaren zati bat atzeraemanda. Horrela, Marrutxipi kalearekin kontaktuan dagoen behealdekoa bi solairuko fatxada gisa antolatzen da, orain dagoen horma bezalaxe.

Lehen bolumen hori egungo hormaren gainean atzeraemanda geratzen da aparkaleku bat lerroan eta Marrutxipi kalearen bidea osatuko duen espaloi bat antolatzeke.

Eraikuntzarako ibilgailu-sarbidea Zarategi kaletik aurreikusi da: bata -2 erdisotoaren kotan sarbidea ematen duen behe-kotan eta bestea proiektatu diren bi blokeen artean dagoen tarteko espaziotik (bertatik, -1 erdisotoko kotara sartzen da).

Esparruaren irisgarritasun handiena ahalbidetzeko, bereizitako bi partzela proposatzen dira. a.30.1 partzelan, etxebizitza libreetara zuzendutako eraikigarritasuna biltzen da, eta a.30.2 partzelan, etxebizitza babestuetara zuzendutako eraikigarritasuna (BOE etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak).

Era berean, antolamenduak zuzkidurarako —eta bide eta berdeguneetarako— partzela bat jasotzen du.

Deskribatutako partzelen ezaugarriak hauek dira:

4.1.1 "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegia" partzela

Partzela-zk.	Izendapena	Partzelaren azalera	Azalera eraikigarria		Etx. kop.
			Erdisotoak (m²)	Goiko solairuak (m²)	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.30.1	Librea	990,00	1349,00	2200,00	26(*)
a.30.2	BOE	1137,75	400,00	880,00	10(*)
	Tasatua		640,00	1320,00	16(*)
	Libreak		1056,00	-	-

(*) Multzo osoan, gehienez 52 etxebizitza gauzatuko dira, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiarako baimenduta dagoen 85 m²(s)-ko 1 etxebizitzako gutxienezko batez besteko tamainaren arabera.

(**) Aparkalekuen estandarra betetzeko soto-azalera handiagoa behar izanez gero, soto-solairu gehigarri bat eraiki ahal izango da.

4.1.2 "f.10." Hiri-espazio libreak

Esparruaren iparraldeko zonan antolatzen da, inguruan dauden espazio libreen toki-sistemak handituta, horiek Zabalegi kalearekin lotzeko.

Espazio handiago bat du, ekipamendu komunitarioaren gelaurre gisa funtzionatuko duena, eta gutxi gorabehera 5 metroko espazio bat, oinezkoentzat berdeguneekin eta Zubiaurre Pasealekuaren behealdearekin lotzen duen pasabidearen hiri-kalitatea handitzen eta hobetzen duena.

Espazio hori bizikidetzakoa aurreikusten da, eta horrela oinezko eta ibilgailuentzat konexio bat izango da ekipamendu komunitarioarekin, haren balizko soto baterako sarbide izango dena.

Irisgarritasuna "VI. eranskina – Irisgarritasuna" eranskinean justifikatu da.

"f.10.1" partzela horrek 680.89 m²-ko azalera du.

Berariaz jaso da partzela osoan gutxienez 52 zuhaitz landatzea edo kontserbatzea, uztailaren 3ko 123/2012 Legean, hirigintza-estandarrei buruzkoan oinarrituta.

4.1.3 "g.00 Ekipamendu komunitarioa" partzela

g.00.1 partzela publikoa

Hiri-espazioarekin mugakide, ekipamendu-partzela esparruaren iparraldean dago. 899,00 m²(l)-ko azalera du. Partzela horrek oinezkoen sarbidea du haren plaza edo gelaurre gisa proposatzen den espazio librearen bidez, eta oinezko eta ibilgailuena haren ekialdeko muturrean proposatzen den oinezko eta ibilgailuen espazioaren bidez.

4.1.4 "e.10" Bide-komunikazioaren sarea eta aparkalekua

Azpiesparruan kalifikatzen den bide-komunikazioaren sarea bat dator esparrua zeharkatzen duen bidearekin, eta antolamendu berriarekin sortzen diren espaloiak eta aparkalekuak gehitzen zaizkio.

Horrela, esparruaren behealdean eta Marrutxipi kalearekin mugakide, bideei lotutako aparkaleku-zona bat sortzen da, eta espaloi perimetral bat, guztira 210.00 m² (e.10.2) dituen, eta goialdean, Zarategi kaleari lotuta, aparkaleku batzuk sortzen dira, gaur egun autobus-geltokira bideratutako zona errespetatuz, espaloi multzoa barnean hartuta 617.61 m²-ko azalera duena (e.10.2).

Guztira, bide-komunikazioaren sare eta aparkaleku gisa 827.61m² kalifikatzen dira.

4.2 Erabilera nagusia eta hirigintza-erakigarritasuna

HAPB honetan proposatutako hirigintza-antolamendu xehatuaren deskribapen orokorrak zehazki jarraitzen die Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruarentzat adierazten dituen irizpide eta helburuak. Hala, azpiesparru horren xedea da bizitegi-garapen berri bat hartzea, horretarako aurreikusitako zehaztapenak beteta.

Eutsi egin zaie Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrurako aurreikusitako erabilerei eta eraikigarritasunari.

HAPB honek garatzen duen eraikigarritasuna 4.400 m²(s)-koa da "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" partzelan. Bi partzela definitu dira: a.30.1 partzelan etxebizitza libreen 2.200 m²(s) garatuko dira, eta a.30.2 partzelan babes ofizialeko etxebizitzaren 880 m²(s) eta araubide tasatuko babes ofizialeko etxebizitzaren 1.320 m²(s).

4.3 Toki-sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetara zuzendutako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak betetzea

Antolamendu honek bete egiten ditu Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean jasotako hirigintza-zehaztapenak eta helburuak.

Era berean, 2.9 "Zonifikazio xehatua" planoan grafikoki adierazitako zonifikazio orokorraren mugaketak eta kuantifikazioak bete egiten dituzte hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluan (Tokiko sistemen sareko zuzkidura eta ekipamenduetarako lursailak erreserbatzeko gutxieneko estandarrak hiri-lurzoru finkatugabeen, bai jarduketa integratuetan, bai eraikigarritasuna handitzeagatiko zuzkiduretan) ezarritako eskakizunak.

Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua adierazten duenez, hiri-lurzoru finkatugabeen, bai jarduketa integratuetan, bai zuzkidura-jarduketetan, zuzkiduren estandarrak kalkulatu dira gehitutako eraikigarritasunaren arabera, lehendik gauzatuta dagoena erreferentziaz hartuta.

2/2006 Legearen 35. artikulua honela definitzen du "hirigintza-eraikigarritasuna": irabazizko erabilerei dagokien eraikigarritasun fisikoa (eraikita edo eraikitzeko dagoen sabai-azalera).

Bestalde, aipatutako dekretuaren 2. artikulua honela definitzen du "aurretiaz gauzatutako eraikigarritasuna": bidezko lizentziaz egindako eraikuntzei esleitutako hirigintza-eraikigarritasuna, edo hirigintzako legezkotasuna berrezartzeko neurriak, eraikina eraitea lekarketenak, egoki ez diren eraikuntzei esleitutakoa.

Aztergai dugun kasuan, esparruan irabazizko erabilerako (ekipamendu pribatua) eraikuntza bat dago, dagokion lizentziaren babespean (5.637.95 m²/s inguru ditu); eta, Plan Orokorrean esparruari eraikigarritasun-gehituntza bat esleitzen dionez, 4.400 m²/s-ko garapen berriko bizitegi-programa ezartzen baitu (etxebizitza libreen 2.200 m²/s, BOE etxebizitzaren 880 m²/s eta etxebizitza tasatuen 1.320 m²/s). Beraz, ez dago hirigintza-eraikigarritasuneko gehikuntzarik, dagoen eraikigarritasun haztatua antolatutako eraikigarritasuna gainditzen baitu.

Estandarrak honela kalkulatu behar dira: hirigintza-eraikigarritasun berriaren eta dagoeneko gauzatutako eraikigarritasunaren arteko aldea. Kasu honetan, ez dago eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzarik.

(*) *Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren kalkulua:*

Sestra gaineko eraikuntza berriaren guztizko eraikigarritasun haztatua: 3.401,20 m² (S)

Zifra hori parametro hauek kontuan izanik lortu da:

880 m²(s). BOE etxebizitza (10 unitate, de eraikitako 88 m²-ko etxebizitza, 67,69 m² erabilgarri:

Etxebizitzaren salmenta-balioa, 67,69 m² erabilgarri: 123.729,80 €

Salmenta-balioa m² eraikiko: 1406,02 €/m²

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, BOE etxebizitzak (% 20):

LUEB, BOE etxebizitza = % 20 1406,02etik = 281,20 €/m²(s)

Haztapen-koefizientea:

Kh = 281,20 €/m² / 857,14 €/m² = 0,33

Eraikigarritasun haztatua:

880 m²(s) x 0,33 = 290,40 m² haztatu

1.320 m²(s). Etxebizitza TASATUAK (16 etxebizitza-unitate, eraikitako 82,50 m²-koak eta 63,46 m² erabilgarrikoak):

Etxebizitzaren salmenta-balioa, 63,45 m² erabilgarri: 175.232,29 €

Salmenta-balioa m² eraikiko: 2124,03 €/m²

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, etxebizitza tasatuak (% 25):

LUEB, etxebizitza tasatua = % 25 2.124,03tik = 531,00 €/m²(s)

Haztapen-koefizientea:

Kh = 531,00 €/m² / 857,14 €/m² = 0,62

Eraikigarritasun haztatua:

1.320 m²(s) x 0,62 = 818,40 m² haztatu

2.200 m²(s) etxebizitza LIBRE:

Ekipamendu pribaturako erabilera:

Salmenta-balioa: 2.600,00 €/m²(s)

K (gastu orokorrak): 1,40

Batez besteko eraikuntza-kostua: 1.000 €/m²(s)

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:

Ekipamendu pribatuaren LUEB = 2.600/1,4 - 1.000,00 = 857,14 €/m²(s)

Haztapen-koefizientea: 1

Eraikigarritasun haztatua:

2.200 m²(s) x 1 = 2.200 m² haztatu

Lehendik dagoen eraikigarritasunari dagokion eraikigarritasun haztatua: 904.47

Zifra hori parametro hauek kontuan izanik lortu da:

Ekipamendu pribaturako erabilera:

Salmenta-balio teorikoa: 2.000,00 €/m²(s)

K (gastu orokorrak): 1,40

Batez besteko eraikuntza-kostua: 900 €/m²(s)

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa:

Ekipamendu pribatuaren LUEB = 2.000/1,4 - 900,00 = 528.57 €/m²(s)

Haztapen-koefizientea:

Kh = 528,57 €/m² / 857,14 €/m² = 0,62

Eraikigarritasun haztatua:

5.637,95 m²(s) x 0,62 = 3.495,52 m² haztatu

Hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza sestra gainean: 3.308,80 - 3.495,52: -186,72 m²(s) (EZ DAGO ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN GEHIKUNTZARIK)

Betetzeko dagoen zuzkidura-betebeharren ehunekoa: % 0

	Gutxieneko erreserba, 123/2012 Dekretua	HAPBAk aurreikusiak
Berdeguneak eta espazio libreak (parkeak, lorategiak, oinezkoen espazioak eta plazak)	Eremuaren azalera osoaren % 15, sistema orokorrak baztertuta = % 15 4.535,34 m ² -tik = 680,30 m ² (l)	Se reservan 680,98,00 m ² (s) de Espacios libres urbanos. >680,30 m ² (s)
Beste zuzkidura publiko batzuk	5 m ² lurzoru 25 m ² sabai-azalerako, sestra gainean, hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzakoak = 0 m ² (s) s.g. X 5 / 25 = 0 m ² (l)	Erreserbatu egiten da ekipamendu publikoko partzela bat: 899,00 m ² (l) . > 0 m ² (l)
Ibilgailuen aparkalekua	0,35 plaza / 25 m ² (s) sestra gainean, bizitegi-erabilerarako, titulartasun pribatuko partzeletan = 4.400 m ² X 0,35/25 = 61,60	Erreserba hori beteko da
Landaredia	1 zuhaitz / etxebizitza berri 100 m ² eraikiko = 4.400/100 = 44; 1 etxebizitzako = 52	Espazio libreetan zuhaitzak landatzea aurreikusi da, exijitutakoa betetzeko

5. ZONIFIKAZIO XEHATUA

AZPIESPARRUAREN AZALERAK	m ²
(a.30) ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI PARTZELA	
a.30.1	990,00
a.30.2	1137,75
JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOETAKO ESPAZIOAK	
(f.10.) HIRI ESPAZIO LIBREAK	680,98
(g.00.1) EKIPAMENDU KOMUNITARIOA	899,00
(e.10.1) BIDE KOMUNIKAZIOAREN SAREA ETA APARKALEKUA	617,61
(e.10.2) BIDE KOMUNIKAZIOAREN SAREA ETA APARKALEKUA	210,00
GUZTIRA IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" AZPIESPARRUA	4535,34

6. 213/2012 DEKRETUA, 2012ko URRIAREN 16koa, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO KUTSADURA AKUSTIKOARI BURUZKOA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko kutsadura akustikoari buruzkoa onartzearen ondorioz, aurreikusi da HAPB hau dagokion inpaktu akustikoari buruzko azterketarekin osatu behar dela.

Dokumentu honi erantsitako "Azpiesparruaren zarata-mapa" II. ERANSKINEAN justifikatzen da.

OCAk betetzen direla justifikatzen da. Gainera, eraikuntza-proiektuak zer eraikuntza-sistema eta material aukeratuko diren justifikatuko du hori betetzen dela bermatzeko.

7. OHIKO INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKOAREN BEHARRIK EZA

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartzen duen Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Testu Bategineko 22. artikulua printzipio hau jasotzen du: lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresnak ingurumen-ebaluazioaren mende daude, ebaluazioari buruzko legerian jasotakoaren arabera, ingurumeneko plan eta programa jakin batzuei dagokienez, bazter utzi gabe proiektuen ingurumen-ebaluazioa, ingurumen-legeriaren arabera hala dagokionean.

Legeria hori Estatuko araudiak ordezkatzeko duke —2013ko abenduaren 9ko Ingurumen Ebaluazioari buruzko Legea—.

2013ko abenduaren 9ko Estatuko Legearen xedatutakoaren arabera, 4. artikuluan, ohiko ebaluazio estrategikoaren mende egon behar duten planak jasotzen dira.

Aipatutako artikulua testutik ondoriozta daiteke hirigintza-antolamenduko tresna hau ez dagoela ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikoaren mende. Izan ere:

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatuak: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

- Ez du aurreikusten etorkizunean baimentzea ingurumen-inpaktuari buruzko ebaluazioaren mende dagoen proiekturik.
- Ez du eraginik Natura 2000 Sarean sartutako espazioetan.
- Ez die erantzuten bere ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua justifikatzen dituzten ezaugarriak.

Hori gorabehera, 21/2013 Legearen 6.2.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, aplikatzekoa litzateke Ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua, planen aldaketa txikia delako. Hala, dagokion ingurumen-txostena egin da Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Organoari igortzeko. Hark ebaluazio sinplifikatuaren alde ebatzi du.

8. INGURUMENAREN, PAISAIAREN ETA NATURAREN ARLOETAKO NEURRIAK

Aplikatzekoak izango dira Plan Orokorreko Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari buruzko Azterketan aurreikusitako neurri babesleak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak, eta egingo balitz, HAPB honen Ingurumen Inpaktuaren Baterako Ebaluazioari buruzko Azterketakoak.

Azpiesparruaren hirigintza-garapena gauzatzeko, egokitu egin beharko da "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren ZAZPIGARREN TITULUAN adierazitako udal-ordenantzetan ezarritako irizpideetara, honi dagokionez: obrak gauzatzeko atmosferaren eta airearen kalitatea babestea; sortzen diren hondakinak bildu, tratatu eta gordetzea; obren ondoriozko zarata, hautsa, etab. ezabatu eta/edo minimizatzea; ordenantza horietan arauturik, aplikatzekoa den beste edozein arazo.

9. EKT OD-SI BETETZEA

Dagokion eraikuntza-proiektuan, EKT OD-SI betetzea justifikatuko da eta, era berean, Donostiako eredu lurperatutako ur-harguneen zuzkidura jasoko da espaloietan. Partzela pribatuko oinezkoen sarbidearen aurrean ur-hargune bat aurreikusten da.

Aurreikusitako partzeletan proiektatutako eraikinek 9,00 metrotik gorako behearazko hustuketa-altuera dute eta, hortaz, maniobra-espazio bat izan beharko dute suhiltzaileentzat, OD-SI-suteen aurkako segurtasuna dokumentuaren SI-5 atalaren 1. zenbakian ezarritako baldintzak beteko dituenak. Partzelen bi aldeetan dauden bideek adierazitako OD-SI-laren atala betetzen dute.

10. HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ANTOLAMENDU XEHATUAREN ONDORIOZ SORTUTAKO ESKARIA ASETZEKO BEHAR DEN AHALMEN HIDRIKOARI BURUZKO TXOSTENA

Antolamendu xehatuaren ondorioz sortutako eskaria asetzeko behar den ahalmen hidrikoari buruzko txostena eskatuko da.

11. HAPBa KUDEATZEA ETA GARATZEA

10.1 Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua kudeatzeko eta gauzatzeko baldintzak izaera arauemaileaz ezartzen dira dokumentu honetako "C. Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko gidalerroen azterketa" dokumentuan eta dokumentu honetako "B. Hirigintza-arauak" dokumentuan.

Jarduketa integratu bat aurreikusten da, gauzatzeko eta kudeatzeko eskakizunetara egokitu beharko dena (HJP, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua formulatzea).

V. ERANSKINA – "Urbanizazio-obren aurrekontua" erantsi da.

Donostia, 2017ko iraila

Arkitektoak



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Abokatua



José M^a Abad Urruzola

"B" dokumentua: HIRIGINTZA ARAUAK

Dokumentuaren aurkibidea

ATARIKO TITULUA

Xedapen orokorrak eta kontzeptuen terminologia

- 0.1. artikulua- Esku hartzeko esparrua
- 0.2. artikulua- Indarrean jartzea eta indarraldiko baldintzak
- 0.3. artikulua- Proiektuaren esparru arauemailea
- 0.4. artikulua- HAPBaren dokumentuak eta horien hedadura arauemailea

LEHEN TITULUA

Azpiesparruan aplikatzekoa den hirigintza-erregimen orokorra

- 1. kapitulua. Kalifikazio xehatuko erregimen orokorra
- 1.1. artikulua- Kalifikazio xehatuko erregimena formulatzea
- 2. kapitulua. HAPBaren erregimen juridikoa eta gauzatzekoa
- 1.2. artikulua- Erregimen orokorra
- 1.3. artikulua- Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko baldintzak
- 1.4. artikulua- Gauzatze-erregimena zehaztea
- 1.5. artikulua- Urbanizazio-proiektua
- 1.6. artikulua- Xehetasun-azterketak
- 1.7. artikulua- Partzelazio-baldintzak
- 1.8. artikulua- Partzelen arteko zortasuna
- 1.9. artikulua- Eraikitze ahalmena baliatzea
- 1.10. artikulua- Lurzoru-lagapena, eraikigarritasun haztatuaren % 15eko gehikuntza eta zortasunak eratzea.

BIGARREN TITULUA

Partzelak eraiki eta erabiltzeko erregimen orokorra

- 1. kapitulua. Oinarrizko definizioak
- 2.1. artikulua- Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa
- 2.2. artikulua- Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak
- 2.3. artikulua- Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak
- 2.4. artikulua- Eraikinen solairu bakoitzean eraikuntzaren altuera eta fatxadaren altuera neurtzeko irizpideak.
- 2.5. artikulua- Oro har aplikatzekoak diren eraikuntza-baldintzak.
- 2. kapitulua. Bizitegi-erabilerako partzeletan aplikatzekoak diren eraikuntza- eta erabilera-baldintza orokorrak
- 2.6. artikulua- Bizitegi-partzeletan aplikatzekoa den eraikuntza-forma arautzeko baldintza orokorrak
- 2.7. artikulua- Bizitegi-erabilerako partzeletan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra

HIRUGARREN TITULUA

Erabilera xehatuko zonei aplikatzekoak diren eraikuntza- eta erabilera-ordenantza partikularrak

ATARIKO TITULUA

Xedapen orokorrak eta kontzeptuen terminologia

0.1. artikulua- Esku hartzeko esparrua

HAPB honen esku hartzeko esparrua IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua da, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako mugaketaren arabera.

0.2. artikulua- Indarrean jartzea eta indarraldiko baldintzak

HAPB hau behin betiko onartu ondoren eta indarrean dagoen legerian ezarritako argitara emateko baldintzak betez gero jarriko da indarrean, eta indargabetu arte iraungo du egoera horretan.

HAPBaren zehaztapen bat edo gehiago deuseztatu, baliogabetu edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerako zehaztapenen baliozkotasunean; horietako bat, haiekiko loturagatik edo mendekotasunagatik, aplikaezina suertatzen bada salbu.

0.3. artikulua- Proiektuaren esparru arauemailea

HAPB honen esparru arauemailea osatzen du Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean zehaztutako erregimen juridiko eta hirigintzakoak. Horrek, Donostiako udalerrirako, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren aplikazioa garatu eta gauzatzen du.

0.4. artikulua- HAPBaren dokumentuak eta horien hedadura arauemailea

1.- HAPBa osatzen duten dokumentuak:

HAPBa dokumentu hauek osatzen dute:

"A" DOKUMENTUA.	Memoria
"B" DOKUMENTUA.	Hirigintza-arauak
"C" DOKUMENTUA.	Gauzatzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroen azterketa
"D" DOKUMENTUA.	Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunari buruzko azterketa
"E" DOKUMENTUA.	Informazio-planoak
"F" DOKUMENTUA.	Antolamendu xehatuko planoak
"G" DOKUMENTUA.	Eranskinak

2.- Dokumentuen izaera arauemailea:

HAPB honen eduki arauemailea aurreko paragrafoan adierazitako dokumentuen multzoak zehazten badu ere, antolamendu-planoek (F), hirigintza-arauek (B), hirigintza-fitxek eta gauzatzea antolatu eta kudeatzeko gidalerroen azterketak (C) dute izaera berariaz arauemailea eta hirigintzako esku-hartzea arautzekoa. Beraz, esku-hartze horrek haien zehaztapenetara egokitu beharko du nahitaez.

Gainerako dokumentuak adierazgarriak, erreferentziazkoak edo justifikaziokoak dira funtsean; beraz, edukiari dagokionez horien eta lehen aipatutakoen artean kontraesanik izanez gero, lehen aipatutakoak nagusituko dira.

3.- Dokumentazio grafikoan bat ez etortzea:

Plano arauemaileen artean hirigintza-zehaztapen jakin bati buruzko bat ez etortzea antzemango balitz, nagusitu egingo da eskala handiagoan egindako planoetan ezarritakoa, bat ez etortzea azken horien edukian izandako akats nabarmen baten ondoriozkoa bada salbu.

LEHEN TITULUA

Azpiesparruan aplikatzekoa den hirigintza-erregimen orokorra

1. KAPITULUA.

KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA

1.1. artikulua- Kalifikazio xehatuko erregimena formulatzea

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua HAPB honetan ezarritako zonifikazio-zehaztapenen ondoriozko kalifikazio xehatuko erregimenaren mende dago. Zonifikazio hori 2.9 "Zonifikazio xehatua" planoan dago grafiatuta.

2. KAPITULUA.

HAPBa GARATU ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

1.2. artikulua- Erregimen orokorra

HAPB hau garatu eta gauzatze erregimen juridikoa -hirigintza-erakigarritasuna esleitzea, gauzatzea, eraikitze ahalmena baliatzea, etab.- egokitu egingo da hirigintza-legerian ezarritako erregimen juridiko orokorrera eta Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako erregimen juridikora, eta dokumentu honetan berariaz ezartzen diren xedapenetara.

1.3. artikulua- Hirigintza-erakigarritasuna esleitzeko baldintzak

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrurako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra antolatutako hirigintza-erakigarritasuna esleitzeko, HAPBaren aurreikuspenei dagokio:

- Sestra gaineko eraikigarritasun berria 4.400 m² (s)
- Sestrapeko eraikigarritasuna..... 3.445 m² (s)

1.4. artikulua- Gauzatze-erregimena zehaztea

Azpiesparruaren hirigintza gauzatze, jarduketa integratu gisa kalifikatzen da.

Nahitaezko HJPak berretsiko du aurreikuspen hori eta ezarriko du kudeaketa-sistema, pribatua izango dena (ituna).

1.5. artikulua- Urbanizazio-proiektua

HAPB honen garapenean gauzatu behar diren urbanizazio-obrak gauzatze, urbanizazio-proiektu bakarra formulatuko da, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 194. artikuluan arautua, mugatutako jarduketa-esparru integratuari buruz (HEI "IN.03").

Urbanizazio-proiektu orokorrak barnean hartuko ditu antolamendu-planak, bide-sarea eta dagozkion zerbitzu-sareen eskemak. Halaber, nahikoa zehaztasun eta arretaz formulatuko du antolamenduko elementu adierazgarrien diseinua. Urbanizazio-kalitateak dagokien udal-ordenantzarekin arautuko dira.

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Partzela eraikigarriaren barrualdea urbanizatzeko obrak obra arruntetarako proiektuaren bidez gauzatuko dira. Hori eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa tramitatuko da.

1.6. artikulua- Xehetasun-azterketak

Plan Orokorreko Hirigintza Arau Orokorren 138. artikuluan eta 2/2006 Legearen 73. artikuluan ezarritakoaren arabera, indarrean dagoen hirigintzako legeriaren barruan, Plan Orokor honetan eta berori garatzeko sustatutako plangintza berezi honetan ezarritako mugen eta baldintzen baitan, xehetasun-azterketak formulatzea justifikatuko da, bai eraikuntzen konfigurazio fisikoa aldatzeko, bai goragoko mailako plangintzan aurreikusitako urbanizazioa antolatzeko.

Plan Berezi honetan ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak, kasu hauetan, xehetasun-azterketak formulatuz aldatu ahal izango dira:

- * Partzela eraikigarrien ordenantza partikularrak birdoitzean, xehetasun-azterketa baten esku hartzeko esparruaren berezko alderdietan. Birdoikuntza hori eraikuntzaren forma arautzen duten parametroetara (altuera eta solairu kopurua) eta dagozkien lerrokadura eta sestetara heda daiteke, betiere lursailaren hirigintza-erregimen orokorra arautzen duten baldintzetara egokitzearen testuinguruan.

- * Antolamendu xehatua eraginpean dauden lursailen eta ingurunearen baldintzatzaile material eta orografikoetara egokitzean, haren oinarritzko ezaugarriak aldatu gabe. Antolamendu horren ondoriozko irabazizko lursailen eta zuzkidura-lursailen konfigurazio eta mugapen zehatzera heda daiteke.

Zuzkidura-partzela publikoei dagokienez, egokitzapen horrek ezin izango du inondik ere bere azaleraren murrizketarik ekarri, ezta haren baldintza kualitatiboen balio-galerarik ere.

- * Irabazizko erabileretara zein zuzkidura-erabilera publikoetara zuzentzen diren partzela eraikigarrien mugapen zehatza aldatzean eta/edo osatzean, baina hirigintza-kalifikazioa eta antolamendu xehatua arautzen duten oinarritzko baldintzak aldatzeko aukerarik gabe, lehen aditzera emandako salbuespenekin.

Halaber, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegitura orokorren eta tokikoen konfigurazioari, trazadurari eta sestrei buruzko irtenbideak berregokitu ahal izango dira oro har. Dena den, irtenbide horiek gauzatzeko formulatzen diren obra-proiektuek irtenbideak birdoitu ahal izango dituzte, betiere hiri-plangintzan ezarritako baldintza orokorren barruan.

1.7. artikulua- Partzelazio-baldintzak

Planoetan adierazitako eta HAPB honetan mugatutako partzela eraikigarriak bereizitako partzela eraikigarritzat hartuko dira, eta zatietan izango dira.

Aurrekoa gorabehera, partzela eraikigarria aurreproiektu unitario baten mende jarriko da atariak konfiguratzeko eta horien artean eraikigarritasuna banatzeko, eta fasetan gauzatu daiteke.

1.8. artikulua- Partzelen arteko zortasunak

Partzela eraikigarrien sotoetarako sarbideak zortasunen mende geratuko dira alboko partzelen alde, baldin eta horiek beharrezkoak badira HAPB honen aurreikuspenak betetzeko, bide publikotik bertan aurreikusitako garajeetarako ibilgailuen eta oinezkoen sarbideari dagokionez.

Zortasun horiek ezarriko dira partzelek okupatzen dituzten eraikuntzen lehen erabilerako lizentzia emateko aurretiazko eskakizun gisa, eta eraginpeko finken jabetza-eskirituran inskribatuko dira.

1.9. artikulua- Eraikitzeke ahalmena baliatzea

Ezin izango da azpiesparruan eraikuntza-obra egin HAPB, HJP, Urbanizazio Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartu gabe.

1.10. artikulua- Lurzoru-lagapena, eraikigarritasun haztatuaren % 15eko lagapena eta zortasunak eratzea.

– LURZORU LAGAPENA. Azpiesparruaren jabeek Donostiako Udalari doan laga beharko dizkiote ekipamendura eta toki-sistemetak zuzkiduretarantz zuzendutako lurzoruak, zonifikazio xehatuaren planoan adierazitakoaren arabera. (Donostiako Udalari lurzoruen doako lagapena egiteko planoak erantsi da)

– ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN % 15 LAGATZEA. Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, Udalari dagokion eraikigarritasun haztatuaren (irabazizkoaren) % 15, hirigintza-jarduketak sortutako gainbalioetako partaidetza gisa, doan eta urbanizazio-kargez aske esleituko zaio, baita mota orotako-notario gastuez, erregistro-gastuez, tributuez, zergez (BEZa barne), etab. aske ere. Partzelan ezin gauzatu bada, konpentsazio ekonomikoa izango du.

– ZORTASUNAK ERATZEA: Zerbitzu-azpiegiturak kokatzeko behar diren zortasunak eratuko dira.

BIGARREN TITULUA

Partzelak eraiki eta erabiltzeko erregimen orokorra

1. KAPITULUA.

OINARRIZKO DEFINIZIOAK

2.1. artikulua- Askotariko terminoak eta kontzeptuak eta horien definizioa

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak izango dira aplikatzekoak.

2.2. artikulua- Eraikigarritasuna zenbatzeko irizpideak

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak izango dira aplikatzekoak.

2.3. artikulua- Eraikuntzaren solairu kopurua zehazteko irizpideak

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak eta ondoriozko partzela bakoitzerako eraikuntza-baldintzen planoetan zehaztutakoa izango dira aplikatzekoak.

2.4. artikulua- Eraikinen solairu bakoitzean eraikuntzaren altuera eta fatxadaren altuera neurtzeko irizpideak.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak eta ondoriozko partzela bakoitzerako eraikuntza-baldintzen planoetan zehaztutakoa izango dira aplikatzekoak.

2.5. artikulua- Oro har aplikatzekoak diren eraikuntza-baldintzak.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan eta udal-ordenantzetan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak izango dira aplikatzekoak.

2. KAPITULUA.

BIZITEGI ERABILERA KO PARTZELETAN APLIKATZEKOAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA BALDINTZA OROKORRAK

2.6. artikulua- Bizitegi-partzeletan aplikatzekoa den eraikuntza-forma arautzeko baldintza orokorrak

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak izango dira aplikatzekoak.

Eraikuntzak dokumentazio grafikoan jasotako lerrokadura eta profiletara egokituko dira.

Ezarritako lerrokadurak maximoak dira.

2.7. artikulua– Bizitegi–erabilerako partzeletan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak izango dira aplikatzekoak.

HIRUGARREN TITULUA

Erabilera xehatuko zonei aplikatzekoak diren eraikuntza- eta erabilera-ordenantza partikularrak

1.- a.30.1 PARTZELAK

1. AZALERA:

a.30.1 partzela 990,00 m²

2. KALIFIKAZIOA a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-zona

3. ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna, etxebizitzak:

a.30.1 partzela 2.200,00 m² (s)

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

a.30.1 partzela 1.349,00 m² (s)(**)

(**) Aparkalekuen estandarra betetzeko soto-azalera handiagoa behar izanez gero, soto-solairu gehigarri bat eraiki ahal izango da.

- Eraikuntzen forma arautzea:

* Lerrokadurak:

Antolamenduaren "Geometrizazioa" planoan adierazitako zehaztapenetan eta, era berean, partzela bakoitzeko eraikuntza-baldintzetan adierazitako zehaztapenetan finkatutako inguratzaile bolumetrikoren barruan ezarri beharko dira eraikuntzak.

Lerrokadura horiek eraikuntzak, hegalek eta behe-solairuan gaindi daitezke horien proiektzioan partzela pribatuaren gainean.

Inguratzaile horren barruan, ordenantza partikular honetan adierazitako eraikuntza soilik garatu ahal izango da -bai sestra gainean, bai sestrapean-.

* Eraikuntzaren profila: ("2.10.1" partzelaren eraikuntza-baldintzen planoan)

Solairu kopuru maximoa Es-3+Es-2+BS+3+Atikoa

* Eraikuntzaren altuera:

HAPB honen dokumentazio grafikoa, partzelak eraikitzeko baldintzen planoetan, ezarritakoa bete beharko da.

* Hegalak:

Hegalek Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Araudi Orokorra beteko dute.

Behe-solairuan irtenguneak baimenduko dira goi-solairuko irtenguneen proiektzio bertikalera.

* Estalkiak:

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte. Estalki laua baimentzen da.

* Eraikigarritasuna zenbatzea:

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak izango dira aplikatzekoak.

* Partzela-itxierak:

Finken itxierak udal-irizpideen arabera egingo dira.

4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

- Etxebizitza kopuru maximoa:

a.30.1 partzela 26 etx. (*)

(*) Partzela osoan, gehienez 26 etxebizitza gauzatuko dira, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiarako baimenduta dagoen 85 m²(s)-ko 1 etxebizitzako gutxienezko batez besteko tamainaren arabera.

- Zortasunak:

Partzelak elkarrekiko "zortasunen" mende egongo dira; zehazki, ibilgailuak eta oinezkoak soto-solairuetara sartzea bermatzeko zortasunen mende. Sotoko zirkulazio-elementu komuna ez da loteslea izango, eta kontuan hartuko da eraikuntza-proiektuan.

- Hirigintza-erabilera:

Bizitegi-erabilera, hirigintza-arauei jarraituz.

Erdisotoetan, justu goian dituzten etxebizitzetako lotutako trastelekuak erabiltzea baimentzen da.

- Jabari-erregimena:

Pribatua.

1.- a.30.2 PARTZELA

4. AZALERA:

a.30.2 partzela 1.137,75 m²

5. KALIFIKAZIOA a.30. Eraikuntza irekiko bizitegi-zona

6. ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

- Sestra gaineko eraikigarritasuna, etxebizitzak:

BOE etxebizitzak 880,00 m² (s)

Etxebizitza TASATUAK 1.320,00 m² (s)

- Sestrapeko eraikigarritasuna:

BOE eranskinak 400,00 m² (s)

Eranskin TASATUAK 640,00 m² (s)

Eranskin LIBREAK 1.056,00 m² (s)

(**) Aparkalekuen estandarra betetzeko soto-azalera handiagoa behar izanez gero, soto-solairu gehigarri bat eraiki ahal izango da.

- Eraikuntzen forma arautzea:

* Lerrokadurak:

Antolamenduaren "Geometrizazioa" planoan adierazitako zehaztapenetan eta, era berean, partzela bakoitzeko eraikuntza-baldintzetan adierazitako zehaztapenetan finkatutako inguratzaile bolumetrikoren barruan ezarri beharko dira eraikuntzak.

Lerrokadura horiek eraikuntzak, hegalek eta behe-solairuan gaindi daitezke horien proiektioan partzela pribatuaren gainean.

Inguratzaile horren barruan, ordenantza partikular honetan adierazitako eraikuntza soilik garatu ahal izango da -bai sestra gainean, bai sestrapean-.

* Eraikuntzaren profila: ("2.10.2" partzelaren eraikuntza-baldintzen planoan)

a.30.2 partzela Es-2+Es-1+BS+3+Atikoa

(**) Aparkalekuen estandarra betetzeko soto-azalera handiagoa behar izanez gero, soto-solairu gehigarri bat eraiki ahal izango da.

* Eraikuntzaren altuera:

HAPB honen dokumentazio grafikoan, partzelak eraikitzeko baldintzen planoetan, ezarritakoa bete beharko da.

* Hegalak:

Hegalek Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Araudi Orokorra beteko dute.

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Behe-solairuan irtenguneak baimenduko dira goi-solairuko irtenguneen proiektzio bertikalera.

* Estalkiak:

Nolanahi ere, ezarritako profil baimenduaren baldintza orokorrak beteko dituzte. Estalki laua baimentzen da.

* Eraikigarritasuna zenbatzea:

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan horri buruz zehaztutako irizpide orokorrak izango dira aplikatzekoak.

* Partzela-itxierak:

Finken itxierak udal-irizpideen arabera egingo dira.

4. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

– Etxebizitza kopuru maximoa:

BOE etxebizitzak 10 ut. (*)
Etxebizitza TASATUAK..... 16 ut. (*)

(*) Partzela osoan, gehienez 26 etxebizitza gauzatuko dira, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiarako baimenduta dagoen 85 m²(s)-ko 1 etxebizitzako gutxienezko batez besteko tamainaren arabera.

– Zortasunak:

Partzelak elkarrekiko "zortasunen" mende egongo dira; zehazki, ibilgailuak eta oinezkoak soto-solairuetara sartzea bermatzeko zortasunen mende. Sotoko zirkulazio-elementu komuna ez da loteslea izango, eta kontuan hartuko da eraikuntza-proiektuan.

– Hirigintza-erabilera:

Bizitegi-erabilera, hirigintza-arauei jarraituz.

Erdisotoetan, justu goian dituzten etxebizitzetako lotutako trastelekuak erabiltzea baimentzen da.

– Jabari-erregimena:

Pribatua.

2.- g.00.1 PARTZELA

1. AZALERA:

g.00.1 partzela 899,00 m²

2. KALIFIKAZIOA g.00 Ekipamendu komunitarioa

3. ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

Eraikigarritasun esleiturik gabeko partzela.

Finken itxierak udal-irizpideen arabera egingo dira.

– Hirigintza-erabilera:

Ekipamendu komunitarioa.

– Jabari-erregimena:

Publikoa.

3. HIRI ESPAZIO LIBREEN TOKI SISTEMA

1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

Sestra gainean, apaindurazko eraikuntza, eta oinezkoen zirkulazioa erraztuko duten eraikuntza finkoak eta behin-behinekoak (arrapalak, eskailerak, etab.) soilik baimenduko dira.

2. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

– Erabilera baimenduak:

Aisialdia eta atsedena, eta oinezko eta ibilgailuen mugikortasunaren askotariko konexioa ekipamendu komunitarioarekin edo alboko bizitegi-partzelekin.

– Jabari-erregimena:

Publikoa.

4. BIDE KOMUNIKAZIOAREN SAREA ETA APARKALEKUA

1. ERAIKUNTZA BALDINTZAK:

Eraikuntza baztertuta dago, bide-sarearen mendeko erabilerei lotutako eraikuntza salbu.

Sestrapean, zerbitzu-azpiegituretako zentroak ezartzea baimenduko da.

2. ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK:

- Erabilera baimenduak:
Ibilgailuen zirkulazioa, aparkalekua, oinezkoen espaloiak.
- Jabari-erregimena:
Publikoa.

Donostia, 2017ko iraila

Arkitektoak



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Abokatua



José M^a Abad Urruzola

"C" dokumentua: GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROEN AZTERKETA

Dokumentuaren aurkibidea

I. AURKIBIDEA:

1. Jarduketa-sistema	39
2. Urbanizazio-obrak gauzatzea	39
3. Projektatutako urbanizazioa eta eraikuntza gauatzeko gehieneko epeak.....	39
4. Lagapen-betebeharrak betetzeko epeak	39
5. Lehen erabilerako lizentziak eskatzeko baldintzak	39

1. JARDUKETA SISTEMA

Esparrua garatzeko jarduketa integratuko esparru bakarra mugatzen da (IN.03 HEI), dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programaren mende egongo dena, eta horrek zehaztuko du gauzatze-unitatea gauatzeko jarduketa-sistema.

2. URBANIZAZIOA GAUZATZEA

Urbanizazio orokorreko obrek urbanizazio-proiektu bakarra izango dute, hirigintza-tramitazioaren mende egongo dena.

Urbanizazio-obrak eraikuntza-proiektuarekin batera egingo dira.

3. PROIEKTATUTAKO URBANIZAZIOA ETA ERAIKUNTZA GAUZATZEKO GEHIENEN EPEAK

Urbanizatzeko Jarduketa Programa Udalean aurkeztuko da 6 hileko epean HAPB hau behin betiko onartzen denetik aurrera.

Urbanizatzeko Jarduketa Programak ezarri beharko ditu urbanizazio-obrak eta eraikuntzakoak egiteko epeak.

4. LAGAPEN BETEBEHARRAK BETETZEKO EPEAK

Birpartzelazio Proiektuan definituko da erabilera publikoko lursailak lagatzeko epea.

Era berean, Birpartzelazio Proiektuan definituko da komunitateak zer partaidetza-lagapen izango duen hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan.

5. LEHEN ERABILERA KO LIZENTZIAK ESKATZEKO BALDINTZAK

Partzela eraikigarrien lehen erabilerako lizentzia baldintzatuta egongo da dagokion eraikuntzaren funtzionamendu egokira, oinezkoen eta ibilgailuen irisgarritasunari, eta zerbitzu guztiak eskuragarri izateari dagokionez.

Donostia, 2017ko iraila

Arkitektoak



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Abokatua



José M^a Abad Urruzola

“D” dokumentua: EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

Dokumentuaren aurkibidea

II. AURKIBIDEA:

1. Xedea
2. Urbanizazio-obren kostu ekonomikoa
 - 2.1. Urbanizazio-obren kostu ekonomikoa
3. Urbanizazio-kargen kalkulua
4. Ondoriozko lurzoru urbanizatuaren mozkin ekonomikoa eta eragin-balioa zenbatestea
 - 4.1. Sustapen libreko etxebizitzak
 - 4.2. Sustapen libreko sestrpeko eraikigarritasuna (garajeak eta trastelekuak)
5. Homogeneizazio-koefizienteen kalkulua
6. Eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren kalkulua
7. Komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen parte hartzeari dagokion balio ekonomikoa
8. Lurzoruaren-eragin balioa, urbanizazio-obrak baztertuta
9. Ondorioak

1. XEDEA

Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa honen helburua da frogatzea Donostiako "IN.03 INTXAURRONGO BERRI" hirigintza-esparru integratuko "IN.03.1 EL PILAR KLINIKA" azpiesparrurako proposatutako bizitegi-antolamenduaren hirigintza-jarduketa bideragarria dela.

Gauzatze materialeko kostuak eta salmenta-balioak finkatzeko, kontuan hartu dira udalerrian dokumentu honen datan indarrean daudenak.

2. URBANIZAZIO OBREN KOSTU EKONOMIKOA

Kapitulu honetan, bide-sistema eta espazio libre publikoetara zuzendutako lursailak osorik urbanizatzeko beharrezkoak diren obra guztiei dagozkien kostuak zehazten dira, baita urbanizazio-kargak deitutakoak biltzen dituzten gainerako kontzeptuak ere, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Eusko Jaurlaritzaren 2/2006 Legearen 147. artikuluari jarraituz.

Azpiesparruari egotzitako urbanizazio-kargak aplikatzekoa den legerian eta aurreikusitako hirigintza-antolamenduan ezarritakoak dira, barnean direla berezko urbanizazio-obrak eta beharrezkoak diren proiektu eta dokumentu tekniko, hirigintzako, administratibo, sustapeneko eta urbanizazio-jarduketaren kudeaketako guztiak, baita antolamenduak eragindako ondasunak eta eskubideak kentzearen ondoriozko kalte-ordainengatik sortzen diren kostuak eta gastuak ere.

2.1. Urbanizazio-obren kostu ekonomikoa

Urbanizazioaren kostuari buruzko atal honetan, hirigintza-eragiketa hau bideragarri egiteko helburuarekin azpiesparruan egin beharreko urbanizazio-obra guztiak biltzen dira.

URBANIZAZIO OBREN AURREKONTUAREN LABURPENA

Lur-mugimendua, eraispenak eta harguneak kentzea	22106,87
Ur-hornidura	7023,17
Ur beltzen saneamendua	17321,34
Euri-uren saneamendua	25664,24
Gas-hornidura	2698,55
Elektrizitate-hornidura	70162,97
Elektrizitate-azpiegiturak	2062,185
Kale-argiteria	25321,57
Seinaleztapena	1985,90
Hormigoia	79587,64
Zoladurak eta xaflatzeak	33679,60
Zoruak	38983,23
Hiri-altzariak	16554,09
Lorezaintza	15651,90
Eraispenak	71208,00
GAUZATZEKO AURREKONTUA GUZTIRA	430011,31

V. ERANSKINA – "Urbanizazio-obren aurrekontua" erantsi da.

3. URBANIZAZIO KARGEN KALKULUA

Urbanizazioa gauzatzeko aurrekontua	430.011,31 €
Hondakin-kudeaketa, kalitate-kontrola, segurtasun-azterketa (% 6,5)	27.950,71 €
Arkitektoaren urbanizazio-proiektua idazteko zerbitzu-sari prof. (% 5,5)	21.500,55 €
Aparejadorearen urbanizazio-proiektua idazteko zerbitzu-sari prof. (% 3)	12.900,33 €
HAPB idaztea	45.000 €
HJP idaztea	12.000 €
Birpartzelazioa idaztea	15.000 €

URBANIZAZIO KARGAK GUZTIRA.....564.362,90 €

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

4. ONDORIOZKO LURZORU URBANIZATUAREN MOZKIN EKONOMIKOA ETA ERAGIN BALIOA ZENBATESTEA

4.1 Sustapen libreko etxebizitzak

Etxebizitza libre berrien partzela osoak bizitegirako 2.200,00 m²(s) izango ditu, guztira 26 unitate libre posibletarako.

Azpiesparruaren eraikigarritasuna kontuan izanda, hau baloratuko da:

SALMENTA BALIOA:

Etxeb. libre	Salmenta-balioa		
	Eraikitako azal.	€	Guztira
	2.200,00	2.600,00	5.720.000,00

ERAIKUNTZA BALIOA:

Etxeb. libre	Eraikuntza-kostua		
	Eraikitako azal.	€	Guztira
	2.200,00	1.000,00	2.200.000,00

Eragin-balioa lortzeko, Lurzoruaren Legearen balorazioei buruzko araudia onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan ezarritako irizpideak aplikatzen dira.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

$$-V_v = \text{Salmenta-balioa}$$

$$-K = 1,40$$

-V_c = Eraikuntza-balioa (hauen batura izango da: obraren gauzatze materialeko kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-mozkina, eraikuntza kargatzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektuaren eta zuzendaritzaren ondoriozko zerbitzu-sari profesionalak eta eraikina egiteko beharrezkoak diren bestelako gastuak).

Beraz, formula hori adierazitako balioekin aplikatuta, emaitza hau da:

Eragin-balioa 1 m²(s)-rako:

$$VRS = (2.600,00 / 1,40) - 1.000,00$$

$$VRS = 857,14 \text{ €}$$

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa), LIBREAK m²(s) 857,14 €

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa), guztira etxebizitza libre 1.885.708,00 €

4.2 Sustapen libreko sestrpeko eraikigarritasuna (garaieak eta trastelekuak)

Partzela libreek, guztira, 2.405,00 m² eraiki dituzte garaie eta trasteleketan.

SALMENTA BALIOA:

Garaje librea	Salmenta-balioa		
	Eraikitako azal.	€	Guztira
	2.405,00	720,00	1.731.600,00

ERAIKUNTZA BALIOA:

Garaje librea	Eraikuntza-kostua		
	Eraikitako azal.	€	Guztira
	2.405,00	360,00	865.800,00

Eragin-balioa lortzeko, Lurzoruaren Legearen balorazioei buruzko araudia onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuan ezarritako irizpideak aplikatzen dira.

$$VRS = (V_v / K) - V_c$$

$$-V_v = \text{Salmenta-balioa}$$

$$-K = 1,40$$

$-V_c$ = Eraikuntza-balioa (hauen batura izango da: obraren gauzatze materialeko kostuak, gastu orokorrak eta eraikitzailearen industria-mozkina, eraikuntza kargatzen duten zergen zenbatekoa, obren proiektuaren eta zuzendaritzaren ondoriozko zerbitzu-sari profesionalak eta eraikina egiteko beharrezkoak diren bestelako gastuak).

Beraz, formula hori adierazitako balioekin aplikatuta, emaitza hau da:

Eragin-balioa 1 m²(s)-rako:

$$VRS = (720,00 / 1,40) - 360,00$$

$$VRS = 154,28 \text{ €}$$

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa), m²(s)..... 154,28 €

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa) guztira371.043,40 €

4.3 BOE etxebizitzak

BOE etxebizitzetara zuzendutako azalera bizitegirako 880,00 m²(s) da, litezkeen guztira 10 unitateentzako: 10 etxebizitza-unitatek 88 m² eraikikoak eta 67,69 m² erabilgarrikoak.

Etxebizitzaren salmenta-balioa, 67,69 m² erabilgarri: 123.729,80 €

Salmenta-balioa m² eraikiko: 1.406,02 €/m²

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, BOE etxebizitzak (% 20):

LUEB, BOE etxebizitza = % 20 1406,02etik = 281,20 €/m²(s)

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa) BOE etx. guztira247.456,00 €

4.4 BOEko sestrarepeko eraikigarritasuna (garajeak eta trastelekuak)

BOEko garaje eta trastelekuen azalera 400,00 m² eraikikoa da.

Garaje eta trastelekuen m² erabilgarriko salmenta-balioa: 651,72 €

Salmenta-balioa m² eraikiko: 501,32 €/m²

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, BOE eranskinak (% 20):

LUEB, BOE eranskinak = % 20 501,32tik = 100,26 €/m²(s)

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa) BOE eranskinak guztira.....40.104,00 €

4.5 Etxebizitza TASATUAK

Etxebizitza TASATUETARA zuzendutako azalera bizitegirako 1.320,00 m²(s) da, litezkeen guztira 10 unitateentzako: 16 etxebizitza-unitatek 82,50 m² eraikikoak eta 63,46 m² erabilgarrikoak.

Etxebizitzaren salmenta-balioa, 63,46 m² erabilgarri: 175.232,29 €

Salmenta-balioa m² eraikiko: 2124,03 €/m²

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, etxebizitza tasatuak (% 25):

LUEB, etxebizitza tasatua = % 25 2.124,03tik = 531,00 €/m²(s)

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa) guztira AZPIZONAK GUZTIRA700.920,00 €

4.6 TASATUAREN sestrapeko eraikigarritasuna (garaieak eta trastelekuak)

Garaie eta trasteleku TASATUEN azalera 640,00 m² eraikikoa da.

Garaie eta trastelekuen m² erabilgarriko salmenta-balioa: 684,31 €

Salmenta-balioa m² eraikiko: 526,39 €/m²

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, BOE eranskinak (% 25):

LUEB, BOE eranskinak = % 25 526,39tik = 131,60 €/m²(s)

Eragin-balioa (lurzorua + urbanizazioa) BOE eranskinak guztira.....84.224,00 €

5. HOMOGENEIZAZIO KOEFIZIENTEEN KALKULUA

Etxebizitza librearen homogeneizazio-koefizientea (857,14)	1
Bizitegiak osatzeko homogeneizazio-koefizientea (154,28/857,14)	0,18
BOE etxebizitzaren homogeneizazio-koefizientea (281,20/857,14)	0,33
BOE bizitegiak osatzeko homogeneizazio-koefizientea (100,26/857,14)	0,12
Etxebizitza TASATUAREN homogeneizazio-koefizientea (531,00/857,14)	0,62
Tasatutako bizitegiak osatzeko homogeneizazio-koefizientea (131,60/857,14)	0,15

6. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUAREN KALKULUA

Etxebizitza librearen eraikigarritasun haztatua (1 x 2.200,00)	2.200,00 m ² (s)
Bizitegiak osatzeko eraikigarritasun haztatua (0,18 x 2.405,00)	432,90 m ² (s)
BOE etxebizitzaren eraikigarritasun haztatua (0,33 x 880,00)	290,40 m ² (s)
BOE bizitegiak osatzeko eraikigarritasun haztatua (0,12 x 400,00)	48,00 m ² (s)
Etxebizitza TASATUAREN eraikigarritasun haztatua (0,62 x 1.320,00)	818,40 m ² (s)
Bizitegiak osatzeko eraikigarritasun haztatua (0,15 x 640,00)	96,00 m ² (s)
<u>GUZTIRA.....</u>	<u>3.885,70 m²(s)</u>

7. KOMUNITATEAK HIRIGINTZA EKINTZAK SORTUTAKO GAINBALIOETAN DUEN PARTE HARTZEARI DAGOKION BALIO EKONOMIKOA

Azaroaren 28ko 11/2008 Legearen, komunitateak hirigintza-ekintzak, hiri-lurzoru finkatugabearen urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik, sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duenaren artikulua bakarrari jarraituz kalkulatu da.

V % 15 = 3.885,70 m²(s) x 0.15 x 857.14 €/m²(s)499.588,33 €

8. LURZORUAREN ERAGIN BALIOA, URBANIZAZIO OBRA OSAGARRIAK BAZTERTUTA

Ondoriozko lurzorua eragin-balioa, urbanizazio-kargen kostuak kendu ondoren:

Eragin-balioa GUZTIRA (3.885,70 m²(s)ub x 857,14 €/m²(s)) 3.330.588,90 €
Jabe partikularrak % 85 2.831.000,56 €

Eragin-balioa GUZTIRA (3.885,70 m²(s)ub x 857,14 €/m²(s)) 3.330.588,90 €
 Komunitatearen partaidetza sortutako gainbalioetan (% 15) - 499.588,33 €
 Urbanizazio-kargak - 564.362,90 €
Lurzorua eragin balioa (Vs) 2.266.637,67 €

9. ONDORIOAK

Ondorio gisa, adierazi beharra dago azpiesparruan proiektatutako hirigintza-garapena ekonomikoki bideragarria dela. Hori ematen du aditzera aurreko ataletan egindako analisiak.

Donostia, 2017ko iraila

Arkitektoak



Javier Corta Echaniz



Patxi Corta Echaniz



Javier Corta Martínez

Abokatua



José M^a Abad Urruzola

“E” dokumentua: INFORMAZIO PLANOAK

Aurkibidea

INFORMAZIO PLANOAK

- 1.1. zk. Kokalekua ald.
- 1.2. zk. Esparruaren eta dauden eraikinen egungo egoera eta mugaketa 1/500
- 1.3. zk. Ekarpen gisa jarritako partzelen zerrenda 1/500
- 1.4. zk. Indarrean dagoen zonifikazio globala (—)
- 1.5. zk. Indarrean dagoen zonifikazio xehatua (—)
- 1.6. zk. "El Pilar Klinikaren" erdisotoaren eta -1 eta -2 sotoen egungo egoeraren oinplanoa (—)
- 1.7. zk. "El Pilar Klinikaren" behe-solairuaren eta lehen solairuaren egungo egoeraren oinplanoa (—)
- 1.8. zk. "El Pilar Klinikaren" bigarren eta hirugarren solairuen egungo egoeraren oinplanoa (—)

“f” dokumentua: ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK

Aurkibidea

ANTOLAMENDU XEHATUKO PLANOAK

2.1. zk.	Antolamendua	1/500
2.2. zk.	Egungo egoerari gainjarritako antolamendua eta sekzioen kokapena....	1/500
2.3. zk.	Sekzioak I	1/250
2.4. zk.	Sekzioak II	1/250
2.5. zk.	-1 erdisoto-solairuaren antolamendua.....	1/500
2.6. zk.	-2 erdisoto-solairuaren antolamendua.....	1/500
2.7. zk.	-3 erdisoto-solairuaren antolamendua.....	1/500
2.8. zk.	Zonifikazio xehatua	1/500
2.9. zk.	Partzelen, eraikuntzaren lerrokaduren eta bide-sistemaren malda eta sestren geometrizazioa	1/500
2.10.1. zk.	"IN.03.a.30.01" partzelaren eraikuntza-baldintzak	(--)
2.10.2. zk.	"IN.03.a.30.02" partzelaren eraikuntza-baldintzak	(--)
2.11. zk.	Donostiako Udalari doako lagapena egiteko lursailen planoak.....	1/500

“G” dokumentua: ERANSKINAK

“I.” eranskina: Hirigintza Arau Partikularrak “IN.03 INTXAURRONDO BERRI” HEI

“II.” eranskina: Azpiesparruaren zarata-mapak

“III.” eranskina: IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

(Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22.4 artikulua (urriaren 30eko
7/2015 ELD)

1. XEDEA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartu zuen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4 artikuluan ezarritakoaren arabera, urbanizazio-jarduketan antolamendu-tresnetako dokumentazioaren artean iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria egon behar da. Txosten edo memoria horrek jarduketak udal-ogasun publikoaren gainean duen eragina haztatu beharko du, udala zuzenean egongo baita beharrezko azpiegiturak berritzearen, ezartzearen eta mantentzearen eraginean eta ondoriozko zerbitzuak abian jartzearen eta egitearen eraginean.

2. ONDORIOZKO AZPIEGITURA ETA ZERBITZUEN IRAUNKORTASUN EKONOMIKOA

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruan 26 etxebizitza eraikitzea aurreikusten da, guztira 10 BOE etxebizitzetara eta 16 etxebizitza TASATUETARA zuzendutako 4.400 m²(s)-rekin.

Azpiesparruan ondoriozko jabari eta erabilera publikoko espazioen azalera 2.407,59 m²(l)-koa da, honela banatzen dena: espazio librea (680,98 m²), bideak (827.61 m²) eta ekipamendu publikoa (899,00 m²).

Jarduketak Udal Ogasun Publikoan izango duen inpaktua emaitza positiboz aurreikusten da: izan ere, Udalak bere gain hartu beharko dituen kostuak, hala nola parke eta lorategien mantentze-lana, bide publikoen mantentze-lana, hondakinak biltzeko eta hiria garbitzeko zerbitzua, argiteria publikoaren mantentze-lana eta zerbitzu-prestazioak, txikiagoak dira Udalaren diru-sarrera hauen aurreikuspenak baino: azpiesparruko eraikuntza-jarduketan tasa eta zergak, ondasun higiezinaren gaineko zergak eta zerbitzu publikoen prestazioen tasak.

3. URBANIZAZIO JARDUKETAK, AZPIEGITUREN MANTENTZE LANA EDO ZERBITZU BERRIEN PRESTAZIOA

Garapena bizitegi-programa trinko bat ezartzera mugatzen da. sestra gainean 4.400 m²/s izango ditu, eta horrekin batera zuzkidura publikoak (espazio libreak, bideak eta aparkalekua) bete behar dira. Espazioak baditu zerbitzuak eraikita dagoelako, baina azpiegitura-sareak handitu behar dira, eta hori Urbanizazio Proiektuaren bidez garatuko da, 564.362,90 euroko kostu batekin, kalkulatu denez.

Urbanizazio-obra horiek sustapen pribatuak soilik gauzatu eta ordainduko ditu eta, beraz, ez dute inolako kosturik ekarriko Udalarentzat.

Azalera horien kontserbazioari eta mantentze-lanari egoztekoa den gastua soilik sortzen da. Publikoak izango dira eta guztira 2.407,59 m² dituzte beren azpiegiturekin, eta horri egin beharko dio aurre Udalak.

4. UDALAREN AURREIKUSITAKO DIRU SARREREN ZENBATESPENA

Bi diru-sarrera mota daude horiek sortzen diren moduaren arabera.

Batetik, behin besterik jasotzen ez diren ondarezko diru-sarrerak daude. Adibidez, hirigintza-erakigarritasunaren % 15 kobratzea: eraikuntza-lizentziari lotutako EIOZ edo hirigintza-lizentziak tramitatze tasak, bide publikoa okupatzeagatik tasa, etab.

Bestetik, diru-sarrera arruntak edo ohikoak daude, urteko aldizkakotasuna dutenak. Hor sartzen dira OHZ, ibilgailuen zerga, horniduren tasak, etab.

Gure kasuan, % 15eko lagapenari dagokion konpentsazio ekonomikoaren kobrantzaz gain (Birpartzelazio Proiektua onartzean ordainduko da), diru-sarrera arruntei erreparatuko diegu. Horiek bermatu behar dute Udalaren gaitasuna zuzkidurak eta azpiegitura-sareak kontserbatzeko eta mantentzeko betebeharre aurre egiteko.

GARAPEN BERRIARI LOTUTAKO DIRU SARRERA ARRUNTAK

A).- Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ)

Ondorio horietarako eta 2015eko urrian onartutako HAPOaren aldaketaren iraunkortasun-azterketan aurreikusitako CE.05 San Bartolome zonako OHZren datutik abiatuta, zona horretako OHZren eta aparkalekuaren % 70eko zenbatekoa (350 €/urte/etxebizitza eta 18 € aparkalekua zena) kalkulatu dugu.

Beraz, etxebizitzaren OHZ eta aparkalekua hau izango da:

$$(350 + 18) \times 0,7 = 257,6 \text{ €/urte/etxebizitza}$$

B).- Ibilgailuen gaineko Zerga

Ratioa 1,4 ibilgailu/etxebizitza da.

Urteko batez besteko zenbatekoa 2014an 130 € etxebizitza/urte da.

Horrek diru-sarrera hau dakar:

$$130 \text{ €} \times 1,4 = 182 \text{ € etxebizitza/urte.}$$

C).- Ur-horniduraren, saneamenduaren eta zabor-bilketaren tasak

Batez beste 247 €/etxebizitza diru-sarrera hartzen da beste jarduketa batzuen erreferentziagatik (San Bartolome HAPOaren aldaketa).

D).- Ekonomia-jardueren gaineko zerga (EJZ)

Ez da kontuan hartzen, merkataritza-lokalik ez dagoelako.

Ondoriozko diru-sarreraren laburpena

Lehenago adierazitako diru-sarrerak guztira 686,6 €/urte/etxebizitza dira eta, hortaz, 52 etxebizitza direnez, urteko guztizko diru-sarrerak **35.703,20 €** dira.

5. UDALAREN ONDORIOZKO GASTUEN ZENBATESPENA

Nabarmendu behar da azpiesparrua hiri-zona batean kokatuta dagoela, zerbitzu guztiekin, garraioa barnean hartuta. Beraz, ez dago zerbitzu berriak sortzeko premiarik. Garapenak trinkoagoa egingo du hiria, lehendik dauden eta biztanle gehiagori zerbitzua emango dieten zerbitzuei eraginkortasun handiagoa ekarrita

5.1.- Espazio librearen mantentzeko kostua

Espazio librearentzat 680.98 m²-ko azalera aurreikusten da, eta horren mantentzea Udalari dagokio, onartutakoan.

Mantentzearen batez besteko kostua 1 €/m²/urte da beste jarduketa batzuen erreferentziagatik.

Beraz, **680,98 €/urte** izango da.

5.2.- Bide-sistema mantentzeko kostua

Mantentzearen kostua 1,06 €/m²/urte da.

Horretarako aparkalekuaren eta bide-sistemaren batura hartzen dugu kontuan, hots, (210 m² + 617.61 m²) 828 m².

Beraz, Udalaren kostua **877,26 €/urte** izango da.

5.3.- Zuhaitzak mantentzeko kostua

Kostu gisa 20 €/zuhaitz/urte kalkulatzen da.

52 zuhaitz landatu behar direnez, mantentzearen kostua **1.040 €/urte** izango da.

5.4.- Hiri-zerbitzuetako azpiegiturak mantentzeko kostua

A).- Argiteria: gastu gisa 71 €/urte/etxebizitza kalkulatzen da, hornidura barnean hartuta.

Hortaz, guztizko gastua hau izango da: 52 x 71 = **3.692 €/urte**

b).- Ur-hornidura

Kostu gisa 92 €/etxebizitza /urte kalkulatzen da, hornidura barnean hartuta.

Hortaz, urteko guztizko gastua hau izango da: 52 x 92 € = **4.784 €**

c).- Saneamendua

Gastu gisa 152 €/etxebizitza /urte kalkulatzen da.

Beraz, kontzeptu hori hau izango da: $52 \times 152 \text{ €} = 7.904 \text{ €/urte}$

6. ONDORIOAK

Azaldutakoagatik ondorioztatzen da diru-sarrera arruntak 35.703,20 €/urte direla; gastu arrunta, berriz, 18.978,24 €/urte.

Beraz, pentsatzen da jarduketak ez duela izango Udal Ogasunarentzat adierazitako kontzeptuengatik jasoko diren diru-sarrerak baino gastu handiagoa eta, hortaz, eragin oso positiboa du diru-kutxa publikoetan.

Jarduera ekonomikoetara zuzendutako azalerari dagokionez, HAPB honek ez dakar inolako aldaketarik indarrean den Plan Orokorraren aurreikuspenetan.

"IV." eranskina: LABURPEN BETEARAZLEA

(urriaren 3ko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen 7/2015 LEDaren 25.3 artikulua)

Atal honen xedea da urriaren 3ko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen 7/2015 LEDaren 25.3 artikulua betetzea.

1. Aurrekariak eta xedea

"IN.03 INTXAURRONGO BERRI" hirigintza-esparru integratuko IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruaren Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen xedea da eraldaketaren mende eta Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean mugatuta dagoen IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruaren egituraren antolamendu xehatua zehaztea eta xehatzea.

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua 327.489 m²-ko azalerako "A.30/IN.03" kalifikazio globaleko zonan sartuta dago. Azpiesparruko lurren osotasuna (4545 m²) hiri-lurzoru gisa sailkatuta dago, eta hiri-antolamenduko plan berezi bat prestatu eta bideratzera jo da, azpiesparru osoari dagokionez, beraren antolamendu xehatua zehazteko.

Hiri Antolamenduko Plan Berezia indarrean den hirigintza-legeriaren arabera idazten da eta, hortaz, bere edukian kontuan hartu dira ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa, uztailaren 3ko 123/2012 Dekretua, Hirigintza Estandarrei buruzkoa eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartzen duena.

Jarduketa GOMOSAk sustatzen du, IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparruko lursail pribatuen % 100aren titulartasuna duen jarduketaren erakunde sustatzaile gisa, eta CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK, laguntzaile gisa, hark duen aukera-kontratuaren ondorioz.

Barnean hartutako gainerako lursailak udal-jabetzakoak dira, jabari eta erabilera publikokoak (bidetzakoak).

2. Helburuak eta justifikazioa

Proposatutako antolamenduaren irizpideak eta helburuak dira Plan Orokorrean mugatutako IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" hirigintza-azpiesparruan bizitegi-garapena berri bat antolatzea. Horrek El Pilar Klinikaren egungo partzelari eta alboko aparkalekuari eragingo die eta, ondorioz, partzela horren xedea aldatu beharko da etxebizitzak gauzatzeko.

IN.03.1 "EL PILAR KLINIKA" azpiesparrua 327.489 m²-ko azalerako "A.40/IB.10" kalifikazio globaleko zonaren barruan dago. Donostiako HAPOan jasotzen zen bezala.

Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen garapen-esparrua "El Pilar" Klinikaren jabetzako bi partzelek eta esparrua zeharkatu eta bi partzelak bereizten dituen bide publikoaren segmentu txiki batek osatzen dute.

Iparraldean, hegoalde-iparralde noranzkoan beherako malda arin batean, klinikari zerbitzua ematen zion aparkaleku bat dago eta esparrua Lamourous Egoitza kokatzen den beheragoko zona batekin lotzen duen oinezkoen pasabide bat.

Esparruaren hegoaldean, "El Pilar" Klinika okupatzen duen partzela Zarategi kaleak eta Marrutxipi kaleak definitzen dute (iparraldean eta hegoaldean, hurrenez hurren). Marrutxipi kalea eraikuntzarekin paralelo doa +41.00 m² kotan; Zarategi kaleak, berriz, eraikuntzarekin paralelo hura ere, partzelaren parean +48.50 m-ko behe-kota bat du eta +56.50 m-ko goi-kota bat.

Klinikako partzelaren mugen artean dagoen kota-diferentzia hori dela bide, egungo klinika plataforma baten gainean dago eraikita +45.50m kotan eta, ondorioz, zenbait solairu erdisotoan uzten ditu.

Marrutxipi kalera ematen duen 4,5 m inguruko altuerako horma perimetral batean bermatuta, eraikuntzak Zarategi kalearen kota baxuenean du ibilgailu-sarbidea.

Plan Orokorrak azpiesparru bat mugatzen du, eta haren zonifikazio xehatuak azpiesparru osoari buruzko hiri-antolamenduko plan berezi bat idaztera jotzen du, haren antolamendu xehatua zehazteko.

Hirigintza-ondorioetarako, azpiesparrua hiri-lurzoru finkatugabe gisa kategorizatu behar da urbanizazio finkatuaren gabeziagatik eta/edo urritasunagatik, eta azpiesparruaren hirigintza gauzatzeko, jarduketa integratu gisa kalifikatzen da. (2/2006 Legearen 138. artikulua). Gainera, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza dago, aurrez gauzatutakoaren aldean.

3. Antolamendu-proposamena

HAPB honetan proposatutako hirigintza-antolamendu xehatuaren deskribapen orokorrak zehazki jarraitzen die Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak azpiesparru horretarako adierazten dituen irizpide eta helburuak. Hala, azpiesparru horren xedea da bizitegi-garapen berri bat hartzea, horretarako aurreikusitako zehaztapenak beteta.

Batetik, HAPOak baldintza gisa ezartzen zuen bizitegi-eraikuntza gaur egun klinikak okupatzen duen partzelan kokatzea eta gutxienez bi bizitegi-eraikin proiektatzea. Bi bloke proiektatu dira. Bata etxebizitza libreetara zuzenduko da, eta bestea etxebizitza babestuetara (BOEak eta tasatuak).

Bestetik, aparkalekuaren partzelari dagokionez, ez da aurreikusi antolamendu zehatzik, etorkizuneko eraikuntza-aukerak ahalik eta handienak izateko. Araudi partikularrean jasoko dira HAPOak ezartzen ziren zehaztapenak, etorkizuneko proiektuak aurreikusi eta ebatzi ditzan.

Zarategi kalean eta Marrutxipi kalean dagoen desnibel handia dela bide, egungo zein etorkizuneko sestrareko eraikuntzaren zati handi bat erdilurperatuta geratuko da.

Eraikuntzen behe-solairuek osatzen dituzten bi plataformak gora doaz Zarategi kaleko maldarekin, bigarren blokeko erdisotoko solairu bat gehituta. Horrela, lehen eraikuntza-blokeak erdisotoko bi solairu ditu, eta bigarren blokeak hiru.

Aparkalekura eta etxebizitzako elementu osagarrietara bideratutako erdisotoko solairu horiek sor dezaketen inpaktua ekiditeko eta ondoriozko bolumetria antolatzeke, Plan Berezia erdisotoko solairuen lerroak arautzen ditu, bolumetriaren zati bat atzeraemanda. Horrela, Marrutxipi kalearekin kontaktuan dagoen behealdea bi solairuko fatxada gisa antolatzen da, orain dagoen horma bezalaxe.

Lehen bolumen hori egungo hormaren gainean atzeraemanda geratzen da aparkaleku bat lerroan eta Marrutxipi kalearen bidea osatuko duen espaloi bat antolatzeke.

Eraikuntzarako ibilgailu-sarbidea Zarategi kaletik aurreikusi da: bata -2 erdisotoaren kotan sarbidea ematen duen behe-kotan eta bestea proiektatu diren bi blokeen artean dagoen tarteko espaziotik (bertatik, -1 erdisotoko kotara sartzen da).

Esparruaren irisgarritasun handiena ahalbidetzeko, bereizitako bi partzela proposatzen dira. a.30.1 partzelan, etxebizitza libreetara zuzendutako eraikigarritasuna biltzen da, eta a.30.2 partzelan, etxebizitza babestuetara zuzendutako eraikigarritasuna (BOE etxebizitzak eta etxebizitza tasatuak).

Era berean, antolamenduak zuzkidurarako —eta bide eta berdeguneetarako— partzela bat jasotzen du.

Deskribatutako partzelen ezaugarriak hauek dira:

3.1 "a.30. Eraikuntza irekiko bizitegia" partzela

Partzela-zk.	Izendapena	Partzelaren azalera	Azalera eraikigarria		Etx. kop.
			Erdisotoak (m²)	Goiko solairuak (m²)	
			Garajea/Trastelekuak	Etxebizitza	
a.30.1	Librea	990,00	1349,00	2200,00	26(*)
a.30.2	BOE	1137,75	400,00	880,00	10(*)
	Tasatua		640,00	1320,00	16(*)
	Libreak		1056,00	-	-

(*) Multzo osoan, gehienez 52 etxebizitza gauzatuko dira, "a.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" tipologiarako baimenduta dagoen 85 m²(s)-ko 1 etxebizitzako gutxienezko batez besteko tamainaren arabera.

(**) Aparkalekuen estandarra betetzeko soto-azalera handiagoa behar izanez gero, soto-solairu gehigarri bat eraiki ahal izango da.

3.2 "f.10." Hiri-espazio libreak

Esparruaren iparraldeko zonan antolatzen da, inguruan dauden espazio librean toki-sistemak handituta, horiek Zabalegi kalearekin lotzeko.

Espazio handiago bat du, ekipamendu komunitarioaren gelaurre gisa funtzionatuko duena, eta gutxi gorabehera 5 metroko espazio bat, oinezkoentzat berdeguneekin eta Zubiaurre Pasealekuaren behealdearekin lotzen duen pasabidearen hiri-kalitatea handitzen eta hobetzen duena.

Espazio hori bizikidetzakoa aurreikusten da, eta horrela oinezko eta ibilgailuentzat konexio bat izango da ekipamendu komunitarioarekin, haren balizko soto baterako sarbide izango dena.

Irisgarritasuna "VI. eranskina – Irisgarritasuna" eranskinean justifikatu da.

"f.10.1" partzela horrek **680,89 m²**-ko azalera du.

Berariaz jaso da partzela osoan gutxienez 52 zuhaitz landatzea edo kontserbatzea, uztailaren 3ko 123/2012 Legean, hirigintza-estandarrei buruzkoan oinarrituta.

3.3 "g.00 Ekipamendu komunitarioa" partzela

g.00.1 partzela publikoa

Hiri-espazioarekin mugakide, ekipamendu-partzela esparruaren iparraldean dago. 899,00 m²(l)-ko azalera du. Partzela horrek oinezkoen sarbidea du haren plaza edo gelaurre gisa proposatzen den espazio librearen bidez, eta oinezko eta ibilgailuena haren ekialdeko muturrean proposatzen den oinezko eta ibilgailuen espazioaren bidez.

3.4 "e.10" Bide-komunikazioaren sarea eta aparkalekua

Azpiesparruan kalifikatzen den bide-komunikazioaren sarea bat dator esparrua zeharkatzen duen bidearekin, eta antolamendu berriarekin sortzen diren espaloiak eta aparkalekuak gehitzen zaizkio.

Horrela, esparruaren behealdean eta Marrutxipi kalearekin mugakide, bideei lotutako aparkaleku-zona bat sortzen da, eta espaloi perimetral bat, guztira 210.00 m² (e.10.2) dituen, eta goialdean, Zarategi kaleari lotuta, aparkaleku batzuk sortzen dira, gaur egun autobus-geltokira bideratutako zona errespetatuz, espaloi multzoa barnean hartuta 617.61 m²-ko azalera duena (e.10.2).

Guztira, bide-komunikazioaren sare eta aparkaleku gisa 827.61m² kalifikatzen dira.

3.5 Proiektatutako antolamenduak indarrean dena aldatzen duen esparruaren mugaketa

Plan honen esparrua indarrean den hiri-antolamenduko planaren IB.10 BERIO hirigintza-esparruko IB.10.2 AITA BARANDIARAN azpiesparrura atxikitzen da, eta proposamenaren nondik norakoak gaur egun dagoen klinikaren eraikina ezabatzea dakar berekin, eta 52 etxebizitzako bizitegi-programa bat garatzea hura ordeztzeko, hori guztia Plan Orokorraren aurreikuspenekin bat etorruta.

Lursail guztiak klinikarenak dira, esparrua zeharkatzen duen bideari dagokion jabari publikoko lursailaren zati txiki bat izan ezik, Udalarena dena lagapen bidez.

3.6 Gauzatzeko edo hirigintzako esku-hartzeko prozedurak eteten diren esparrua

Aurretik antolamendurik ez dagoenez, ez da hura etengo. Esparruan ezingo dira lizentziak eman gauzatzeko eta kudeaketa-tresna guztiak beteta egon arte.

“V.” eranskina: URBANIZAZIO OBREN AURREKONTUA

URBANIZAZIO OBREN AURREKONTUAREN LABURPENA

Lur-mugimendua, eraispenak eta harguneak kentzea	22106,87
Ur-hornidura	7023,17
Ur beltzen saneamendua	17321,34
Euri-uren saneamendua	25664,24
Gas-hornidura	2698,55
Elektrizitate-hornidura	70162,97
Elektrizitate-azpiegiturak	2062,185
Kale-argiteria	25321,57
Seinaleztapena	1985,90
Hormigoia	79587,64
Zoladurak eta xaflatzeak	33679,60
Zoruak	38983,23
Hiri-altzariak	16554,09
Lorezaintza	15651,90
Eraispenak	71208,00
GAUZATZEKO AURREKONTUA GUZTIRA	430011,31

V. ERANSKINA – "Urbanizazio-obren aurrekontua" erantsi da.

"VI." eranskina: IRISGARRITASUNA

"Irisgarritasuna sustatzeko" indarrean den araudia betetzearen justifikazioa
(20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna sustatzekoa, eta 68/2.000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen, eta informazio- eta komunikabide-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzkoa, biak Eusko Jaurlaritzarenak) (VIV/561/2010 Ministro Agindua, otsailaren 1ekoa, espazio publiko urbanizatuen sarbiderako eta erabilerarako oinarritzko irisgarritasun-baldintzei eta bazterkeriarik gabeko baldintzei buruzko dokumentu teknikoa garatzen duena).

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

1. XEDEA

Memoria-eranskin honen xedea da 20/1997 Legearen, Irisgarritasuna sustatzekoaren 2. eta 3. artikuluetan eta 68/2000 Dekretuaren "Irisgarritasunari buruzko hiri-ingurune baldintza teknikoak" II. eranskinean agindutakoa betetzea.

Era berean, otsailaren 1eko VIV/561/2010 Ministro Aginduak, espazio publiko urbanizatuen sarbiderako eta erabilerarako oinarrizko irisgarritasun-baldintzei eta bazterkeriarik gabeko baldintzei buruzko dokumentu teknikoa garatzen duenak xedatutakoa aplikatuko da.

Estatuko zein erkidegoko irisgarritasunari buruzko araudiak dira aplikatzekoak, eta xedapenen artean osagarritasuna izatekotan, biak aplikatuko dira. Diseinuaren, gauzatzearen, kudeaketaren edo beste alderdien artean kontraesana badago, estatuko araudian xedatutakoa izango da aplikatzekoa.

Espazio publikoek (bide publikoek, espaloiek, plazak, etab.) eta hiri-altzariak pertsona guztien irisgarritasuna bermatuko dute; proiektatutako urbanizazioak sarbidea onartzen du eraikin berrira eta espazio publikoetara ingurunetik.

2. HARTUTAKO SOLUZIOEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

2.1. Urbanizazioaren elementuak:

Oinezkoen ibilbideen (espaloien) oinarrizko diseinuari dagokionez, baldintza orokorrak betetzeko zehaztapen teknikoek eta diseinukoek gehienez % 2ko zeharkako malda bat izango dute, $h \geq 2,20$ m-ko pasabideko altuera libre eta oztoporik gabeko 2,00 m-ko gutxieneko zabalera.

Gehieneko luzetarako malda % 6koa da, irisgarritasuna hobeto bermatzen duten neurriak hartu dira eta bideen ibilbideak proiektatu dira, esparru osora irisgarritasun osoa bermatuta.

Proiektatutako ibilbide sortu berri guztiek Dekretuaren gainerako eskakizunak betetzen dituzte, eta horietako batek ere ez ditu pasabide mugatuak zabalera eta altuera librean.

"IN.03.a.30.1" partzelarako sarbideak irisgarritasun-baldintzak betetzen ditu Zabalegi kaletik % 6ko gehieneko malda batekin.

Ekipamendu komunitariorako sarbidea gelaurre gisa eta gehieneko % 6ko malda betetzen duen espazio libretik egiten da, eta egungo aparkalekuaren ekialdean dagoen pasabide-espazioak finka pribatuetan sartzeko kotak izango ditu etorkizunean, oinezkoentzat Intxaurreondoko behealdeko zonatik datorren eskailera-pasabidearekin lotuta.

Oinezkoen ibilbideen zoladura irristagaitza izango da eta Dekretuaren eta Erabilera Segurtasuna eta Irisgarritasunaren (SUaren) zehaztapen guztiak betetzen ditu.

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

Zoladurak 3. klasekoak izango dira SUAren 1. Eraikuntzako Kode Teknikoaren erorikoen aurkako segurtasuna 1.1 taularen arabera. Ibilgailuen ibiek eta oinezkoen pasabideek zorrotz beteko dituzte 3.5 artikuluen gomendioak.

Zintarriek ez dute gainditzen 12 cm-ko altuera oinezkoen ibilbidean.

Lege horren II. eranskinaren 3.11 artikuluan minusbaliatuentzat eskatutako aparkaleku-erreserba, hots, 40 plaza edo zatikiko 1 erreserbatzea.

Esparruan 19 aparkaleku-plaza daude, eta horietatik bat erreserbatzen da pertsona minusbaliatuentzat.

Erreserbatutako plazak oinezkoen ibilbideen ondoan daude eta behar bezala seinaleztatuko dira.

2.2. Hiri-altzariak:

Kanpoko espazioetan jarri behar diren objektuak dira, urbanizazio-elementuei gainjarrita edo atxikita, hala nola: seinaleak, informazio-panelak, paperontziak, markesinak, edukiontziak, etab.

Elementu guztiek instalazio-arau orokorrak beteko dituzte, eta 68/2000 Dekretuan adierazitako eskakizun bereziak.

HIRI INGURUNEN IRISGARRITASUNARI BURUZKO ARAUDIA

F.ACC/URB.A.II

APLIKAZIO ESPARRUA: Plangintza-tresnen zehaztapenen idazketan eta planoen diseinuan, Urbanizazio Proiektuen idazketan eta horiek gauzatzean, eta hiri-altzarien diseinuan eta ezaugarrietan eta horiek jartzean.

URBANIZAZIO ELEMENTUAK: Halakotzat hartuko dira zoladura, ur-horidura eta -banaketa, saneamenduak, estolderia, energia elektrikoaren, gasaren, telefoniaren eta telematikaren banaketa, argiteria publikoa, lorezaintza, eta hiri-plangintzako tresnen zehaztapenak gauzatzen dituzten beste guztiak.



ATALA	ARAUDIA. 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa. II. eranskina	PROIEKTUA
OINEZKOENTZAKO IBILBIDEAK (II. eranskina 3.2 art.) Publikoak eta pribatuak, erabilera komunitariokoak.	ZABALERA min. Orokorra $A \geq 200$ cm PENDIZA Luzetara $P \leq \% 6$ Zeharka $P \leq \% 2$ Gomend. $\% 1,5$ ALTUERA pasabideaz libre $h \geq 2,20$ m ZINTARRIA espaloian, altuera maximoa $h \leq 12$ cm	A ≥ 200 cm P $\leq \% 6$ P $\leq \% 1,5$ h $\geq 2,20$ cm h = 12 cm
	Salbuespenez, oinezkoentzako ibilbideak eraikitzean, hirigintza-araudiarekin edo eremuan agertzen den sektoreko araudiarekin kontraesanak agertzen badira, edo arrazoi topografikoengatik gauzatzeko zailak badira, behar-beharrezkoa izango da irtenbidea Udal Zerbitzuen txosten batean justifikatzea, betiere lizentzia eman aurretik.	
ZOLADURA (II. eranskina, 3.3. art.) IBILGAILUEN BAOAK (II. eranskina, 3.4. art.)	Zoladura gogorrak . Irriatagaitzak eta irtengunerik gabe. Zoladura bigunak . Behar bezain trinkoak, irristatzeak eta hondoratzeak eragotziko dituztenak. Sareak eta erregistroak , oinezkoentzako ibilbideenak eta pasabideenak, berdinduta inguruko zoladurarekin, irristagaitzak -bustiita egon arren-, irekierako laukia $\leq 1,0 \times 1,0$ cm-koa izango da oinezkoentzako ibilbidearen gutxieneko zabalera hartzen badu, bestela $2,5 \times 2,5$ cm-koa izango da. Txorkoak . Zoladurarekiko berdinduta dauden elementu deformaezinak dira. Saretuak badira, sare eta erregistroetarako lehen adierazitakoa bete beharko dute. SEINALEZTAPENA . IV. eranskin: Desnibelak, depresioak eta kota-aldaketak, zerrenda seinaleztatzaileen bidez. Norabidearekiko elkarzutak izango dira eta $\leq 1,0$ -ko zabalera izango da. Ehundura eta kolore desberdineko zoladura izango dute.	Betetzen da Betetzen da Betetzen da Betetzen da
	Zeharkatzen duten oinezkoentzako ibilbideak ez ditu oinezkoentzako ibilbideetarako definitutako pendizak baino pendiz handiagoak izango. Aurrekoa ezinezkoa denean, espaloian 150 cm-tan, gutxienez, errespetatu beharko da pendiz hori. Espaloia 150 cm-koa bada, zintarría beheratu beharko da.	
OINEZKOENTZAKO PASABIDEA (II. eranskina, 3.5. art.)	OINEZKOENTZAKO IBIA . Plano inklinatuak: Zabalera minimoa, galtzada-kotan = Oinezkoentzako pasabidea PENDIZA Luzetara $P \leq \% 8$ Zeharka $P \leq \% 1,5$ ESPALOA , zabalera errespetatzea $A \geq 150$ cm	A = 400 cm P $\leq \% 8$ P $\leq \% 1,5$ A ≥ 150 cm
	Espaloi estuetan, espaloia oinezkoentzako ibilbidearen zabalera osoan jaitsi beharko da, finkatutako pendizak errespetatutako dituzten plano inklinatu bidez.	
	SEINALEZTAPENA . IV. eranskina: Babesguneetan eta oinezkoentzako ibiaren zabalera zoladura -metro batean zabaldua perimetro osoan- zerrenda seinaleztatzaileen berdina izango da. Lauza bidez gauzatzeko da edo 25 mm-ko $\varnothing$, 6 mm-ko altuera eta zentroen artean 67 mm-ko tartea duten konkorak edo erroak izango dituen bestelako material bidez. Irriatagaitzak eta kolore kontrastatutakoak izango dira.	
PARKEAK, LORATEGIAK, PLAZAK (II. eranskina, 3.6. art.)	ZABALERA (BIDEAK, BIDEZID.) $A \geq 2,00$ m DESNIBELAK Oinezkoentzako ibilbide bidez DESNIBELAK $\geq 0,40$ m Babes-elementu jarraituak	A $\geq 2,00$ m P $\leq \% 6$ Betetzen da
ESKAILERAK	ZUZENTZAILEA zuzena Zuzentzaile kiribila, baldin eta mailagaina ≥ 35 cm	

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

(II. eranskina, 3.7. art.)	ZABALERA	$A \geq 200 \text{ cm}$
	MAILAGAINA	$h \geq 35 \text{ cm}$
	MAILARTEA	$t \leq 15 \text{ cm}$
	Debekatua mailarterik gabe	
	MAILA KOP. minimoa-maximoa	$3 \leq \text{Kop.} \leq 12$
	Mutur librea, maila, irtengunea	$h \geq 3 \text{ cm}$
	ESKAILERA BURUA. HONDOA	$B \geq 150 \text{ cm}$
	ESKUDELA	
	Edozein zabaleratarako	Nahitaezkoa bi aldeetan
	$\geq 240 \text{ cm}$ zabalerarako	Gainera, bitartekoa
	bata	$H = 100 \pm 5 \text{ cm}$
	bestea	$H = 70 \pm 5 \text{ cm}$
	ZOLADURA	Irristagaitza
	ZERRENDAK mailaren ertzean	$A = 5\text{-}10 \text{ cm}$, irristagaitza eta ehundura eta kolore desberdinekoa

	SEINALEZTAPENA. IV. eranskina: sarbideetan ukimen-seinaleztapena antolatuko da, baita zerrenda seinaleztatzaila ere oinezkoentzako ibilbideetan. Orientazio-plakak jarriko dira interes orokorreko eraikinetako eskudeletan eta atarietan, hainbat aukera dituztenetan	
APARKALEKUAK (II. eranskina, 3.11. art.)	ERRESERBA Erreserba 1, 40 plaza edo zatikirako Bi erreserben arteko oinezkoentzako ibilbidea ≤ 250 m. Sarbideen ondoan eta oinezkoentzako ibilbideetatik hurbil kokatuta Oinezkoentzako pasabideetik hurbileko erreserba. Espazio libre A ≥ 200 cm Plazaren ZABALERA A ≥ 360 cm Plazaren LUZERA L ≥ 600 cm* BATERIAN, L = 600 cm ezin bada, L = 500 cm onartzen da ILARAN, ezin bada A = 360, gainerako ibilgailuena baimentzen da, ezarritako luzera mantenduta, erreserbatuek oinezkoentzako pasabideen mugakideak izan beharko dute.	Plaza kop. = 13 R = 1 Betetzen da Betetzen da
	SEINALEZTAPENA: Irisgarritasunari buruzko nazioarteko sinbolo bidez plano bertikalean eta horizontalean, gainerako ibilgailuek aparkatzeko debekuaena.	
HIRI ALTZARIAK (II. eranskina, 4. art.)	Halakotzat jotzen dira urbanizazio-elementuei gainjarrita kanpo-espazioetan jarri beharreko objektuak: semaforoak, seinaleak, informazio-etaulak, txartelak, telefono-kabinak, iturri publikoak, komunak, paperontziak, markesinak, eserlekuak eta antzeko izaera duten beste batzuk. ARAU OROKORRAK Irisgarritasunari eragozpenik ez eragiteko moduan jarriko dira. Irisgarritasunerako zailtasunak dituzten pertsonak erabili ahal izateko moduan diseinatu eta jarriko dira. Espaloietan kanpoko ertzetan jarriko dira, eta oinezkoentzako ibilbideko 200 cm edo 12 etx/ha-ko dentsitateetan 150 cm sartu gabe, eta ibiak eta oinezkoentzako pasabideak hartu gabe. Oinezkoentzako ibilbidean luzetara lerrotuta antolatuko dira Fatxadako elementu irtenak , finkoak edo mugikorak, oinezkoentzako ibilbidean sartzen direnak, markesinak eta abar h ≥ 220 cm Elementu finko edo mugikorra h < 220 cm altueran, lurzoruraino zabalduko da. Elementu gardenak 2 zerrenda a = 20 cm-ra jarriak, bat h = 90 cm-ra beste bat 150 cm-ra	
EDUKIONTZIAK, PEPERONTZIAK, BUZOIA edo antzekoak (II. eranskina, 4.2.2.5 art.)	HARGUNEAK h = 90 cm EDUKIONTZIAK Oinezkoen ibilbidetik kanpo	h = 90 cm Bai
ITURRIAK, URASKAK (II. eranskina, 4.2.2.6 art.)	Kotarako hurbilketa Sareta irristagaitza, lehorrean eta bustita $\geq 2,5 \times 2,5$ cm Eskuko eragingailua bada h ≤ 90 cm	Betetzen da h ≤ 90 cm
ESERLEKUAK (II. eranskina, 4.2.2.7 art.)	Bizkarraidea duen eserlekua h = 40-50 cm Beso-euskarria h = 20-25 cm Hainbat eserlekuren arteko tartea d = 50 m Aurrekoak osatzeko eta esertzeko eta zutitzeko baldintza ergonomikoetara egokitu, beste batzuk erabil daitezke.	Betetzen da d = 50 m
PIBOTEAK (II. eranskina, 4.2.2.8 art.)	Piboteak edo mugarriak koloreagatik eta bolumenagatik ikusi behar dira, eta ez dira katigatzeko modukoak izango.	
BEHIN BEHINEKO ELEMENTUAK. Babesa eta seinaleztapena (II. eranskina, 4.3 art.)	Babesa hesi egonkor eta jarraituen bidez egingo da, eta ez dute izango ertz bizirik, ez dira izango irristagaitzak eta iraulketaren aurkakoak izango dira. Debekatuta dago hesiak sare, soka, kable edo antzekoekin ordeztzea. Hesien distantzia zanga, metaketa eta abarretara. d = 50 m Argi gorriak , babes-elementuak izan beharko dituzte eta piztuta egongo dira argi gutxiko orduetan. Oinezkoen ibilbide bermatua a ≥ 150 cm Espaloia 150 cm-tik beherakoa balitz a = Espaloia Txarrantzatze-aldamioen elementuak h ≤ 220 cm-ra seinaleztatu eta behar bezala babestu beharko dira lurreraino ibilbidearekiko luzetarakoetan.	
OHARRAK		

Sustatzailea: GOMOSA Y CONSTRUCCIONES SUKIA ERAIKUNTZAK.

Abokatua: José María Abad

Arkitektoak: Javier Corta Echaniz; Patxi Corta Echaniz; Javier Corta Martínez

--	--	--

“VII.” eranskina: 2009ko HITZARMENA

