DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, MZ.10 "BASOZABAL" HIRIGINTZA-ESPARRUARI DAGOKIONA

SUSTATZAILEA / PROMOTOR:

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

URTARRILA / 2022 / ENERO

AURKIBIDEA

I. LIBURUKIA

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

.- A.0 ERANSKINAK

A.01: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. EGIKARITZE-LABURPENA

A.02: GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA

A.03: ERAGIN SOZIOLINGUISTIKOARI BURUZKO EBALUAZIO-TXOSTENA

A.04: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA

2. DOKUMENTUA: MIRAMON-ZORROAGA HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK

2.0 INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA
2.1 PROPOSATUTAKO DOKUMENTAZIOA

3. DOKUMENTUA: PLANOAK
3.0 INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA
3.1 PROPOSATUTAKO DOKUMENTAZIOA

II. LIBURUKIA

.- INGURUMEN-DOKUMENTU ESTRATEGIKOA

1. DOKUMENTUA: MEMORIA

AURKIBIDEA

0.- ZUZENDARITZA. EGILE TALDEA 1

1.- SARRERA 2

2.- HIRIGINTZA-AURREKARIAK 3

2.1.- DONOSTIAKO HAPO 3
2.2- DONOSTIALDEKO LPP 11
2.3- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROAK 16

3.- ESPARRUAREN HIRIGINTZA-ANALISIA 17

3.1.- EGUNGO EGOERAREN DESKRIBAPENA 17
3.2- LURZORUAREN MUGAKETA ETA JABETZA 17

4.- PROPOSATUTAKO ALDAKETARAKO IRIZPIDE HELBURU OROKORRAK 19

5.- ALDAKETAREN KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNA 20

6.- ALDAKETAK UKITUTAKO PLAN OROKORREKO DOKUMENTUAK 20

.- A.0 ERANSKINAK 22

.- A.01: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. EGIKARITZE-LABURPENA. 23

1.- SARRERA. 23
2.- EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. 23
3.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. 23
4.- EGIKARITZE-LABURPENA. 25

.- A.02: GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA. 27

.- A.03: ERAGIN SOZIOLINGUISTIKOARI BURUZKO EBALUAZIO-TXOSTENA. 29

.- A.04: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA. 31

0.- ZUZENDARITZA. EGILE TALDEA

Dokumentu hau idazteko lanen zuzendaritza Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzari egokitu zaio.

Honako hauek landu dute dokumentu hau:

Hirigintza-edukia: **Donostiako HAPOaren aldaketa puntuala, MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparruari dagokiona**

- José Miguel Toledo Etxepare — Arkitektoa
- Nikolas Barandiaran Contreras — Arkitektoa

Ingurumen-edukia: **Ingurumen-dokumentu estrategikoa**

- Tomás Aramburu Calafel — Nekazaritzako ingeniari teknikoa
  Lurralde-azterketetan eta -antolamenduan aditua
- Ibai Alcelay Iglesias — Biologian graduatua
  Masterra zoologian

1.- SARRERA

Dokumentu hau Donostiako Udalaren ekimenez aurkeztu da, eta Hirigintza Sostengagarriko zinegotzi ordezkariaren 2021eko otsailaren 10eko ebazpena betetzen du. Ebazpen horrek, Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak 2021eko otsailaren 8an emandako txostenean oinarrituta, ondorioztatzen du gaur egun hirigintza-esparru honetan proposatutako bizitegi-garapena ez dela egokia hirigintzaren aldetik. Hori dela eta, dokumentu hau landu dadin agintzea ebazten du.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren testu bategina indarrean jarri zenetik hamaika urte baino gehiago igaro direnean (behin betiko onarpena: 2010/06/25), Udalak beharrezkotzat jo du Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualerako espediente hau sustatzea MZ.10 BASOZABAL hirigintza-esparruari dagokionez. Horren helburua da udalerriaren interes orokorrentzat gaur egun bizitegiko hirigintza-garapenerako proposamen desegokitzat har daitekeena konpontzea eta, horrela, proposamen hori egikaritzeak okupatutako lurraldeari eta bere ingurune naturalari eragiten dien kalte larriak saihestea.

Aipatutako esparruaren garapena egikaritu ez denez, egokitzat eta beharrezkotzat jotzen da aldaketa puntual honi ekitea eta Plan Orokorra egokitzea aldi honetan Plan Orokorraren irizpideekin bat etorriz goragoko mailako dokumentuek ezarri dituzten lurralde-helburuetara, hirigintza-esparru honen berezitasuna salbuetsita.

HAPOaren ondoren promulgatutako lege-testuek eta lurralde-antolamenduko tresnek finkatu egiten dute hiri-berroneratzeko eta birgaitu eta berritzeko jarduketak lehenetsi eta indartzeko agindua. Horregatik, planteatzen da Donostiako udalerriaren bizitegi-garapena konfiguratzen duten guztien artean BASOZABAL esparrua den hirigintza-salbuespena, Plan Orokorrak berak onartzen duena, modu berezian egokitzeko beharra (HAPOaren aldaketa puntuala).

Horren ondorioz, planteatzen da Donostiako HAPOko lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sailkapenetik ezabatzea "MZ.10 BASOZABAL" hirigintza-esparruaren mugaketa, eta azalera hori lurzoru urbanizaezinaren kategorian sartzea, dokumentu honetan ezarritako hirigintza-zonifikazioaren baldintzetan (D.30 Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona), eta bere kokapenagatik eta natura- eta ingurumen-nolakotasunengatik gaur egun dagokion landa-lurzoruaren mugaketan txertatzea (Donostia-Beterriko LPP).

Basozabal esparruaren sailkapena berriz planteatzeak ez die eragiten Plan Orokorraren edukia arautzen duten irizpide eta helburu orokorrei. Alderantziz, udalerriko etxebizitza-garapen berriak justifikatzen dituzten irizpide zuzen eta egokiak aldatzen dituen salbuespen bakarra baztertzea dakar.

Esparruan aurreikusitako 86 etxebizitzak kentzeak berekin dakar proposatutako garapen berrietan proiektatutako etxebizitzen guztizko zenbaketan aldaketa txiki bat egitea. Etxebizitza horien artean sartuta daude 1995eko Plan Orokorraren esparruan aurreikusi eta egikaritu ez diren eta 2010eko Plan Orokorrean finkatu diren 30.548 etxebizitza (% 0,28).

Aipatutako etxebizitzak kentzeak —guztiak "etxebizitza libreen" araubide juridikoari esleituta daude— ez du esan nahi Plan Orokorrak ezartzen dituen etxebizitza babestuen estandarrak betetzen ez direnik.

Donostiako Udalak, hirigintza-plangintzaren arloan duen ahalmen publikoa baliatuz, aukerarik egokiena hautatu du kasu honetan: udal-plangintza lantzeak dakarren diskrezionalitateak eskatzen duen aukera arrazional eta logikoena.

Adierazitako edozein alderditan, proposatutako aldaketak ez dakar funtsezko aldaketarik Plan Orokorraren antolamendu-helburu orokorretan, eta ez die eragiten udalerriaren interes orokorrei.

2.- HIRIGINTZA-AURREKARIAK

2.1.- DONOSTIAKO HAPO

DONOSTIAKO HAPOaren testu bateginean (behin betiko onarpena: 2010/06/25) ezarritako MZ.10 BASOZABAL hirigintza-esparruaren mugaketa honela justifikatuta dago:
(jarraian transkribatutako paragrafoetan **letra lodiz** dagoen testua dokumentu honen ekimenez nabarmendu da)

DOKUMENTUA: "1.1 JUSTIFIKAZIO MEMORIA, ANTOLAMENDUA ETA GAUZATZEA"

Epigrafe honetan:

XII.- ETXEBIZITZAREN ETA BIZITOKIAREN ARLOKO IRIZPIDEAK, HELBURUAK ETA PROPOSAMENAK

.....

"3.- Garapen berrietako etxebizitza tipologia"

"...Plan honetan proposatzen diren etxebizitza-garapen berriak etxebizitza kolektiboko eraikuntzak [...] antolatzearekin eta gauzatzearekin lotzen dira lehentasunez...

Tipologia hori garapen iraunkorraren printzipiora egokitzen da, besteak beste. Garapen iraunkorrak hiri-garapen zentzuzkoak sustatzea eskatuko du. Plan honen helburuei erantzuteko behar-beharrezkoa baino ez den lurzoru naturalaren kontsumoa eskatuko du, lurzorua alferrik kontsumitu gabe...

Era berean, salbuespen horiek aurrekoaz bestelako tipologiako etxebizitzen garapenarekin lotzen dira (etxebizitza isolatuak, atxikiak,...), betiere 1995eko Plan Orokorraren esparruan eta haren garapenean sustatutako plangintzan aurreikusten direnak eta orain finkatzen direnak, baita oraindik gauzatu gabe dauden kasuetan ere, eta, **salbuespenez** Plan Orokor honetan bertan aurreikusten direnak. Atotxa Errekan (1995eko Plan Orokorra) eta **Basozabalen** planteatutako garapenak izaera horren adibide zehatzak dira.

"6.- Etxebizitza-garapen berriak eta horien justifikazioa kokalekua zehaztearen ikuspegitik"

".....
Salbuespenen kalterik gabe, garapen horiek guztiak aurreko **XI. epigrafean aditzera emandako antolamendu-irizpide orokorretara** egokitzen dira —zehazki, hiri-bilbearen jarraipenarekin eta, hala, garapen trinkoak sortzearekin lotzen direnetara, eta garapen horien eta hiriaren gainerakoaren arteko garraio publiko bidezko loturarekin lotzen direnetara—.

Garapen horiek hiriaren esparru jakin horietan kokatzea funtsezkoa da. Irizpide horietara egokitzen direla bermatuko da.

Adierazitako salbuespenetako bat Basozabalen proposatutako garapenari dagokio.

Hiriko gaur egungo hiri-ingurunearekiko duen etenaz gain, eta **hiri-trinkotasunaren gisako irizpideetatik urrun badago ere**, askotariko hiru arrazoi osagarrirekin, besteak beste, lotzen den **salbuespenak berak**

justifikatzen du garapen hori aurreikustea. Batetik, Plan Orokor honen proiekzio-horizontean ezaugarri horiek dituen eskaintza berezia aurreikusteak —gaur egun dagoen eskari bereziari erantzuteko aukera emango duenak—.Bestetik, **Miramonen** dagoen eta proiektatzen den ekonomia-jardueren garapen osagarriak —hiriaren orainerako eta etorkizunerako garapen berezi eta osagarritzat hartzen denak eta **esparru horren inguruetan kokatzen denak—.Ikuspegi horretatik, bizitegi-garapen hori Miramonen lan egiten duten eta lan egingo duten pertsonen zati baten etxebizitza-eskari bereziari erantzungo dion bizitegi-garapentzat har daiteke.** Azkenik, **landa-ingurunean etxebizitza autonomo berriak egiteko proposamenen alternatiba** gisa ere hartu behar da, gaur egun, arrazoi legalak, urbanistikoak, sozialak, kulturalak, etab. direla medio, planteatzea ezinezkoa eta arrazoigabea delako. Ikuspegi horretatik, garapen hori neurri egokia da arlo horretan dagoen eskariari erantzuteko eta gai horrek hiriko landa-ingurunean eragiten dituen gatazkak eta tentsioak ezabatzeko eta/edo murrizteko".

.....

Plan Orokorraren Memoriaren edukian ikusten dugunez, MZ.10 BASOZABAL hirigintza-esparrua mugatzea salbuespena da bizitegi-eraikuntzaren garapena arautzen duten oinarrizko irizpide eta helburuen artean ("salbuespena", "eskaintza berezia"). Testu horretan aipatzen dira irizpide eta helburu horiek, eta jarraian laburbiltzen ditugu adierazitako gehigarritik:

"XI. <u>PLAN OROKORRAREN IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK</u>"

".....

Era berean, aurreko gaietan planteatutako aurreikuspen horiez gain, horien guztien tratamendu globalerako eta koordinaturako proposamena ere planteatu da. Izatez, lurralde-eredua eta hiri-garapeneko eredua honakoen gisako jarraibide orokorrekin lotuko da, oro har:

* Udalak 2006ko otsailaren 14ko ebazpen bidez erabakitako irizpideetan, besteak beste, oinarrituta justifikatzea horien beharra.

* Kalitate orokorra.

* **Hiri jarraitutasuna**, betiere salbuespenak izan daitezkeela alde batera utzi gabe; salbuespen horiek dauden errealitateak finkatzeari lotutakoak izan daitezke, edo helburu espezifikoak lortzeko egokitzat hartzen diren askotariko proposamenak salbuespenez aurreikusteari lotutakoak.

* Lurzoruaren erabilera zentzuz **trinkotzea** eta/edo optimizatzea, aurreko paragrafoan adierazitakoen gisako salbuespenen kalterik gabe.

*** Bateragarriak diren erabilerak nahastuko dituzten hiri-garapenen antolamendua**, bateragarriak diren erabilerak batera garatzea sustatuz (etxebizitza eta ekonomia-jarduerak, ekipamenduak eta bestelako zuzkidurak, esate baterako), kasuak kasu bidezkoak diren bateragarritasun-irizpideak zehaztu ondoren. **Zehazki bizitegi-garapen berrien eraginpean dauden inguruneetan komeni da etxebizitzarekin bateragarriak diren ekonomia-jardueretara zuzentzea gutxienez proiektatutako guztizko irabazizko azaleraren % 20 inguru.**

***** Eguneroko beharrei dagokienez **auzoen autosufizientzia sustatuko duten neurriak sustatzea**. Horretarako bateragarriak diren erabilerak nahastuko dira eta hurbiltasuneko zerbitzuak aurreikusiko dira (espazio libreak, ekipamenduak, saltokiak, eta abar). Hartara, horien gabeziak eragingo lituzkeen joan-etorriak saihestuko dira, eta bereziki arreta jarriko zaio merkataritza zerbitzuak egoteari.

* **Garraio publiko eta motorrik gabeko mugikortasun-baliabideen bidezko konexioak**. Horiek kuantitatiboki eta kualitatiboki gehitu eta hobetu beharko dira.

* Hiriaren erdialdeak izan behar duen zentraltasun papera osatzea, deszentralizazio neurriak eta hiriko auzoetan zentraltasunak bultzatzeko/sortzeko neurriak ezarrita, auzoen paper aktiboa aintzat hartuta.

* Balio eta interes bereziko espazio eta elementu naturalak babestea, hiri-garapenen eraginpean dauden esparruetan integratzen badira ere.

* Aurretik artifizializatutako ingurunean hirian esku-hartzeko prozesuak sustatzea, beste lurzoru batzuetako hiri-garapen berrietan lehentasunez.

* Ingurune naturalaren gaineko hiri-eraginak murriztea.

* Garapenak antolatzean honako alderdiak aintzat hartzea: poluzio akustikoa murriztea/ezabatzea; ura hornitzeko eta arazteko sistema eta saneamendu-sistema hobetzea, uraren aurrezpena eta erabilera eraginkorra sustatuz; energia-baliabideen erabilera arrazionalizatzea, horien eraginkortasun eta aurrezpen handiagoa sustatuz eta energia berriztagarrien erabilera sustatuz; hondakinen kudeaketa egokia, horiek bereiztea eta sailkatzea, murriztea, berrerabiltzea eta birziklatzea sustatuz, eta biltzeko eta tratatzeko azpiegiturak hautemandako premietara eta aurreko helburuetara egokituz; eta abar.
......"

Irizpide eta helburu horiek guztiak irakurrita, argi ikusten da Basozabalen mugaketa salbuespenezkoa dela, esparruarenak berarenak ez baitatoz bat haietako gehienekin (jarraitutasuna, trinkotasuna, erabilera-nahastura, beregaintasuna, garraio publikoa...).

Era berean, kontraesan nabarmenak ikusten ditugu bizitegi-esparruaren komenigarritasunari eta egokitasunari buruzko balorazioan, helburu espezifikoak betetzearen salbuespen gisa, hori lurzoru urbanizaezinean eraikitzearen alternatiba gisa justifikatzen duenean eta, hala ere, "A.30/MZ.10 Eraikuntza irekiko bizitegi-zona" kalifikazio orokorra esleitzen dionean.

Jarraian, Donostiako HAPOaren Hirigintza Arau Orokorraren (2.1 dokumentua) edukia laburbiltzen da. Arau horrek esparru horietarako eraikuntza tipologia erregulatzen du, eta kontraesanean dago eskaini nahi diren landa-etxebizitzen izaera bakartuarekin, etxebizitza horien gaineko legezko debeku zorrotzaren konpentsazio gisa.

"13. artikulua.- "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalaren eraikuntzako, erabilerako eta jabariko erregimen orokorra (1)

1.- Definizioa

Lehentasunez bizitegi-kokaguneek taxutzen duten zona, lehentasunez, halaber, eraikuntza-dentsitate handiko edo ertaineko tipologia irekiko eraikuntzen presentzia bereizgarri duena.

2.- Eraikuntza-erregimen orokorra

Zona honetako eraikuntza-erregimen orokorrak, lehentasunez, tipologia irekiko eraikuntzen presentzia du bereizgarri. Eraikuntzak bereiziak edo atxikiak izango dira, bolumen handiagoko edo txikiagoko blokeen moduan, lehentasunez bizitegi-erabileretara zuzenduak, etxebizitza kopuru handiagoarekin edo txikiagoarekin, eta espazio erantsi eraiki gabeak izan ditzakete edo ez, baita barne-patioak ere.

....."

Esparrua garatzearen ondorioz egon daitekeen etxebizitza-eskaintza "Miramongo Parke Teknologiko"ko langileen eskariarekin lotzea ("zati jakin bat", langile batzuen erosteko ahalmen handiagoari dagokionez, gure ustez) ez da justifikatzen, ez hurbiltasunagatik (4-5 km-ko distantziara dago gutxi gorabehera), ez tipologiagatik (partzela gehienak "a.30" dira).

Testuinguru horretan, Plan Orokorrak proposatzen duen etxebizitza-"eskaintza" berezia Miramongo Parke Teknologikoaren inguruetan dago, A.40/MZ.01-02-03 zonetan, eta zona horiek guztiak "a.40 Garapen txikiko bizitegia" bizitegi tipologiakoak dira.

Etxebizitza-eskari berezi horretarako erantzuna zabal estalita dago aipatutako esparruetarako ezarritako aurreikuspenekin; hala badagokio, Plan Orokorraren antolamendutik lortu nahi diren hiri-jarraitutasuneko eta -trinkotasuneko irizpideetara egokitzen badira.

Esparruaren erregulazio partikularra jarraian transkribatzen den testuan jasota dago:

DOKUMENTUA: "2.2 HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" XVI. liburua. Miramon-Zorroaga

"MZ.10 BASOZABAL" hirigintza-esparrua (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Miramongo magalen behealdean dago, Martutenerantz, Basozabal golf-zelaiaren ondoan, Goiaztxiki bidearen inguruan, eta ez du inolako eraikuntzarik. 37.297 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri bat ezartzea, Basozabal golf-zelaiarekin harmonikoa izango den eta txertatzen deneko ingurune naturalean integratuta egongo den hiri-ingurune bat sortzeko irizpidearekin.

* Arau partikular hauetan ezarritako eraikuntza-baldintzak eta lurraren ezaugarri topografikoak kontuan hartuta, esparru osoan 86 etxebizitza inguru egitea ahalbidetzen du garapenak.

* Esparrua antolatzeak berekin dakar jabari eta erabilera publikoko espazio libreen zuzkidura handia garatzea, mugakide den golf-zelaitik hurbil.

* Plan hori garatzeko eta gauzatzeko, egokitu egin beharko da Udalak, Basozabal golf-klubak eta CYF CB eta Construcciones Garmendia SL sozietateetako ordezkariek 2005eko azaroaren 23an sinatutako "hirigintza-hitzarmena"ren edukira.

* Hirigintza-esparru hau bat dator "AAI.II.20" esparruarekin, zeina orain iradokitzen diren jarduketa integratuko esparru posibleen zerrendaren parte baita. Horiek plangintza xehatua lantzeko testuinguruan ofizialki zehaztu eta/edo berretsi beharreko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/MZ.10 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona (azalera: 37.297 m²)

A.- Eraikuntza baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: ..... 10.400 m²(s)
* Sestrapean:
Zona global osoan baimendutako hirigintza eraikigarritasun maximoa bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiekin lotutakoa da, Plan Orokor honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri buruz oro har ezarritako irizpideen arabera.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

- Eraikuntza profila: III
- Eraikuntza-altuera: ..... 11,00 m

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

* Erabilera baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

* Proiektatutako bizitegi eraikigarritasun osoa —10.000 m²(s)— sustapen libreko etxebizitzen erregimenari lotuta dago.

2.- Hirigintza sailkapena

Hirigintza-esparru osoa lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Antolamendu xehatua Plan Orokor honen indarraldian helburu horrekin egin beharreko plan partzialean zehaztutakoa izango da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Antolamendu xehatuko baldintzak esparruan formulatu beharreko plan partzialak ezarritakoak izango dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako "1.2 Ingurumen Jasangarritasunari buruzko Txostena" eta "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI. ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.
Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.
Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Egin beharreko plangintza xehatuak zehaztuko ditu alderdi guztiak.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Jasangarritasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

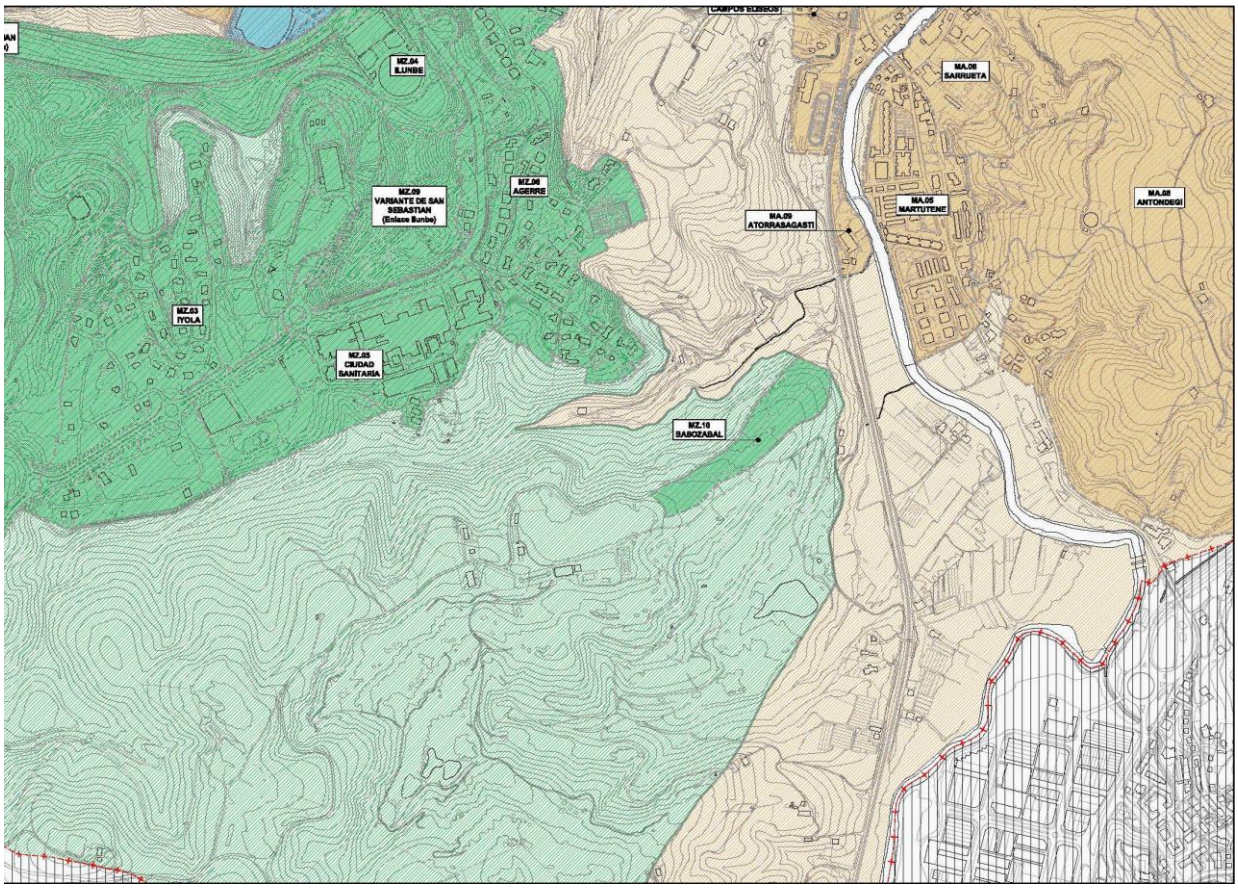
IX. GRAFIKOAK

Arau partikular hauetan ez da inolako grafikorik sartu".

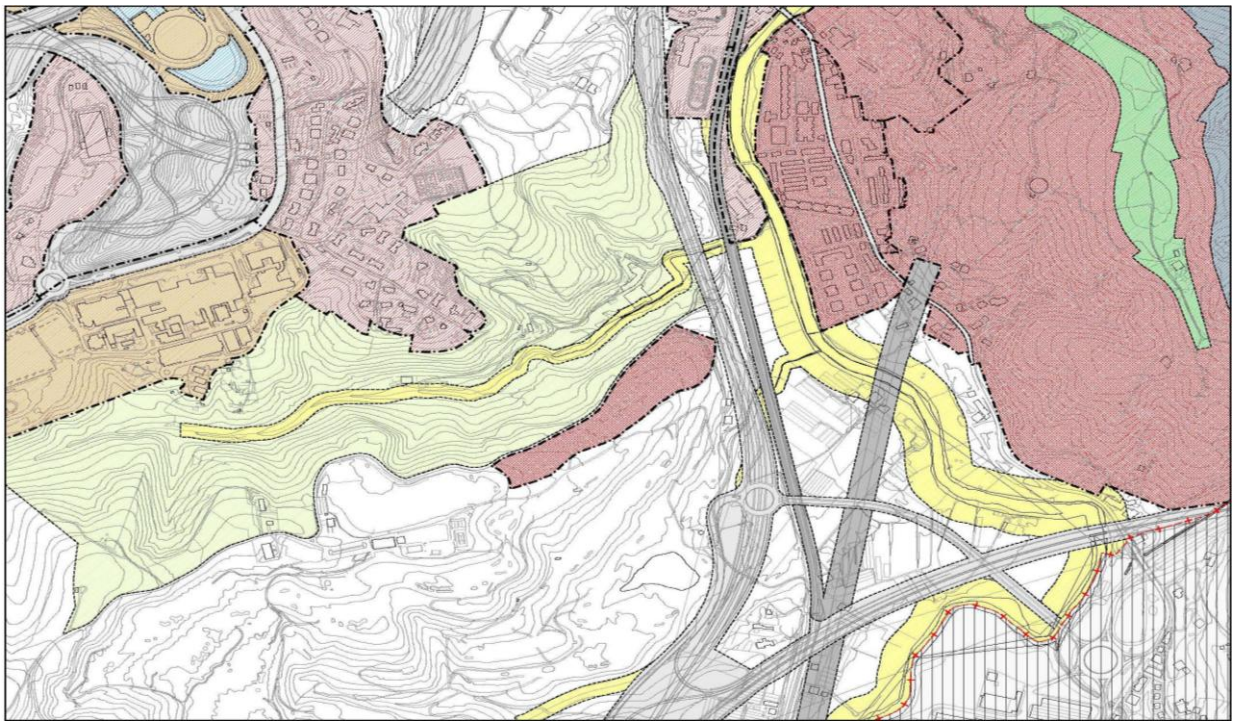
Hirigintza-esparrua antolatzeko irizpide eta helburu orokorretan aipatzen denez, haren garapena eta egikaritzea egokitu egingo dira Udalak, Basozabal golf-klubak eta CYF CB eta Construcciones Garmendia SL sozietateetako ordezkariek 2005eko azaroaren 23an sinatutako "Hirigintza-hitzarmena"ren edukira.

Horri dagokionez, adierazi behar da, tresna horren bidez, Udalak 1995eko HAPOaren Aldaketaren testu bategina tramitatzea eta onartzea sustatu behar zuela aztergai dugun esparruan, eta haren xedea ezin izan zela lortu, Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2006ko otsailaren 28an egindako bileran, honako hau erabaki baitzuen: "Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko espedienteari behin betiko onarpenik ez ematea 'MZ.11 Basozabal' esparruari dagokionez".

DOKUMENTUA: "5. PLANOAK"

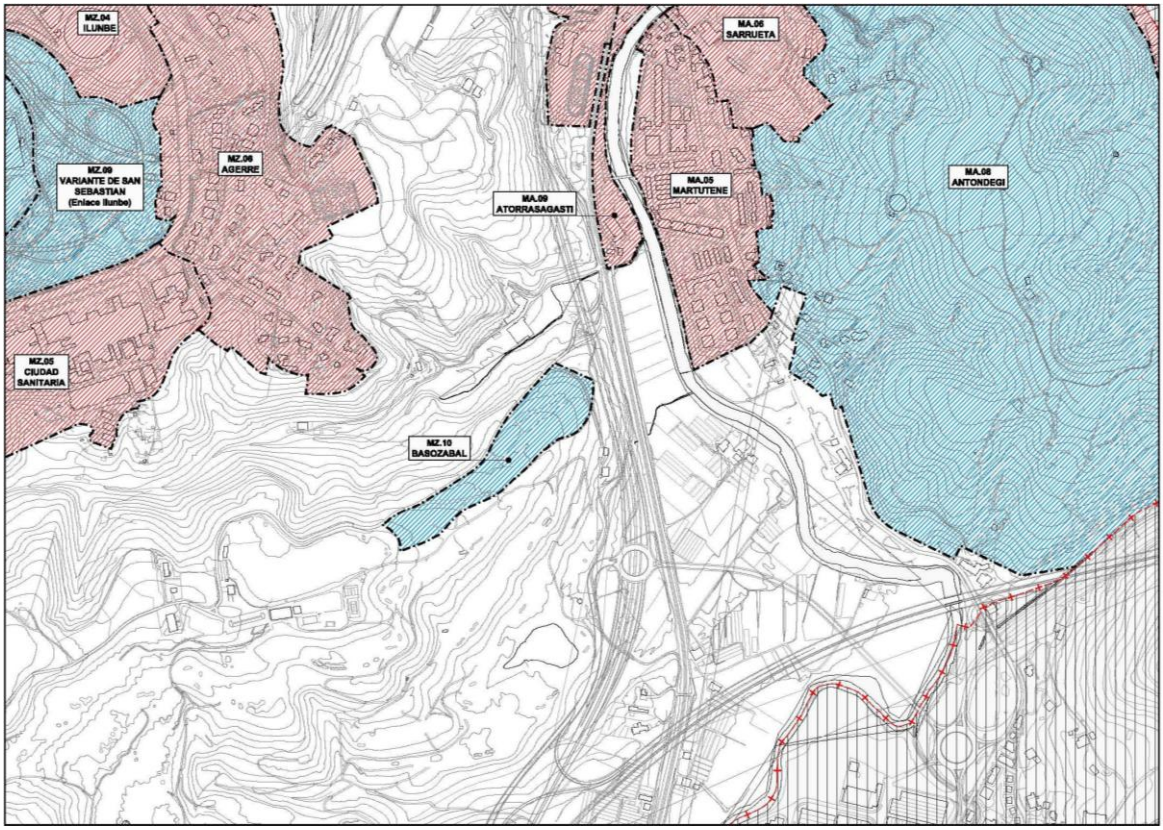


I.3 planoa. Auzoen mugaketa (irudi partziala)



II.1.1 planoa. Zonifikazio globala (irudi partziala)

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK	**A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL**
A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA	A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA	A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA	A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA	A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO
B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK	**B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS**
B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA	B.10 USO INDUSTRIAL
B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA	B.20 USO TERCIARIO
D. LANDA ZONAK	**D. ZONAS RURALES**
D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA	D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL
D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA	D.20 RURAL FORESTAL
D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA	D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA
D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK	D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS
E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA	**E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES**
E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)	E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)	E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
E.30 PORTU ZONAK (SO)	E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)
F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	**F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**
F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)	F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)
F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO)	F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA	**G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA	**H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**
H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)	H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



II.1.2 planoa. Lurzoruaren sailkapena (irudi partziala)

LURZORUAREN SAILKAPENA		CLASIFICACION DEL SUELO
HIRI LURZORUA		SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LURZORU URBANIZAEZINA		SUELO NO URBANIZABLE
NATURA ESPARRUAK (LUE)		AMBITOS NATURALES (S.N.U.)
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)	— . —	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

MZ.10 BASOZABAL esparrua agertzen den plano guztien adierazpen grafikoak erakusten du esparrua lurraldean ezartzearen apartekotasuna eta berezitasuna, eta horrek udalerriko hirigintza-ordenamenduan eragin ditzakeen eragozpen eta kalte guztien adierazpena da.

Planimetrian lursailen altimetriarik antzematen ez bada ere, adierazi behar dugu aurreikusitako mugaketa "Z" +28 eta +69 m mailen artean dagoela, 41 m-ko desnibelarekin, eta hurbilen dagoen esparru finkatutik (Ospitaleak-Miramon) "Oiaolako erreka"ko ibarraren bitartez bananduta eta Oriamendiko bidegurutzetik (+125 m) 3 km-ko distantziara dagoela (bertatik sartzen da zonara).

Planoetan hauteman daitekeenez, esparrua GI-41 Urumeako autobidearen trazaduraren eta Madril-Irun trenbide-linearen ondoan dago. Horiek esparruarekiko paralelo igarotzen dira, eta GI-2137 Okendotegi landa-bidetik (trenbide-pasagunearen bidez) baino ez dute zonarako sarbidea. Landa-bide horrek 1 km-ko distantziara dagoen Martutene auzorako sarbidea ematen du.

2.2- DONOSTIALDEKO LPP

Donostiako HAPOa indarrean jarri ondoren, Donostiako Esparru Funtzionalaren (Donostialdea - Bidasoa Beherea) Lurralde Plan Partziala onartu da (121/2016 DEKRETUA, uztailaren 27koa).

Horren **C DOKUMENTUTIK (ANTOLAMENDU ARAUAK)**, zonifikazioarekin zerikusia duten alderdiak laburbiltzen ditugu.

7. artikulua.– Lurralde-antolamenduaren helburuak

LZParen Lurralde Antolamendu Eredua egituratzeko kontuan hartutako helburu nagusiak ondorengo hauek dira:

.....
b) Lehen sektorearen jardueraren garapenerako oinarrizko euskarri gisa nekazal ingurunearen kontu hartzea, bere sendotzea eta irautea interes orokorraren baliotzat hartzen da, ez bakarrik sozial, kultural, eta ekonomikoki baita ere lurralde babesteko eta mantenimenduaren ikuspegitik.
.....
f) LZPko Antolamendu Ereduan kontuan hartu beharko da, eremu funtzionalaren erakundean oinarritzen direnak, azpiegitura euskarrien proposamenez gain, eskualde osoko Lurraldean aurreikusitako hiri garapen berrien leku finkatze eta dimentsionatzerako jarraibide batzuk eskaini behar ditu. Hauek derrigorrez garraio sare publikoarengatik baliagarrituak egon behar dira.
.....
m) Donostia-Beterriko eskualde-egiturako espazioa okupatzeko egungo eredua LZPan baieztatuko da, eredu horrek hiriak haranetan eta zeharkako korridoreetan kontzentratzea eta kota garaiagoetan dagoen haranen tarteko lurraldea zaintzea du bereizgarritzat.
Irizpide orokor hau logikoki gehiegizko eraikuntza-dentsifikazioko eremuak antolatzea saihesteko betebeharrarekin eta ibai-ibarren funtzionamendu egokirako eta ingurugiroa behar bezala zaintzeko behar adina espazio erreserbak bermatzeko premiarekin bateratu behar da.

n) Gutxieneko estandarren finkatzean erabakitako irizpideak LZPra aldatuko dira, dentsitate gutxiko tipologia duten garapen berrien aurreikuspenak LZParen Antolamendu Eredutik ezabatu beharko dira.

.....

9. Artikulua.– Eremu Funtzionaleko ingurune fisikoaren lurralde Antolamendu Orokorrerako oinarrizko zonifikazioa

1.- Lurralde Plan Partzialaren oinarrizko zehaztapenetariko bat izango da arautze generiko berezia izan behar duten lurraldeko esparruak finkatzea, horren helburua izango baita ingurune fisikoaren balio naturalak, ingurumenekoak eta paisaiari dagozkionak begiratzea eta indartzea eta, bestalde, hirigintza- eta azpiegitura-garapen periferikoak lehen sektorea finkatzeko oinarrizko euskarri izango den landa-ingurunea indartzearekin bateragarri egitea.

2.- Espazio-unitate handien lau kategoria definitzen dira, Lurralde Plan Partzialaren Ingurune Fisikoaren Antolamendu Orokorrari buruzko 2. planoan mugatuta daudenak, lehentasunezko ingurune natural eta landa habitat esparru gisa:

.....
c) Hiri inguruko landa

1.- Gaur egungo hirigintza garapenaren eremuan lehentasuna duten landa habitat eta ingurune natural erregistratuak dauden lurzoru eremuak, independenteki kontsideratuz haien gehikuntza

lurzoru hirigarri gisa hirigintza plangintzako zenbait kasutan onartuta edo tramitazio bidean egon, erreserba espazial kontsideratu dira Lurralde Plan Partzialean.

2.- Esparru hauei buruz, epe labur-ertaineko hirigintza okupazio beharra ez da hausnartzen eta etorkizunean argitu ahalko da udal edota udal gaindiko plangintzatik, ea landa habitat gisa bermatu edo hirigintza hedapen berri gisa esleitzeko aukera bikoitzeko kalifikazioa edukiko duen.

3.- Lurralde Plan Partzialean aurreikusitako lurralde erregulazioa baliokidegarri izango da esparru hauetan, jadanik ez-hirigarri eta izaera iragankor kalifikatutako lurzoruetan, beti ere, esparru hauetan etorkizunean hirigarri bezala errekalifikazio posible bat gauzatzen ez bada, «Nekazal-abeltzain eta landazabal eremua» Lurralde Antolamendurako Artezpideko kategoriari dagokiona, hurrengo zehaztapenak betetzen direlarik:

Esparru honi dagokionez, aplikatzekoak izango dira lurralde-plan sektorialek (Nekazaritza eta Basogintza, Ibaien eta Erreken Babesa, Itsasertza eta Hezeguneak) ezarritako zehaztapenak. Zehazki, berariaz aipatu behar dira Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialeko «balio Estrategiko Handiko» nekazaritza eta abeltzaintza antolamenduko eta landazabaleko kategoriari dagozkion lurzoruak, haien mugaketek indarrean jarraitzen baitute, plan horren arabera.

b) Lurralde-erregulazio iragankor horren ordez, jakina, esparruari esleitzen zaion hirigintza-erregulazioa ezarriko da, etorkizunean hirigintzaren aldetik birkalifikatzen bada.

c) Zona hauetan hirigintza-hazkundeak debekatuta daude eta onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikuntzak saihestu egingo dira, landa- habitata garatzeko behar direnak eta hiriarteko eta hiri inguruko landa-parkeen berezko erabilera eta jarduerei datxezkienak izan ezik, horiei dagozkien antolamendu-plan berezietan xedatzen denaren arabera.

d) Nolanahi ere, esparru hauetan errespetatu egingo dira, gainjarritako baldintzatzaile gisa, bertan dauden naturagune babestuetarako onartutako erregulazio eta kudeaketa-plan guztiak.

e) Zona hauetan lehendik zeuden hirigintza-erabilerak finkatuko dira, eta lurralde-berraztertzearen mende jarriko dira udal-plangintza orokorrean, hala badagokio, plangintzan aurreikusitako baina oraindik garatu gabeko hirigintza-erabilera posibleak.

……

30. artikulua. – Bizitegi parkea antolatzeko irizpide orokorrak

2.- Hiri-plangintzan lehentasuna eman behar zaio barne-berrantolamenduan eta lehendik dauden hiri-ehunen aprobetxamendu hobean oinarritutako bizitegi-parkearen hazkundeari —hirigintza birmoldatzeko eta birgaitzeko prozesuen bitartez—, lurzoru berriak okupatzeko eragiketa hedakorrak sistematikoki programatzearen gainetik.

Garapen iraunkorreko estrategia horrek egun dauden azpiegitura-euskarriak aprobetxatzea eta berritzea ahalbidetzen du, lurzoru-kontsumo berrien premiarik gabe eta premiagabeko azpiegitura- eta zuzkidura-elementu berriak eraiki behar izan gabe.

……

Hemen transkribatutako Donostialdeko LPParen zehaztapenen edukia kontuan hartuta, ondorioztatzen da MZ.10 BASOZABAL esparrua ez dela egokitzen Lurralde Plan Partzialak promulgatzen dituen lurralde-antolamenduko helburuetara:

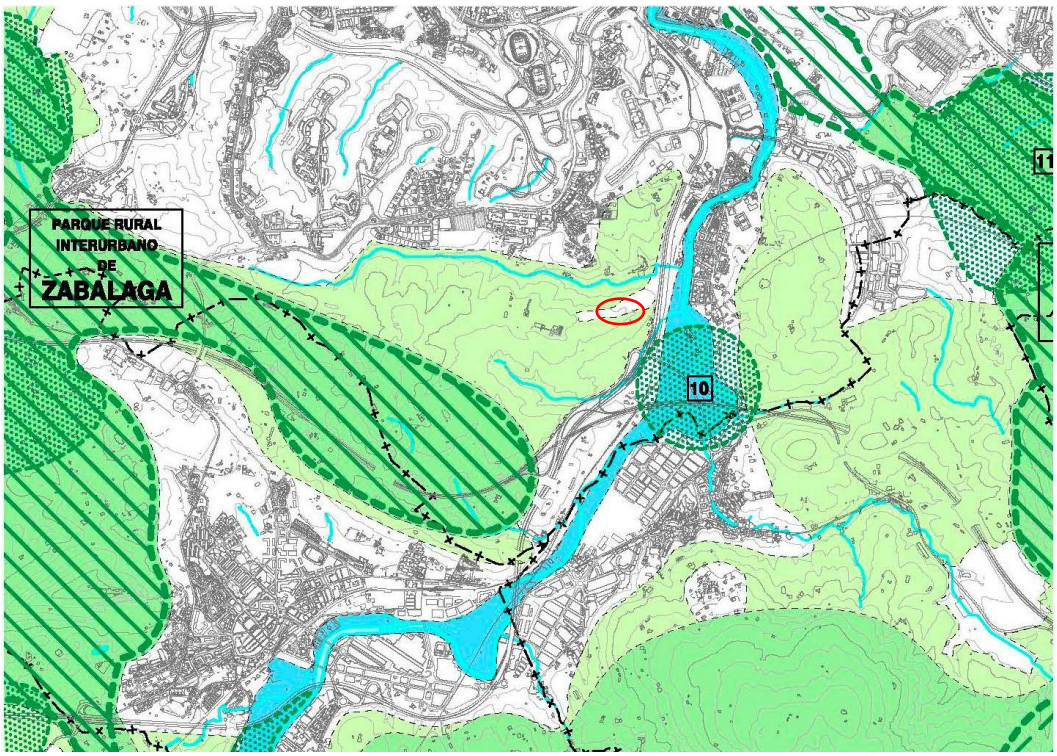
- Izan ere, interes orokorreko balioa duen landa-ingurunearen biziraupenari eta finkapenari eragiten dio, eta eragotzi egiten du "ingurune fisikoaren balio naturalak, ingurumenekoak eta paisaiari dagozkionak begiratzea eta indartzea eta, bestalde, hirigintza- eta azpiegitura-garapen periferikoak lehen sektorea finkatzeko oinarrizko euskarri izango den landa-ingurunea indartzearekin bateragarri egitea".

- Ez dagoelako hirigintza-garapen berriak kokatu eta dimentsionatzeko garraio publikoko sarearen oinarrizko azpiegitura-euskarririk eta zerbitzurik (garraio publikoa nahitaezkotzat ezartzen da).

- Dentsitate txikiko tipologiako garapen berrirako aurreikuspena delako (Lurralde Plan Partzialaren antolamendu-eredutik kenduta dago garapen hori).

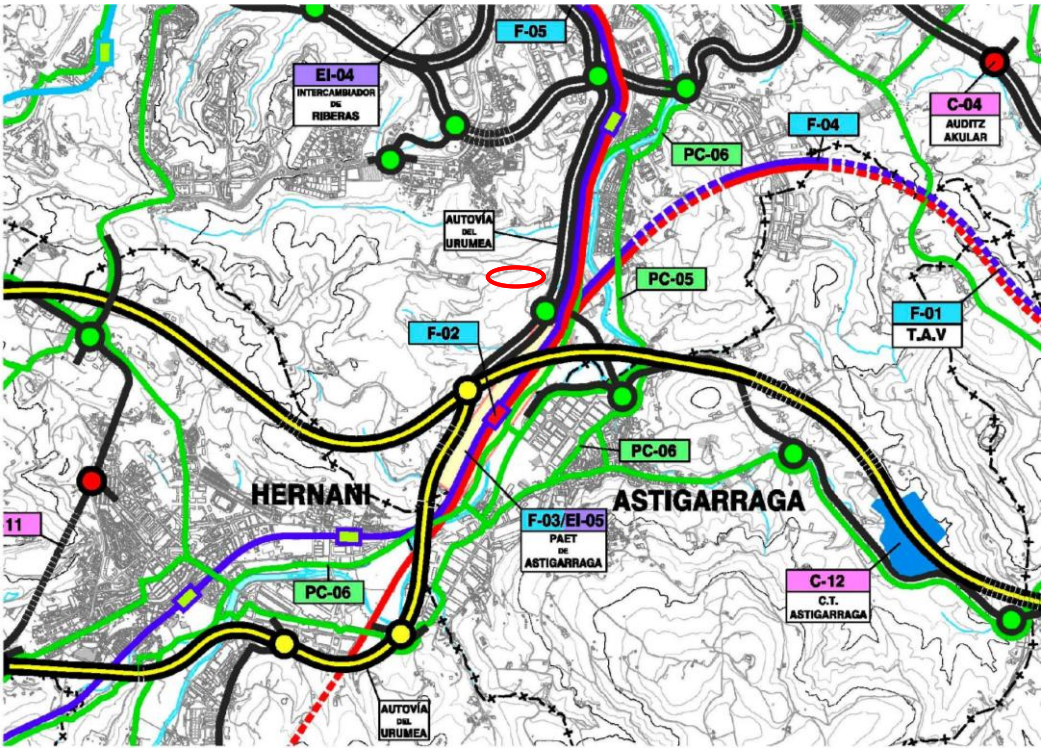
- Lurraldeari dagokionez, hiri-inguruko landa-lurzoruko zona baten barruan dagoelako, eta esparru horretarako lehendik dauden hirigintza-erabilerak finkatzea sustatzen delako, eta, gainera, baldintza hau bete behar duelako: "lurralde-berraztertzearen mende jarriko dira udal-plangintza orokorrean, hala badagokio, plangintzan aurreikusitako baina oraindik garatu gabeko hirigintza-erabilera posibleak".

B DOKUMENTUTIK (ANTOLAMENDU PLANOAK), honako hau nabarmentzen dugu:

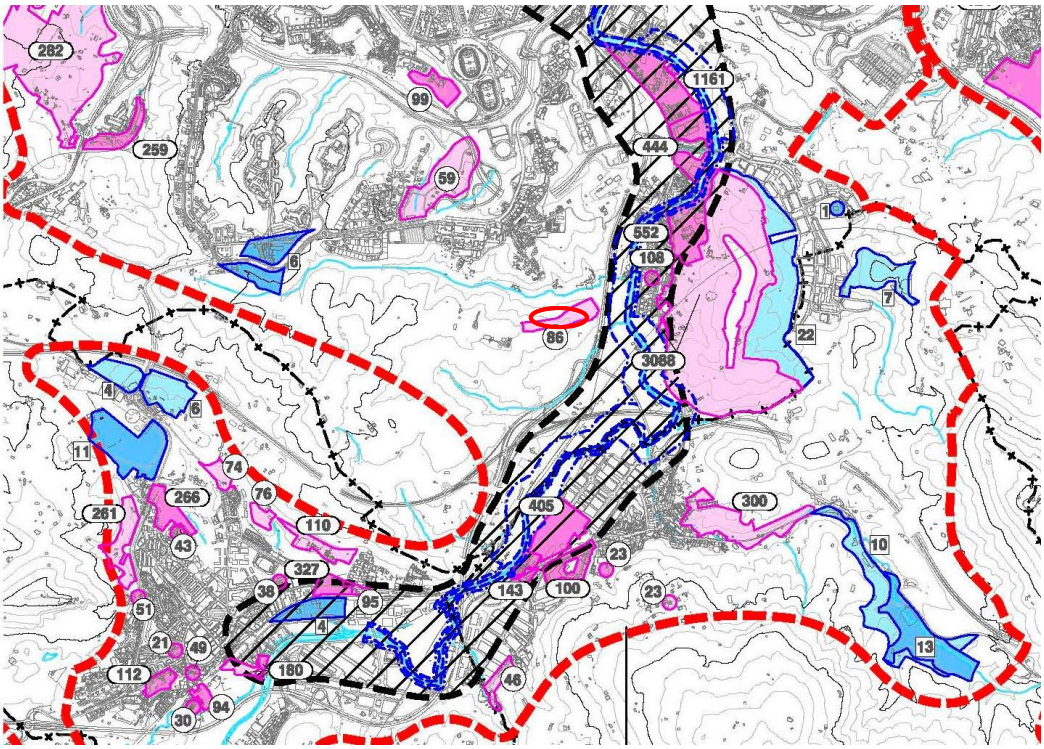


2. planoa. INGURUNE FISIKOAREN ANTOLAMENDUA (irudi partziala)

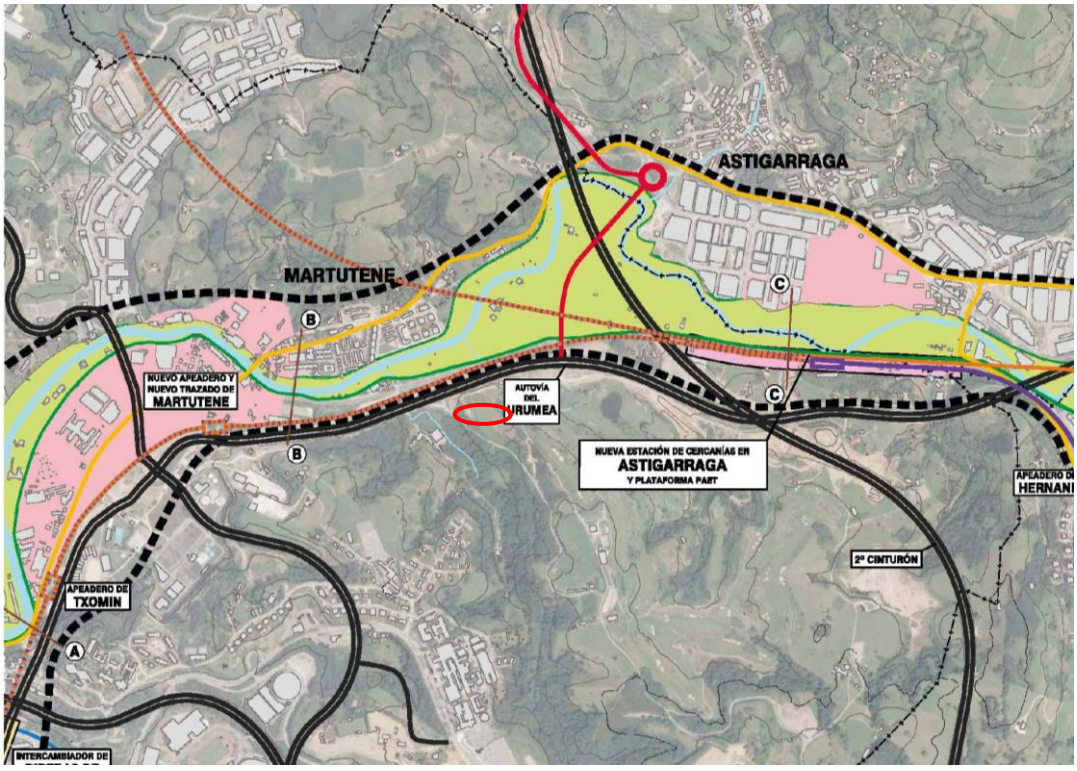
Zonei buruzko gehigarriak Lurralde Plan Partziala behartzen du esparrua inguratzen duen eta bide-azpiegitura nagusien (Urumeako GI-41 autobia eta Madril-Irun trenbidea eta abiadura handiko trenaren sarbide-linea) eta hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren arteko mugen (Donostia, Astigarraga eta Hernani) zonifikazioa murriztera. Bada, horrek aukera ematen digu LPPan —C. ANTOLAMENDU ARAUAK DOKUMENTUA, 9. ARTIKULUA, 2 d) eta 3 e)— ezarritako behar hau ezartzeko: "**lurralde-berraztertzearen mende jarriko dira udal-plangintza orokorrean, hala badagokio, plangintzan aurreikusitako baina oraindik garatu gabeko hirigintza-erabilera posibleak**".



3. planoa. MUGIKORTASUN-EREDUAREN ESKEMA OROKORRA (irudi partziala)



6. planoa. ETXEBIZITZA-PARKEAREN ETA JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAREN ANTOLAMENDUA (irudi partziala)



5.2 planoa. URUMEAKO KOLEKTOREA. (irudi partziala)

Aipatutako dokumentazio grafikotik argi eta garbi ondoriozta daitekeenez, Donostiako Plan Orokorrean Basozabal esparrua dagoela onartu arren, Lurralde Plan Partzialak ez du berori Urumeako korridorearen esparru estrategikoan integratutzat hartu, ezta promulgatzen duen lurralde-antolamenduaren helburuetan aintzat hartu ere.

2.3- EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROAK

128/2019 DEKRETUA, uztailaren 30ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak behin betiko onartzen dituena.

> "Hazkundea nabarmendu beharrean, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen berrikuspenean zera proposatu da, kokalekuen dentsitatea berreskuratzea, eraikitako eremuen hedapena mugatzea eta eraikitako espazioak berritzeko eta berrerabiltzeko ekimenak etorkizuneko jardueren erdigune bihurtzea. Ikuspegi hau funtsezkoa da jasangarritasunerako; izan ere, landaretzarako euskarri diren lurzoruak hondatzea ekiditen du, baliabide estrategikoen kudeaketa hobetzea ahalbidetzen du (hondakin eta urarena kasu), joan-etorri motorizatuen beharrizana murrizten du, eta garraio kolektiboko sistemen erabilera lehenesten du; gainera, klima-aldaketaren ondorioak leuntzen eta ondorio horietara egokitzen laguntzen du, eta osasuna eta bizi-kalitatea hobetzen".
>
> Premisa horiekin hasten da LAGen dokumentua, bere MEMORIAko "Hiri-habitatak" atalean.
>
> II. DOKUMENTUTIK (APLIKATZEKO ARAUAK), honako hau laburbiltzen dugu:
>
> ……
> 11. artikulua. – Hiri-hazkundearen perimetroaren arloko gidalerroak
>
> 1.– Lurralde plangintza partzialerako gidalerroak. a) Lurralde Plan Partzialetan hiri-hazkundeko perimetro bat proposatzea, udal-planek egokitu ahalko dutena eta udalerri guztien bizitegitarako eta jarduera ekonomikorako eskariak kontuan hartuko dituena. b) Hiri-hazkundearen perimetroa proposatzea eta horretarako, indarrean dauden Lurralde Plan Partzialetan definitutako bizitegi-garapen berriko jarduera ekonomikoetarako lehentasunezko eremuak egokitzea. c) Hiri Hazkundeko Perimetroa proposatzea egungo hiri-orbanaren morfologia, inguruko lursailen ezaugarri fisikoak eta ekologikoak, eta hazkunde-itxaropenak aintzat hartuta. Horren harira: 1) Hiri Hazkundeko Perimetroa definitzeak ahalbidetuko du hiria lehendik dauden kokagune bakartuekin integratzeko. Lehendik dauden edo aurreikusita dauden garraio kolektiboko sistemekin bat datozen hazkunde- prozesuak bideratzeko aukera ere emango du. 2) Eraldaketa Ardatzetan barne hartutako udalerrietan, Hiri Hazkundeko Perimetroaren mugapena aipaturiko ardatz horiek eratzera eta finkatzera bideratuko da, guneen arteko lurralde-hutsuneak babestuz eta zeharkako konexio ekologikoak indartuz. 3) Hiri Hazkundeko Perimetroaren kanpoko hiri inguruko ingurunean ez dago bilduta eremuaren hirigintza-okupazioa beharrezkoa denik LPParen barruan. Lurzoru urbanizagarriko esparruak izanez gero, hirigintza-plangintzaren berrikuspenean erabakiko da esparruari landa-kalifikazioa ematea edo bere adskripzioa atxikiko duela justifikatzea hirigintza-hedapeneko zona berriei dagokienez. d) Hiri Hazkundeko Perimetroan ezingo dira sartu Lurralde Antolamenduaren Gidalerro hauetan Ingurune Fisikoaren Gidalerroan xedatutakoaren arabera hirigintza-aldaketa debekatuta duten lursailak. e) Hiri Hazkundeko Perimetroa hiri-ehunaren inguruan ezartzea.
>
> 2.– Hirigintza-plangintzarako gidalerroak.
>
> a) Hiri Hazkundeko Perimetroaren barruan, hirigintza-ekimen berrien xedea izatea garapen berriak aldez aurretik dagoen hiri-bilbean txertatzea, hiri-bilbe hori osatuta, lurzoruaren erabilerari dagokionez intentsitate txikikoak diren eremuak dentsifikatuta, eta okupaziorik ez duten edo erabilera berriak izan ditzaketen espazioak berrituta.
>
> b) Garraio sistemetara heltzeko puntuen inguruan kokatutako dentsifikazioko, berrikuntzako edo hazkundeko jarduerei lehentasuna ematea, betiere metroaren, aldiriko trenen eta hiriarteko tranbien geltokietatik oinez joateko moduko guneak izanik eskaera-maila handia duten zuzkidura eta ekipamenduak kokatzeko lehentasunezko eremu.

c) Hiri hazkundearen perimetroaren arabera aztertzea balio handiko nekazaritza eta abeltzaintzarako lurzoru urbanizaezin gisa sailka daitezkeen hiriko etxebizitza-dinamiken edo jarduera ekonomikoen poderioz zaharkituta geratu diren lurzoru urbanizagarriak.

Hirigintza Plangintzaren edukira berariaz zuzenduta dauden gidalerro horiek irakurrita, ondorioztatzen da berrikusi egin behar direla "hiriko etxebizitza-dinamiken edo jarduera ekonomikoen poderioz zaharkituta geratu diren lurzoru" urbanizagarrien baldintzak.

Lehen adierazi da (Donostialdea - Bidasoa Beherea LPP) Basozabal esparruak ez duela parte hartzen Donostiako udal-mugarteko hiri-hazkunderako perimetroan, eta horren zaharkitzea frogatuta geratu da Donostiako HAPOa aldatzeko espediente hau egitea justifikatzen duten erreferentzia ugarietan eta aztergai dugun esparruari buruzko zehaztapenen aurreko analisiaren edukian.

Hori dela eta, ondorioztatzen da esparrua lurzoru urbanizagarri gisa berrikustea (desklasifikatzea) bidezkoa dela, esparrua inguratzen duen nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko D.30 landa-zonan berori integratzeko.

3.- ESPARRUAREN HIRIGINTZA-ANALISIA

3.1.- EGUNGO EGOERAREN DESKRIBAPENA

MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparrua osatzen duten lursailak beren egoera naturalean daude, eraldatu gabe eta inolako itxurazko erabilerarik gabe, basogintzakoa izan ezik.



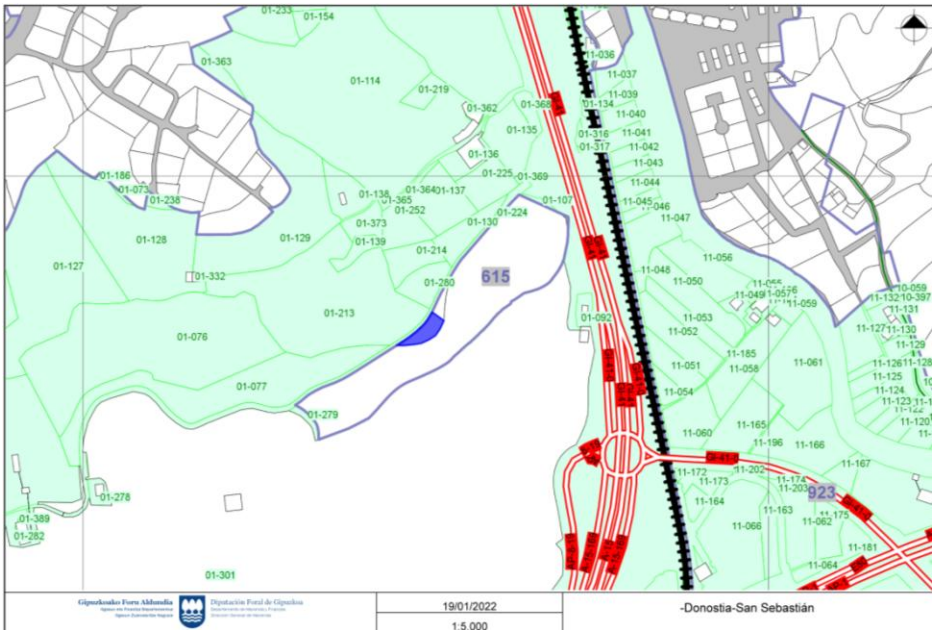
Iturria: EKOLUR

3.2- LURZORUAREN MUGAKETA ETA JABETZA

MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparrua honako katastro-finka hauek osatzen dute:

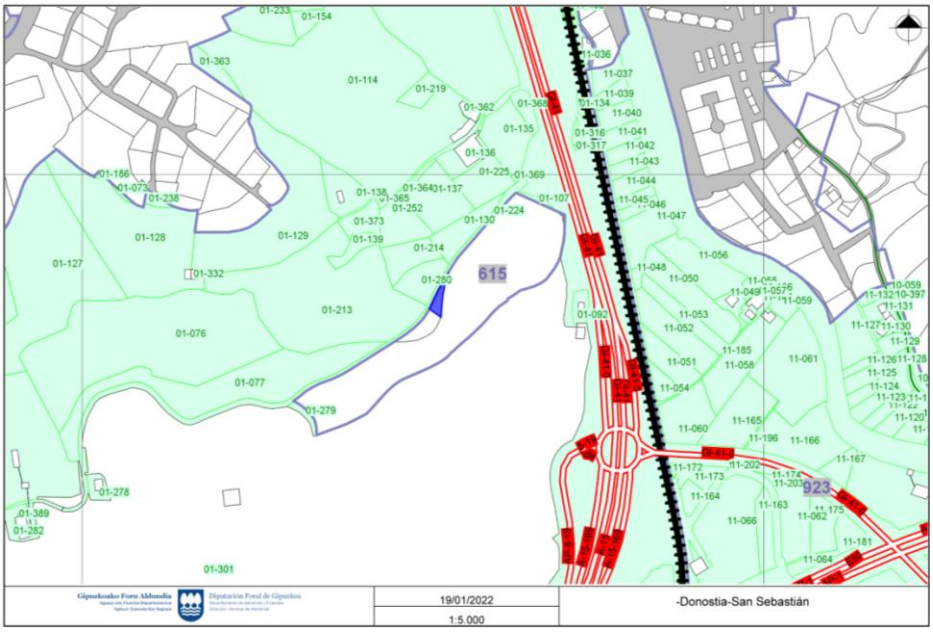
Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**
Zona: **615**
Calle/Via: **GOIAZTXIKI, CAMINO DE**
Ref. Catastral: **8493025**
Portal: **902**
Superficie Parcela: **1.260,00 m²**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m²)
6124458 K	-	-	-	SOLAR	1.260,00



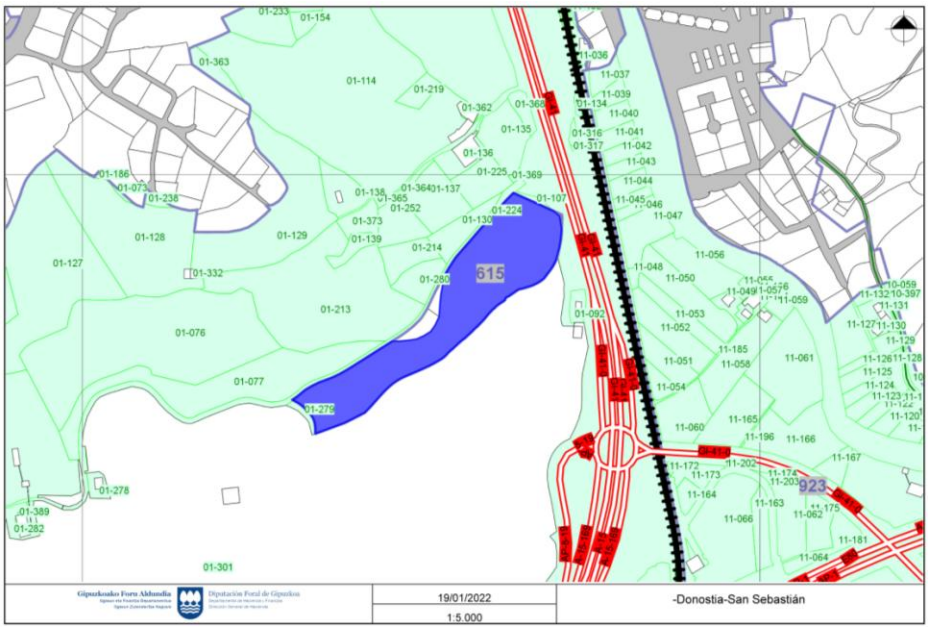
Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**
Zona: **615**
Calle/Via: **GOIAZTXIKI, CAMINO DE**
Ref. Catastral: **8493032**
Portal: **903**
Superficie Parcela: **640,00 m²**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m²)
6158895 E	-	-	-	SOLAR	640,00



Municipio: **DONOSTIA-SAN SEBASTIAN**
Zona: **615** Calle/Vía: **GOIAZTXIKI, CAMINO DE**
Ref. Catastral: **8493024** Portal: **901**
Superficie Parcela: **35.384,00 m²**

Finca	Escalera	Planta	Mano	Destino	Superficie (m²)
6124439 Q	-	-	-	SOLAR	35.384,00



Katastroko datuen arabera, esparruaren azalera osoa 37.284 m²-koa da, baina Plan Orokorrak 37.297 m²-ko azalera duela adierazten du.

4.- PROPOSATUTAKO ALDAKETARAKO IRIZPIDE HELBURU OROKORRAK

Donostiako HAPOA aldatzeko proposamena honela zehazten da: MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparrua "D.30 Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona" lurzoru urbanizaezinaren kategoriara birsailkatzea, egun duen lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sailkapenetik.

Birsailkapen-proposamenaren helburua da, hirigintza-aurrekarien atalean azaldu denez, Plan Orokorraren edukia egokitzea Plan Orokorra indarrean jarri ondoren onartutako lurralde-gidalerroen eta Plangintzaren zehaztapen eta gomendioetara (Donostialdea - Bidasoa Behereko LPPa, EAEko LAGak), baita udalerriko hirigintza-antolamenduaren interes orokorrak kontuan hartuta, Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak ordezkatzen dituen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra kudeatu eta aplikatzeko arduradunek egun defendatzen eta justifikatzen dituzten irizpide eta helburuetara ere.

Aurreko ataletan behin eta berriz adierazitako argudioen arabera, beharrezkoa da saihestea egungo natura-ingurunearen inbasioa eta eraldaketa, Plan Orokorrean proposatutako 86 etxebizitzetarako beharrezkoak diren eraikin eta azpiegituren bidezkoa.

Proposamen horretarako justifikazio onargarri bakarra lotuta egon liteke hiriaren hirigintza-antolamendu egokia inolaz ere bermatzen ez duten alderdiekin (golf-zelaitik gertu dauden etxebizitzak, garestiak, errentagarritasun handiak sortzeko gai direnak).

Irizpide horren ondoriozko antolamenduak, lurraldeko lurzoru urbanizaezinean kokatutako jarduerekin zerikusia duten bizitegi-eskaintzaren helburuetara eramandakoak, benetako hirigintza-astakeriak eragiten ditu.

Orain lortu nahi den helburua da udalerriaren ingurune fisikoan eta antolaketa funtzionalean ekonomia- eta ingurumen-ondorio oso larriak dituen akats bat saihestea.

5.- ALDAKETAREN KOMENIGARRITASUNA ETA EGOKITASUNA

Aldaketa honen komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatuta dago Plan Orokorraren edukitik etxebizitza berriak garatu eta egikaritzeko proposamenetako salbuespen bakarra kentzeko beharrean, garatze eta egikaritze horrek ez baititu betetzen udal-lurraldean ezartzeko Planaren beraren helburuak eta baldintzak, ezta hori behin eta berriz debekatzen duten ondorengo lurralde-dokumentuenak ere.

Esparruaren garapenik ezak bidea ematen du ekimen hau erabakitzeko, izan ere, premiazkoa suertatzen baita kontuan hartuta, batetik, etxebizitza horiek abian jartzeak ekar ditzakeen kalteak lurzoru urbanizaezinaren beharrezko babes-baldintzetan, eta, bestetik, udal- eta eskualde-mailako lurraldearen hirigintza-antolamenduarekiko hain desegokia den hirigintza-garapenak dakartzan mota orotako disfuntzioetan (sozialak eta ekonomikoak).

6.- ALDAKETAK UKITUTAKO PLAN OROKORREKO DOKUMENTUAK

MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparrua birsailkatzeko proposamenak berekin dakar Plan Orokorrean haren ezaugarriei eta esleituta dituen etxebizitzen kopuruari dagokienez jasotako erreferentzia guztiak ezabatzea.
Jarraian, esparruari erreferentzia egiteagatik ezabatu diren Plan Orokorraren dokumentuak eta alderdiak aipatzen dira.

DOKUMENTUA: "1. MEMORIA"
"1.1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA ETA HORI GAUZATZEA JUSTIFIKATZEKO MEMORIA".

Basozabal esparruari buruzko erreferentziak justifikazioaren deskribapenean, eta esparruen, beren azalerari buruzko datuen eta etxebizitza kopuruaren deskribapen-koadroetan.

"4. eranskina"
Azalerei, egikaritze-baldintzei, etxebizitza kopuruari eta abarri buruzko informazioa.

"1.2. INGURUMEN IRAUNKORTASUNARI BURUZKO TXOSTENA"

"Basozabal" esparruari dagokion dokumentuaren edukia ezabatu egin da, eta aldaketa honen parte den Ingurumen Dokumentu Estrategikoaren edukia jarri da haren ordez.

DOKUMENTUA: "2. HIRIGINTZA ARAUAK"
"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK"

Hamaseigarren liburua
MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

Honen edukitik kendu egin dira MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparruari dagozkion zehaztapen guztiak, eta aldatu egin dira MIRAMON-ZORROAGAri (ekialdea) dagozkion planoak.

1. GAUR EGUNGO EGOERA. MUGAKETA (ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK) ETA LURZORUAREN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA
2. ZONIFIKAZIO GLOBALA
3. ZONIFIKAZIO XEHATUA
4. HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

DOKUMENTUA: "4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA"
Basozabal esparruari buruzko aipamenak.

DOKUMENTUA: "5. PLANOAK"

Plano hauek aldatu dira:

I.3 planoa. AUZOEN MUGATZEA
II.1.1 PLANOA. ZONIFIKAZIO GLOBALA (UDAL MUGARTEA)
II.1.2 planoa. LURZORUAREN SAILKAPENA. HIRIGINTZA-ESPARRUEN ETA ESPARRU NATURALEN MUGAKETA (UDAL MUGARTEA)

Donostian, 2022ko urtarrilean

Sin.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

Sin.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arkitektoa

.- A.0 ERANSKINAK

- **A.01: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. EGIKARITZE-LABURPENA.**
- **A.02: GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA.**
- **A.03: ERAGIN SOZIOLINGUISTIKOARI BURUZKO EBALUAZIO-TXOSTENA.**
- **A.04.: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA.**

.- A.01: EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. EGIKARITZE-LABURPENA.

1.- SARRERA.

MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparruari dagokionez, Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntualaren ezaugarriek ez dute inolako aldaketarik eragiten Plan Orokorreko zehaztapen ekonomikoetan, salbu eta honako honi dagokionez: "Plan Orokor honetan iradokitako jarduketa integratuko esparruen (JIE) bideragarritasun ekonomikoaren analisia" (4.2.R atala, "4. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO ETA FINANTZARIOAREN AZTERKETA. JARDUN PROGRAMA" dokumentua). Izan ere, espediente honek edukirik gabe uzten ditu zehaztapen horiek, esparru osoaren sailkapena eta kalifikazioa kentzen ditu eta.

Dokumentu honen memoriaren hasierako ataletan adierazten denez, Plan Orokorraren aldaketak ez du inolako loturarik ondoren zerrendatzen diren iraunkortasun ekonomikoari buruzko txosten edo memorien dokumentazioan kontuan hartu beharreko alderdiekin.

Hori dela eta, adierazi behar dugu, gure ustez, kasu honetan ez dagoela Plan Orokorraren bideragarritasun ekonomikoaren baldintzak aldatuko dituen zehaztapenik, eta ez dagoela inolako eraginik udal-ogasun publikoaren gainean.

2.- EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.

Honelako espedienteei aplikatzekoa zaien hirigintza-legeriak (ekainaren 23ko 2.159/1978 Errege Dekretuaren Hirigintza Plangintzako Erregelamenduaren 42. artikulua) eskatzen du ekimenaren bideragarritasunarekin zerikusia duten alderdiak garatzea, urbanizazio-obrei eta beharrezkoak diren zerbitzuen ezarpenari dagokienez.

MZ.10 "BASOZABAL" esparruari dagokionez, Donostiako HAPOaren aldaketa puntual honen izaera eta helburua ez datoz bat artikulu horren edukian zerrendatutako alderdi batekin ere. Aitzitik, udalerriko lurzoru urbanizaezinari eragiten dion antolamendu-proposamena denez, ez da onartzen zerbitzuak urbanizatzeko eta ezartzeko obrak egitea dakarren jarduketarik.

3.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA.

Nahiz eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duenak, garatzen duen indarreko "Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legea"k honako hau ezartzen duen:

> "22. artikulua. Hiri-garapenaren jasangarritasunaren ebaluazioa eta jarraipena, eta hiri- ingurunearen gaineko jarduketen bideragarritasun tekniko eta ekonomikoaren bermea.
>
> (….)
> 4. Hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioan ekonomia- jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da;

txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

5. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketak, horiek hirigintza-eraldaketakoak izan edo ez, antolatu eta exekutatzeko bideragarritasun ekonomikoa (errentagarritasunari dagokionez) bermatuko duen memoria egin behar da; kontserbatzeko lege-eginbeharraren mugak betetzen dituela eta jarduketak eragindako onuren eta kargen arteko oreka jardun-eremuan sartutako jabeentzat egokia dela ere bermatu behar da. Memoria horretan, gutxienez, honako elementu hauek aurkeztu behar dira:

a) Lehendik dauden hirigintza-parametroen eta, hala badagokio, proposatutakoen arteko konparazio-azterlana; eta eraikigarritasunarekin, eraikinen erabilera eta tipologiekin eta aldatu beharreko sare publikoekin loturiko oinarrizko hirigintza-zehaztapenak ere identifikatu behar dira. Memoria horretan, zehazki, eraikigarritasuna edo dentsitatea handiagotzeari dagozkion aldaketak aztertuko dira, edo erabilera berriak txertatzeari dagozkionak, bai eta lurzorua, hegala eta lurpea bereizita erabiltzeko aukera ere, oreka ekonomikoa, eragiketaren errentagarritasuna eta kontserbatzeko lege-betebeharraren mugak ez gainditzea lortzearren.

b) Proposaturiko hirigintza-erabilera bakoitzaren eraginaren balioei dagozkien oinarrizko zehaztapen ekonomikoak, inbertsioaren gutxi gorabeherako zenbatekoa (zuzenean eta zeharka lortutako laguntza publikoak eta kalte-ordainak barnean hartuta), bai eta sare publikoak ordaintzeko betebeharraren erantzule d(ir)en subjektu(ar)en identifikazioa.

c) Jarduketak erakar dezakeen inbertsioaren azterketa eta horren ondorioz proposatutako eraldaketa fisikoaren kostuaren zati handiena ordaintzeko adina diru-sarrera sortzeko aukeraren justifikazioa; horretarako, partikularren ondare pertsonalean ahalik eta inpaktu txikiena bermatu behar da eta, nolanahi ere, kontserbatzeko legezko eginbeharraren mugen barruan neurtuta. Aurreko lerrokadan aipatu dugun azterketa horretan, hala badagokio, honako enpresa hauek izan dezaketen parte-hartzea jaso beharko da: birgaitze-enpresek, energia- zerbitzuak eta ur-hornidurako zerbitzuak ematen dituzten enpresek edo telekomunikazioetako enpresek, baldin eta kudeaketan txertatzeko konpromisoa hartzen badute zati bat edo euren eraginpeko azpiegitura-sarea finantzatuta, bai eta eragiketa denboran amortiza daitezkeen aurrezkien bitartez finantzatzen badute ere.
d) Inbertsioen amortizazioa eta eragiketaren finantzaketa bermatzeko zenbat denbora behar izango den, hala badagokio.

e) Administrazioak finantzatu behar dituen sare publikoen finantzaketa eta mantentzea ziurtatzeko behar izango den ahalmen publikoaren ebaluazioa, bai eta dagozkion ogasun publikoetan izango duen inpaktua ere".

( )

"24. artikulua. Hiri-ingurunearen gaineko jarduketen berariazko arauak.

1. Indarreko hirigintza-antolamendua aldatu beharra dakarten hiri-ingurunearen gaineko jarduketen kasuan, aplikatu beharreko legerian eskatzen diren prozedura-izapideak bete beharko dira aldaketa hori egiteko. Dena den, legeri horretan

aurreikusita egon daiteke antolamenduaren programa edo bestelako tresna batzuk aldaketarekin batera onartzea edo, aldaketa alde batera utzita, erregelamenduzko arauak onartzeko prozeduren bitartez, betiere hirigintza-antolamenduko planek izango lituzketen ondorio berdinak izanik. Nolanahi ere, jasangarritasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria aurkeztu beharko dute; 22. artikuluaren 5. zenbakian arautzen da txosten edo memoria hori".

Adierazi behar dugu, bere edukia ikusita, txosten honek adierazi behar duela Donostiako HAPOaren aldaketa puntualaren proposamenak ez duela inolako eraginik bideragarritasuna bermatzeko asmoz hirigintzako legeriak ebaluatu dituen inguruabar ekonomiko eta finantzarioetan.

4.- EGIKARITZE-LABURPENA.

Jarraian erantsita doan lege-testuan jasotako zehaztapenak betetzeko (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua, urriaren 30ekoa, "Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legea" onartzen duena):

"25. artikulua. Publikotasuna eta eraginkortasuna hirigintzaren kudeaketa publikoan.

1. Lurralde-antolamenduko eta hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko tresna guztiek, onurak eta kargak banatzeko direnak barne, eta administrazio eskudunak xede horrekin izenpetuko dituen hitzarmenek, informazio publikoaren izapidea jarraitu behar dute gai horretako legeriak ezartzen duen eran eta epean, zeina inoiz ezin izango baita administrazio-prozedura erkideari buruzko legerian galdatzen den gutxienekoa baino laburragoa, eta legeek zehazten duten forman eta edukiarekin argitaratu beharko dira.

2. Lurralde- eta hirigintza-antolamenduko tresna guztien behin betiko onespen-erabakiak dagokion «aldizkari ofizialean» argitaratuko dira. Tresna horietan biltzen diren arau eta ordenantzei dagokienez, aplikagarri den legeriak aginduko du.

3. Hirigintza-antolamenduko tresnak onesteko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak honako hauek adierazten dituen laburpen exekutiboa ekarri beharko du:

a) Proiektaturiko antolamenduak indarrean dagoena zein eremutan aldatzen duen zedarriztatzea, kokalekuaren plano bat emanez eta aldaketa horren norainokoa adieraziz.

b) Hala badagokio, zein eremutan uzten diren geldieran hirigintza-antolamendua edo hirigintza-planak exekutatzeko zein hirigintzan esku hartzeko prozedurak, eta geldiera horren iraupena".

Jendaurrean jarriko den egikaritze-laburpenak honako hauek jasoko ditu:

a) 1.- MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparruari dagokionez indarrean dauden aldatutako plano orokorrak (udal-mugarte osoa).

2.- MIRAMON-ZORROAGAko (MZ) Arau Partikularretako indarrean dauden aldatutako planoak.

b) Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko dokumentuaren hasierako onarpenak, bere erabakian, jaso egingo du urtebeteko epean edo espedientea behin betiko onartu arte hirigintzako antolamendua eteteko eta egikaritzeko edo esku hartzeko agindua.

Donostian, 2022ko urtarrilean

Sin.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

Sin.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arkitektoa

.- A.02: GENEROAREN ARABERAKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA.

1.- SARRERA.

Txosten honen helburua da MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparruari dagokion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntuala ebaluatzea, generoaren arabera izan ditzakeen inpaktuen ikuspegitik, hurrengo epigrafean aipatzen diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat etorriz.

2.- TXOSTEN HAU LANTZEKO ESPARRU OROKORRA.

Txosten hau honako xedapen hauek, besteak beste, osatzen duten esparru orokorrean landu da:

Estatuaren Administrazioak sustatutakoak:

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

Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatutakoak:

4/2005 Legea, otsailaren 18, emakumeen eta gizonen arteko berdintasunari buruzkoa (EAEn sustatua).

Eusko Jaurlaritzaren Gobernu Kontseiluak 40/2012 Ebazpenaren bidez onartutako Gidalerroak.

3.- HAPOA-REN ALDAKETA PUNTUALAK ERAGINDAKO ESPARRUA. HELBURU ETA PROPOSAMEN OROKORRAK.

Jarraian, dokumentu honen Memoriako "4.- IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK" ataleko edukiaren zati bat jasotzen dugu:

"Donostiako HAPOA aldatzeko proposamena honela zehazten da: MZ.10 'BASOZABAL' hirigintza-esparrua "D.30 Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko landa-zona" lurzoru urbanizaezinaren kategoriara birsailkatzea, egun duen lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sailkapenetik.

Birsailkapen-proposamenaren helburua da, hirigintza-aurrekarien atalean azaldu denez, Plan Orokorraren edukia egokitzea Plan Orokorra indarrean jarri ondoren onartutako lurralde-gidalerroen eta Plangintzaren zehaztapen eta gomendioetara (Donostialdea - Bidasoa Behereko LPPa, EAEko LAGak), baita udalerriko hirigintza-antolamenduaren interes orokorrak kontuan hartuta, Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengagarriko Zuzendaritzak ordezkatzen dituen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra kudeatu eta aplikatzeko arduradunek egun defendatzen eta justifikatzen dituzten irizpide eta helburuetara ere.

Aurreko ataletan behin eta berriz adierazitako argudioen arabera, beharrezkoa da saihestea egungo natura-ingurunearen inbasioa eta eraldaketa, Plan Orokorrean proposatutako 86 etxebizitzetarako beharrezkoak diren eraikin eta azpiegituren bidezkoa".

4.- DOKUMENTUAK GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ IZATEAREN JUSTIFIKAZIOA.

4.1.- ARRAZOIAK.

HAPOaren Aldaketa Puntualaren proposamenek ez dute garrantzirik generoaren ikuspegitik, besteak beste, honako arrazoi hauek kontuan hartuta:

Lehenengo gidalerroaren "2.1.d)" atalean ezarritakoaren arabera (erabakiaren eranskina), indarrean dauden beste arau batzuk aldatzea helburu duten proiektuek ez dute generoaren araberako eraginari buruzko txostenik behar, baldin eta aldaketa funtsezkoa ez bada emakumeen eta gizonen egoerari dagokionez.

Aldaketak eta bere proposamenek ez dute eraginik gizonek eta emakumeek baliabideak eta jarduerak eskuratu ahal izatea baldintzatzen duten gaietan: zerbitzuak; ekipamenduak; elkarte eta erakunde soziopolitikoak: kultura-jarduerak eta komunikabideak; hezkuntza, maila guztietan; bekak; lana eta enplegua; oinarrizko beste eskubide batzuk (osasuna, etxebizitza...); batzordeen, erakundeen, auzitegien osaera; etab.

4.2.- ONDORIOAK.

Azaldutakoa kontuan hartuta, MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-esparruari dagokion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Puntualak eta horren proposamenek ez dute eragin bereizirik gizonengan eta emakumeengan, ezta gizonen eta emakumeen arteko tratu- eta aukera-berdintasunarekin lotutako gaietan ere. Hortaz, ez dute eraginik generoaren arloan.

Donostian, 2022ko urtarrilean

Sin.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

Sin.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arkitektoa

.- A.03: ERAGIN SOZIOLINGUISTIKOARI BURUZKO EBALUAZIO-TXOSTENA.

1.- SARRERA.

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko apirilaren 7ko 2/2016 Legeak, 7. artikuluan ("Toki-erakundeen eta udalen eskumenak euskararen erabilerari dagokionez"), honako hau ezartzen du 7. atalean:

"Udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, ekimen horiek euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira".

7 Legearen 2/2016. artikuluak udalek euskararen erabilerari dagokionez dituzten eskumenak arautzen ditu, eta eskumena ematen die udal-zerbitzuetan haren erabilera eta normalizazioa sustatzeko, baita beren lurralde esparruan euskararen erabilera sustatzeko eta dinamizatzeko ere.

Hala aldarrikatzen du hitzaurrean, lege testuak Euskal Autonomia Erkidegoko toki administrazioaren esparruan euskara —euskal herriaren berezko hizkuntza— tratatzea jasotzen baitu, legearen lehentasunezko leku batean.

Hala islatzen da legeak toki-harremanetan kultura- eta hizkuntza-eredu propio baten alde egin duen aukera garbian ere, apustu sendoa egiten baitu euskararen iraunarazpen, finkapen eta garapenaren alde, amorez eta euskal toki-administrazioa benetan euskalduna izan ahal dadin, horrek berarekin dakarren guztiarekin, hala nola den euskara laneko ohiko hizkuntza izan ahal izatea, euskara jakitea mugatu gabe, askotan gertatzen denez, tokiko enplegu publikora iristeko eskakizun formal huts izatera. Horregatik, toki-administrazioak etsenplu eta gidari izan behar du euskara erabat berreskuratzearen arloan, eta horretarako beharrezkoa da administrazio horrek apustu argi bat egitea bere jarduna gero eta gehiago euskalduntzen joateko (hitzaurretik hitzez hitz aterea).

Horregatik, lurraldearen antolamenduak —eta berori hirigintzara eramateak— euskarak espazio fisikoan, habitatetan edo bizikidetza-guneetan duen koofizialtasun eraginkorra zaintzera jotzen dute, kasu bakoitzean egokiak diren neurrien bidez.

2.- HAPO-AREN ALDAKETAK ERREALITATE SOZIOLINGUISTIKOAN DUEN ERAGINA.

Aurreko atalean formulatutako guztia lurralde- eta/edo hirigintza-izaerako programa, plan eta dokumentuetan oinarritzen da, baldin eta formulatze eta indarrean jartze hutsak, berez, nahikoa gaitasun ematen badu biztanleriak lurraldearen hazkundeko/mugimenduko/okupazioko fluxuak arautzeko, banatzeko eta programatzeko, biztanle kopuru handi bati eragiten dioten eskala edo magnitudeetan.

Udal mailara mugatuta, hirigintzak udalerriko errealitate soziolinguistikoan duen eraginak analisi eta diagnostikoko une prozesala du plangintza orokorra berrikusteko prozesu ziklikoen esparruan. Edo, baita, plangintza orokorraren berrikuspen partzialeko dokumentuetan ere —edo garapen plangintzakoetan—, baldin eta, funtsezkoak izan

gabe, beren dimentsioagatik eta potentziagatik *tokiko biztanlerian nabarmen* eragiten badute.

Hala ere, dokumentu honen kasuan, erregelamenduzkoa baino ez denez, bi hizkuntza ofizialetan zabaltzeko eta argitaratzeko ezarritako agindua nahikoa bermetzat jo behar da herritarrek nahi duten hizkuntza ofizialean jaso dezaten informazioa eta arreta.

Nolanahi ere, Donostiako 2015-2019 aldirako Euskararen Plan Orokorrak (24 apirilaren 2015 Tokiko Gobernu Batzarrean onartua) udalerrian euskara eskuratu, erabili eta mantentzeko estrategiak jasotzen ditu, Proiektuaren ondoriozko hizkuntza-egoerari behar bezala erantzuteko eta egoera hori ebazteko adinako irismenaz.

Donostian, 2022ko urtarrilean

Sin.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

Sin.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arkitektoa

.- A.04: HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA.

1. DOKUMENTU HONEN AURREKARIAK ETA XEDEA

Dokumentu hau Donostiako Udalaren ekimenez egin da, eta Hirigintza Jasangarriko zinegotzi ordezkariak 2021eko otsailaren 10ean emandako ebazpena bete du. Ebazpen horrek, Hirigintza Jasangarriko Zuzendaritzak 2021eko otsailaren 8an egindako txostenean oinarrituta, ondorioztatu du gaur egun hirigintza-eremu horretan proposatutako bizitegi-garapena ez dela egokia, eta, beraz, dokumentu hau egiteko enkargua egitea ebatzi du.

Udalak beharrezkotzat jo du Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntualeko espediente hau sustatzea, MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-eremuari dagokionez, gaur egun udalerriaren interes orokorretarako egokia ez den bizitegirako hirigintza-garapeneko proposamentzat har daitekeena zuzentzeko eta, horrela, berau gauzatzeak okupatzen duen lurraldeari eta hura inguratzen duen ingurune naturalari eragin diezazkiokeen kalte larriak saihesteko.

Eremu horren garapena gauzatu ez denez, egokitzat eta beharrezkotzat jotzen da aldaketa puntual horri ekitea eta Plan Orokorra egokitzea goragoko mailako dokumentuek aldi honetan Plan Orokorraren irizpideekin bat etorriz ezarri dituzten lurralde-helburuetara, hirigintza-eremu honen berezitasuna salbuesten badugu.

HAPOaren ondoren aldarrikatutako lege-testuek, bai eta lurralde-antolamenduko tresnek ere, hiria berroneratzeko eta birgaitzeko eta berritzeko jarduketak lehenesteko eta indartzeko agindua zehazten dute. Horregatik, modu berezian egokitzeko beharra planteatzen da (HAPOaren aldaketa puntualaren bidez) Plan Orokorrak berak hirigintza-salbuespen bezala onartzen duen BASOZABAL eremua, Donostiako udalerriaren erresidentzia-garapena osatzen duten guztien artean.

Horren ondorioz, Donostiako HAPOko lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren sailkapenetik kendu nahi da MZ.10 "BASOZABAL" hirigintza-eremuaren mugaketa, eta azalera hori lurzoru urbanizaezinaren kategorian sartu, dokumentu honetan (D.30 Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala landa-eremua) ezartzen diren hirigintza-zonifikazioaren baldintzetan. Baldintza horiek gaur egun Bidasoa aldeko landa-lurzoruaren mugaketan txertatzen dira, haren ingurumen-egoera eta natura-ezaugarriak kontuan hartuta.

2. INDARREAN DAGOEN LEGE ESPARRUA

Herritarren Partaidetzarako Programa hori lantzeko lege esparruak honako xedapen hauek ditu osagai, besteak beste:

*** Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina (7/2015 LED), 5.e artikulua:**

"Lurralde-antolamenduko edo hirigintza-antolamendu eta -exekuzioko eta haien ingurumen-ebaluazioko edozein tresna prestatzeko eta onesteko prozeduretan egiazki parte hartzea, alegazioak, oharrak, proposamenak, erreklamazioak eta kexuak aurkeztuz, eta administraziotik erantzun arrazoitu bat jasotzea, administrazio horren eta kasuan kasuko prozeduraren araubide juridikoa arautzen duen legeriaren arabera".
*** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 8.1 artikulua:**

Hirigintzaren antolamendua egin, izapidetu, onartu eta egikaritzerakoan, ahal den laguntza eta erraztasun guztia eskainiko da pertsona fisikoek eta juridikoek parte har dezaten parte hartzeko era guztien bidez; betiere, legean berariaz aurreikusita dauden pertsonen parte-hartzea bermatu beharko da.

*** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 84.4 artikulua:**

Hirigintzako plana edo tresna egiteko akordioan, edo, hala badagokio, eskumena duen administrazioan izapideak egiteko aurkeztutakoa onartzeko izapidean, berariaz zehaztuko da, batetik, zein neurri eta jarduketa abiarazi behar diren administrazioen arteko koordinazioa sustatzeko eta, bestetik, zein den plana edo tresna egin, izapidetu eta onartzeko prozesuan herritarrek parte hartzeko izango duten programa.

*** Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 108 artikulua:**

Egiturazko antolamenduaren plangintzako figura oro egiten, aldatzen edo berrikusten hasteko udal-erabakiarekin batera, herritarrek parte hartzeko programa finkatu beharko da. Programa hori udalerriaren ezaugarrietan oinarrituko da, eta herritarrek eta elkarteek planaren taxuketan behar bezala parte har dezaten bermatzeko beharrezkoak diren helburuak, estrategiak eta mekanismoak jasoko ditu. Mekanismo horien artean honako hauek egongo dira:

a) Jendaurreko bilkurak. Aurrerakinaren edukia azaltzeko egingo dira, batez ere hiria eraikitzeko erabaki
estrategikoak eta erabaki horiei buruz espedientearen tramitazioan aurkeztutako alternatibak azaltzeko.

b) Udal barruko herri-kontsulta. Planean sartutako konturen bati buruz herritarren artean eztabaida larriak
daudenean egingo da, toki-araubideari buruzko oinarrizko legerian finkatutako prozedurari jarraituta.

c) Zabalkunderako materiala. Hirigintza-tresnetarako legez eskatutako agiriekin batera prestatu beharko da, agiri horiek jendeak errazago ezagutu eta ulertu ditzan.

***Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24.ko 46/2020 Dekretuaren 26.2 artikulua.**

Plan orokorra egiten hasteko akordioarekin batera herritarrek parte hartzeko programa bat egin beharko da, dekretu honetan aurreikusitako baldintzen arabera.

***Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24.ko 46/2020 Dekretuaren 3.2 artikulua:**

Herritarrek parte hartzeko delako programa oso-osorik argitaratuko da Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian edo dagokion lurralde historikoko aldizkarian; administrazio publiko sustatzailearen arabera; informazio-teknologia berrien bitartez hedatuko da, eta, parte hartzeko mekanismo hauek izango ditu, gutxienez:

a) Parte hartzeko gida bat, herritarrek parte hartzeko prozesuaren jarraibideak eta edukiak ez ezik, xehetasunak ere deskribatuko dituena; horretaz gain, parte hartzeko

abiapuntu gisa erabiliko diren edukien laburpena bilduko da gida horretan.

b) Jendaurreko bilkurak, non azalduko baitira ekimenaren edukia eta espedientea izapidetzean aurkeztutako alternatiba posibleak.

c) Dibulgazio-materiala: legediak eskatutako dokumentuekin batera prestatu beharko da, dokumentu horiek hedatzen eta ulertzen laguntzeko.

3. HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA

Hauek dira, besteak beste, programa honen eta hartan herritarrek parte hartzeko proposaturiko planaren helburuak:

* Herritarren parte hartzea sustatzea hirigintza dokumentua egiteko eta tramitatzeko prozesuan.

* Hirigintza agiriaren helburuak eta proposamenak aditzera ematea herritarrei.

* Jakitea herritarrek aipatutako helburu eta proposamenei buruz zer iritzi, iradokizun, ohar eta abar duten.

* Herritarren iritzi, iradokizun eta ohar horiek aztertzea, ahal den neurrian, hirigintza dokumentuko helburu eta proposamenak osatzeko.

* Parte hartze hori sustatzeko jarraibide formal egokiak zehaztea (proposamenak aurkeztu eta funtsatzeko saioak, horien inguruko eztabaida…).

4. HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMAREN EDUKIA

1 Partaidetza faseak.

Bi egite fase hauek planteatzen ditugu:

*** 1. fasea**, hirigintza dokumentua hasi bidez onartu aurretik sustatu beharrekoa.

*** 2. fasea**, hirigintzako dokumentua hasi bidez onetsi ondoren sustatzekoa.

Fase horietako bakoitzaren edukia eta helburuak ondoko atal hauetan azaldutakoak dira:

2. Parte hartzeko 1. fasearen edukia eta helburuak

Adierazitakoarekin bat, Plan Orokorreko aipatu aldaketa hasiera batean onetsi aurretik egitea proposatzen dugu. Hona hemen haren edukia eta sustatu beharreko jarduketak:

A. 1. jarduketa: saio publiko bat edo gehiago egitea, herritarrei irekiak, Plan Orokorreko aldaketaren helburuak eta proposamenak aurkeztu eta azaltzeko:

* Hasiera batean, saio publiko eta ireki bat egitea proposatzen dugu, dokumentua egiteko epean informazioa emateko eta ekarpenak jasotzeko, nahiz eta aurrerago egoki iritzitako beste batzuekin osatzea erabaki ahal izan.

* Bilkura Donostiako Udalak zehaztutako tokian eta egunean izango da.

* Udal teknikariek eta talde idazleak azalduko dituzte hirigintza dokumentuko proposamen eta helburuak

* Saioan azalduko dituztenak: Hirigintza dokumentuaren helburuak eta proposamenak; hura eskuratzeko eta kontsultatzeko moduak; hirigintza dokumentua izapidetzeko prozesua; interesgarritzat jotako beste edozein gai.

* Dokumentuaren helburu eta proposamenak aurkeztu eta azaltzea galdera edo eztabaida txanda batez osatuko da.

* Bilkuran, D atalean aipatzen den gauzatze laburpenaren zirriborroaren kopiak jarriko dituzte bertaratuen eskura.

* Akta bat idatziko dute, hirigintzako dokumentuaren helburuak eta proposamenak aurkezteko eta azaltzeko saioaren edo saioen edukiari buruzkoa, eta udal teknikariek prestatuko dute.

Bilkura horietan planteatzen dituzten iritziak, oharrak eta iradokizunak jasoko dituzte aktan, balorazioa egin ahal izateko bezain zehaztuta.

B. 2. jarduketa: jendaurreko bilkuran planteatutako iritzi eta iradokizunen gaineko balorazio txostena prestatzea:

* Azalpen saioa egin ondoren, hartan planteatzen dituzten iritziak, oharrak eta iradokizunak balioztatzeko txostena egingo dute.

* Txosten hori udal teknikariek prestatuko dute, eta iritzi eta iradokizunak onartzeko edo gaitzesteko arrazoiak jasoko dituzte hartan.

3. Parte hartzeko 2. fasearen edukia eta helburuak

Hasierako onespena ondoren, Udal-plangintzako aholku-batzordearen bilera egingo da.

Donostian, 2022ko urtarrilean

Sin.: J. M. Toledo Etxepare.- Arkitektoa

Sin.: Nikolas Barandiaran Contreras.- Arkitektoa

2. DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

Hamaseigarren liburua

MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

2.0 INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA.

2.1 PROPOSATUTAKO DOKUMENTAZIOA.

2.0 INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA.

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA NATURA ESPARRUEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA.

Hamaseigarren liburua
MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA
"Altza" (AL) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
BIGARREN LIBURUA
"Amara Berri" (AM) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HIRUGARREN LIBURUA
"Añorga" (AÑ) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
LAUGARREN LIBURUA
"Antigua-Ondarreta" (AO) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
BOSGARREN LIBURUA
"Ategorrieta-Ulia" (AU) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
SEIGARREN LIBURUA
"Aiete" (AY) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
ZAZPIGARREN LIBURUA
"Erdialdea" (CE) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
ZORTZIGARREN LIBURUA
"Egia" (EG) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
BEDERATZIGARREN LIBURUA
"Gros" (GR) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMARGARREN LIBURUA
"Ibaeta" (IB) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMAIKAGARREN LIBURUA
"Igeldo" (IG) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMABIGARREN LIBURUA
"Intxaurrondo" (IN) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMAHIRUGARREN LIBURUA
"Loiola" (LO) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMALAUGARREN LIBURUA
"Martutene" (MA) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMABOSGARREN LIBURUA
"Mirakruz-Bidebieta" (MB) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMASEIGARREN LIBURUA
"Miramon-Zorroaga" (MZ) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMAZAZPIGARREN LIBURUA
"Zubieta" (ZU) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HEMEZORTZIGARREN LIBURUA
"Lurzoru urbanizaezina" (NU) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak

AURKIBIDEA: Or.

- AU MZ.01 "Merkelin" 1
- AU MZ.02 "Miramon" 6
- AU MZ.03 "Iyola" 13
- AU MZ.04 "Illunbe" 24
- AU MZ.05 "Osasun Hiria" 29
- AU MZ.06 "Agerre" 33
- AU MZ.07 "Zorroaga" 38
- AU MZ.08 "Donostiako saihesbidea (Miramon/Zorroaga tartea)" 42
- AU MZ.09 "Donostiako saihesbidea (Illunbeko lotunea)" 44
- AU MZ.10 "Basozabal" 47

PLANOAK (eskala: 1/2.000):
Iparraldea:
1. Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio globala.
3. Zonifikazio xehatua.
4. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.
Hegoaldea:
1. Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio globala.
3. Zonifikazio xehatua.
4. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.

"MZ.10 BASOZABAL" hirigintza-esparrua (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Miramongo magalen behealdean dago, Martutenerantz, Basozabal golf-zelaiaren ondoan, Goiaztxiki bidearen inguruan, eta ez du inolako eraikuntzarik. 37.297 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

* Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri bat ezartzea, Basozabal golf-zelaiarekin harmonikoa izango den eta txertatzen deneko ingurune naturalean integratuta egongo den hiri-ingurune bat sortzeko irizpidearekin.

* Arau partikular hauetan ezarritako eraikuntza-baldintzak eta lurraren ezaugarri topografikoak kontuan hartuta, esparru osoan 86 etxebizitza inguru egitea ahalbidetzen du garapenak.

* Esparrua antolatzeak berekin dakar jabari eta erabilera publikoko espazio libreen zuzkidura handia garatzea, mugakide den golf-zelaitik hurbil.

* Plan hori garatzeko eta gauzatzeko, egokitu egin beharko da Udalak, Basozabal golf-klubak eta CYF CB eta Construcciones Garmendia SL sozietateetako ordezkariek 2005eko azaroaren 23an sinatutako "hirigintza-hitzarmena"ren edukira.

* Hirigintza-esparru hau bat dator "AAI.II.20" esparruarekin, zeina orain iradokitzen diren jarduketa integratuko esparru posibleen zerrendaren parte baita. Horiek plangintza xehatua lantzeko testuinguruan ofizialki zehaztu eta/edo berretsi beharreko dira.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "A.30/MZ.10 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona (azalera: 37.297 m²)

A.- Eraikuntza baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

* Sestra gainean: ..... 10.400 m²(s)
* Sestrapean:
Zona global osoan baimendutako hirigintza eraikigarritasun maximoa bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiekin lotutakoa da, Plan Orokor honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri buruz oro har ezarritako irizpideen arabera.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean:

- Eraikuntza profila: III
- Eraikuntza-altuera: ..... 11,00 m

* Sestrapean:
Oro har, sestrapean lau (4) solairu eraikitzeko baimena ematen da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitzeko baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabilera baldintza orokorrak

* Erabilera baldintza orokorrak dira "A.30 Eraikuntza irekiko bizitegia" zona globalerako Plan honetan orokorrean ezarritakoak.

* Proiektatutako bizitegi eraikigarritasun osoa —10.000 m²(s)— sustapen libreko etxebizitzen erregimenari lotuta dago.

2.- Hirigintza sailkapena

Hirigintza-esparru osoa lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Antolamendu xehatua Plan Orokor honen indarraldian helburu horrekin egin beharreko plan partzialean zehaztutakoa izango da.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

Antolamendu xehatuko baldintzak esparruan formulatu beharreko plan partzialak ezarritakoak izango dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako "1.2 Ingurumen Jasangarritasunari buruzko Txostena" eta "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoan esparruaren integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.
Ondare eraikiari dagokionez, aurreko aurreikuspenak gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian du jatorria (behin betiko onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Zentzu horretan, Plan Berezi hau behin betiko onartzean ondorioztatzen dena beteko da.
Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Aurkeztu beharreko plangintza xehatuak zehaztuko ditu alderdi guztiak.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Jasangarritasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, baita bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX. GRAFIKOAK

Arau partikular hauetan ez da inolako grafikorik sartu".

MZ.10
BASOZABAL

MZ.06
AGERRE

MZ.07
ZORROAGA

MZ.04
ILUNBE

MZ.01
VARIANTE DE
SAN SEBASTIAN
(Enlace Ibaeta)

MZ.05
CIUDAD SANITARIA

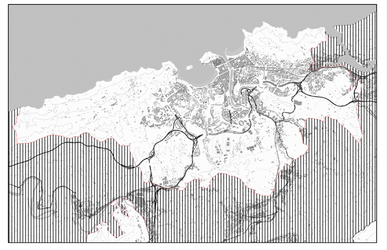
MZ.03
IYOLA

0 10 40 100
metros

LURZORUAREN SAILKAPENA

CLASIFICACION DEL SUELO

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)
URBANIZAZIO GABEZIAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACION (PLAN GENERAL)
PLANGINTZA FINKATUAN KATEGORIZATUTAKO EDO SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA BEREZIAN KATEGORIZATU BEHARREKO HIRI LURZORUA	SUELO URBANO CATEGORIZADO EN EL PLANEAMIENTO CONSOLIDADO O A CATEGORIZAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL A PROMOVER
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
AZPIESPARRUA	SUBAMBITO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

1. GAUR EGUNGO EGOERA. LURZORUAREN MUGAKETA (ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK), SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:2,000 ESKALA

1. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN (AMBITOS Y SUBAMBITOS) Y CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

A.30/MZ.11

A.40/MZ.07

A.40/MZ.07

E.10/MZ.06

A.40/MZ.06

E.10/MZ.04

B.20/MZ.04

G.00/MZ.04

E.10/VZ.09

G.00/MZ.07

E.10/MZ.06

B.20/MZ.08

G.00/MZ.05

E.10/MZ.03

E.10/MZ.05

E.10/MZ.09

A.40/MZ.03

E.10/MZ.03

A.40/MZ.03

E.10/MZ.08

0 10 40 100
metros

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA / SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK / A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

- A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA / A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO
- A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA / A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE
- A.30 ERABIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA / A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA
- A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA / A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK / B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

- B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA / B.10 USO INDUSTRIAL
- B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA / B.20 USO TERCIARIO

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA / E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO) / E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)
- E.20 TRENBIDE SAREAK (SO) / E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)
- E.30 PORTU ZONAK (SO) / E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA / F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO) / F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

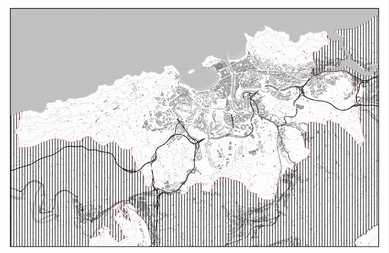
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA / G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO) / G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA / H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO) / H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

- HIRIGINTZA-ESPERRUAK (A.U.) / AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

2. ZONIFIKAZIO GLOBALA / **2. ZONIFICACION GLOBAL**

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA / *DOCUMENTACIÓN VIGENTE*

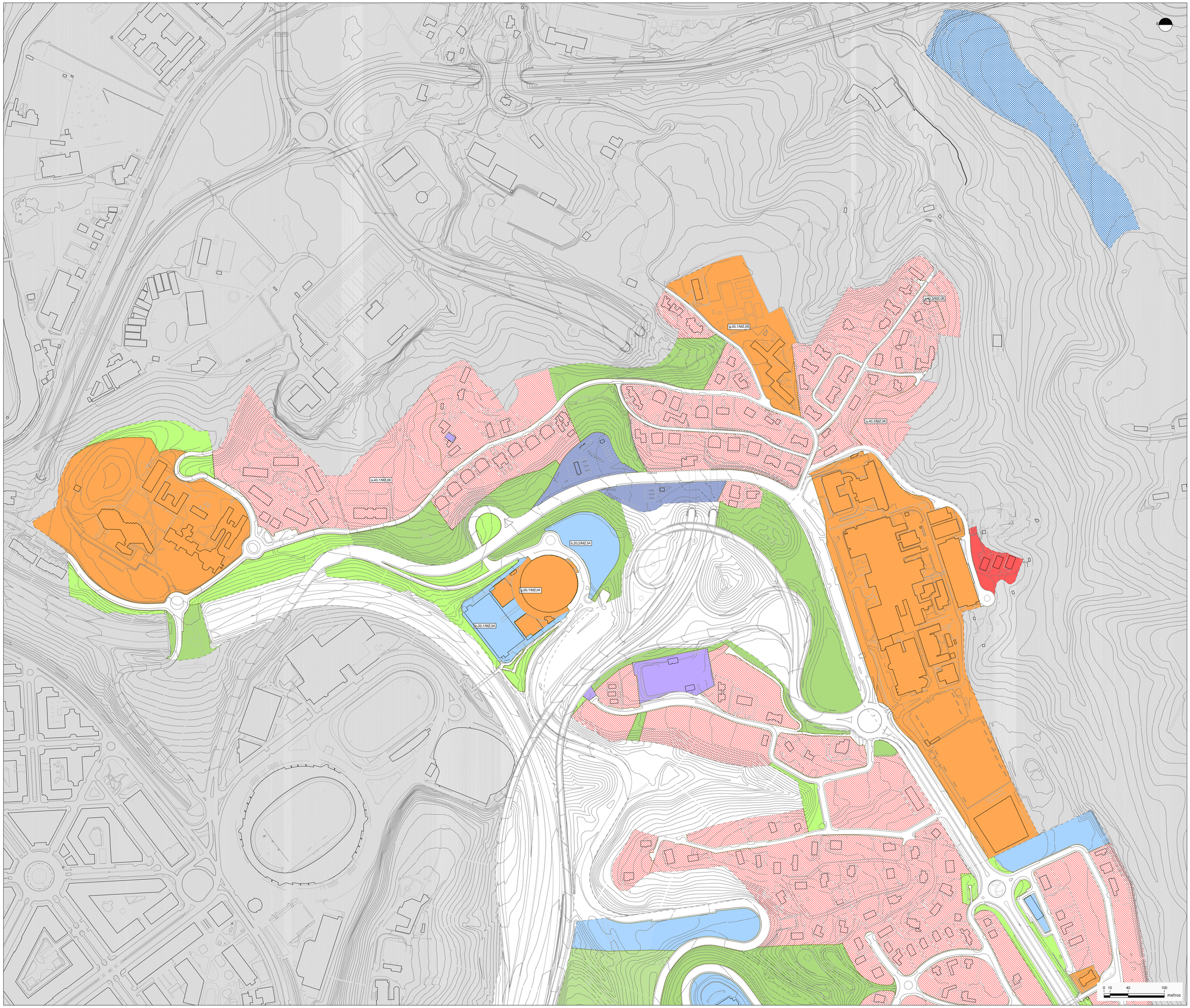
1:2,000 ESKALA / ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

- a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA — *a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN*
- a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO*
- a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES*
- a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — ***b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS***

- b.10 INDUSTRIA LURSAILA — *b.10 INDUSTRIAL*
- b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — *b.20 TERCIARIO*

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — ***e. SISTEMA DE COMUNICACIONES***

- e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA*
- e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA*
- e.30 PORTU ESPAZIOA — *e.30 ESPACIO PORTUARIO*
- e.40 APARKALEKUAK — *e.40 APARCAMIENTO*

f. ESPAZIO LIBREAK — ***f. ESPACIOS LIBRES***

- f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK — *f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS*
- f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK — *f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES*
- f.30 IBAI ERREGUAK — *f.30 CAUCES FLUVIALES*

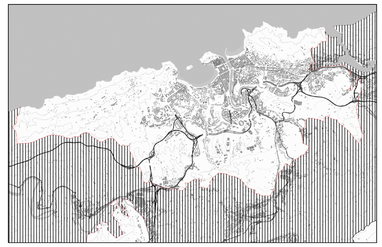
g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — ***g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO***

- g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — *g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO*

h. ZERBITZU AZPIEGITURAK — ***h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS***

- h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK — *h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS*

- SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK — AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
- HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

3. ZONIFIKAZIO XEHATUA — **3. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA — *DOCUMENTACIÓN VIGENTE*

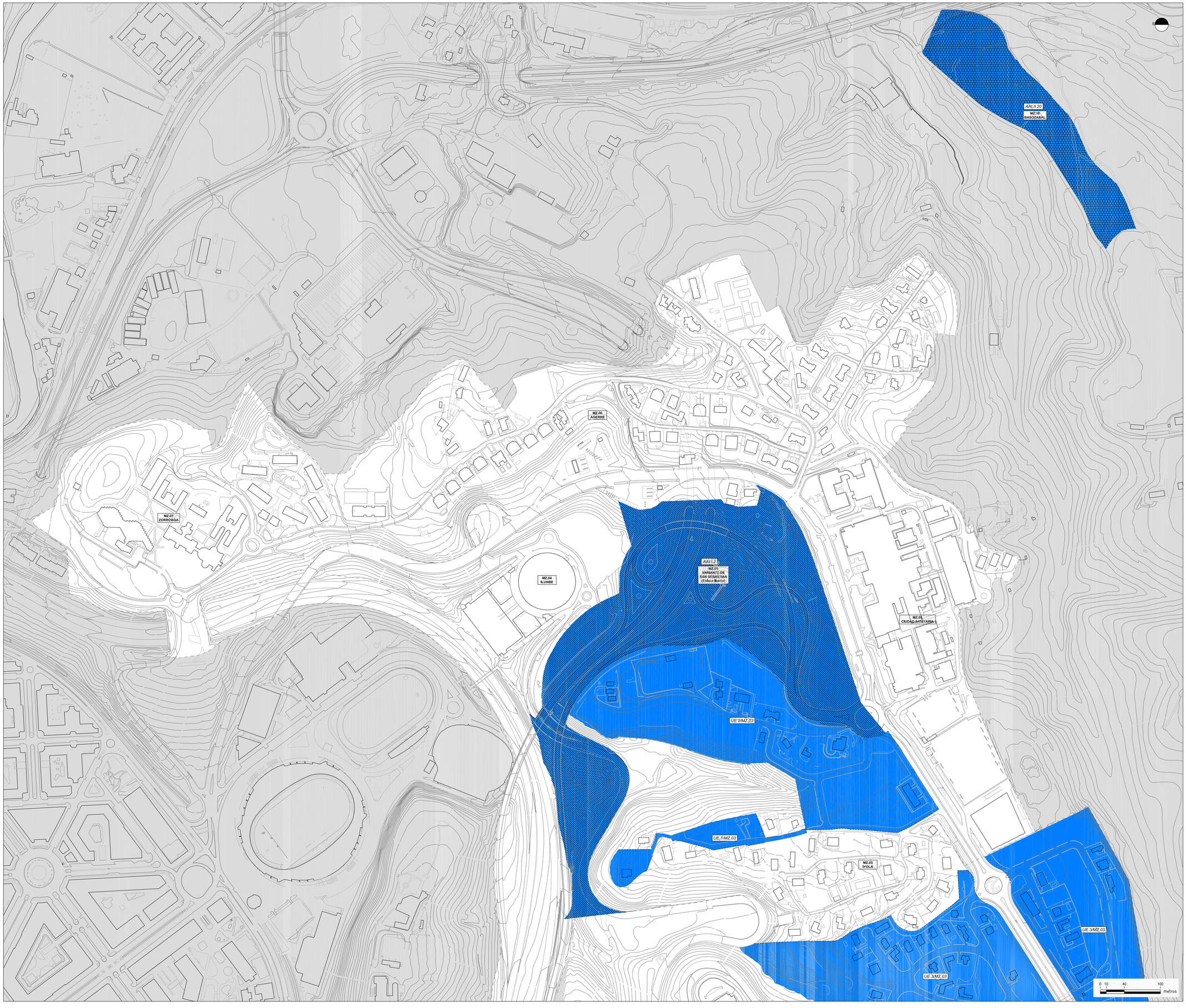
1:2,000 ESKALA — ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



RELACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUEN (AAI) ZERRENDA, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
I.1	AL.04,2 Jolastokieta Alto AAE,1/AL.06 "Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"]
I.2	AL.19 Landarro AL.20 Auditz-Akular MZ.09 Variante Donostia (Bunbe)
I.3	AÑ.03,1 Aforgako Geltokia (AAE/AAU/1-PGOU UZI, SUS, 29/05/2014) MZ.05,1 Ampliación Hospitales (UE/AAU/1-PGOU UZI, SUS, 29/05/2014)
I.4	AU.01,1 Marlyene
I.5	AO,12,1 Txapaldegi Berri AAE,1/AO,14
I.6	AU.05,1 Viveros
I.7	AY,11,1 Lanberri
I.8	CE,09,1 Villas San Roque AAE.1/AY.05
I.9	EG,08,1 Oncológico
I.10	GR,03,1 Sagüés Ibarra
I.11	IB,10,1 Etxegi
I.12	LO,05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1) (MOD. PGOU 30/06/2016)
I.13	LO,05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2) (MOD./ PGOU 30/06/2016)
I.14	AAE,1/ZU.07 ZU.08 Eskuzaitzeta
I.15	MA.07,1 Apostolado (PGOU UZI, SUS, 29/05/2014)
I.15	CE.05, San Bartolomé (CAMBIO PGOU 29/10/2015)

ÁMBITOS DE ACTUACION EXPROPIATORIA (AAE)
DESJABETZE JARDUNEKO ESPARRUAK (AAE)

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA
AAE,1/AL.06	AL.06 Pikabea
AAE,1/AL.11	AL.11 Alto de Buenavista
AAE,1/AO,14	AO,14 Carretera del Faro
AAE.1/AÑ.04 AÑ.06	AÑ.04 Rezola AÑ.06 Carretera N-1 (Tramo Aforga/Recalde)
AAE,1/AÑ.14	AÑ.14 Galarreta
AAE,1/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE,2/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE,3/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE,4/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE,5/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE,1/AY.05	AY.05 Izaburu
AAE,1/EG,19	EG,19 Ibaialde
AAE,1/IB,10	IB,10 Berio
AAE,1/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE,2/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE,3/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE,4/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE,5/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE,6/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE,1/MB.05	MB,05 Alcalde José Elosegi
AAE,1/ZU.07	ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta

RELACION DE POSIBLES AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) A DETERMINAR Y/O RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO / ***IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK (AAI), PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK.***

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
II.1	AL.02,1 Txingurri
II.2	AL.07,1 Vaguada de Oleta AL.08,1 URTXIS (CB-Illunbe)-MOD. PGOU 29/01/2015 AAE,1/AL.11
II.3	AL.08,2 Roteta Azpikoa
II.4	AL.12,1 Sasuategi
II.5	AL.14 Papin
II.6	AL.,17 Esnabide
II.7	AL.18,1 Alle
II.8	AY,13,1 Bellartza Alto
II.9	AY,13,2 Cantera
II.10	AY.13 Alto de Errondo (B)
II.11	EG.03 Tabacalera (MOD PGOU 29/09/2014)
II.12	IB.10,2 Alta Barandiaran
II.13	IB.22 El Infierno
II.14	IN.03,1 Clínica del Pilar
II.15	IN.03,2 Lourdes Enea
II.16	LO,01 Ciudad Jardín de Loiola
II.17	MA,01 Antzita
II.18	MA,04,1 Diputados (UE/AAU/1-PGOU UZI, SUS, 29/05/2014) MA.05,1 Tiroquete-Ribera del Urumea (PGOU UZI, SUS, 29/05/2014) MA,05,2 Zapirain (PGOU UZI, SUS, 29/05/2014) MA,06 Sarriaeta (PGOU UZI, SUS, 29/05/2014) MA,07,2 Atorrasagasti (PGOU UZI, SUS, 29/05/2014)
II.19	MA.08 Antondegi
II.20	MZ.10 Basozabal
II.21	ZU.02 Aldateta
II.22	ZU.04,1 Tellerialde
II.23	ZU.05 Bugati
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S,9)
II.25	AÑ.03,1 Aforgako Geltokia (PGOU UZI, SUS, 29/05/2014)

UNIDADES DE EJECUCION
GAUZATZE UNITATEAK

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA
UE.1/AL.13	AL.13 Mollnao
UE.1/AM.05	AM,05 Riberas de Loiola
UE.1/AM.09	AM,09 Mortans Behera
UE.1/AÑ.01	AÑ.01 Atzioa Erreka
UE.1/AY.06	AY,06 Arbaizenea
UE.1/AY.16	AY,16 Pagola
UE.1/CE.05	CE,05 San Bartolomé (UE/AAU/1-PGOU/2009 29/10/2015)
UE.1/EG.18	EG,18 Aldunaene
UE.1/IB.12	IB,12 Illarra
UE.1/IG.03	IG.03 Akelarre
UE.1/MA.02	MA,02 Torrua Zahar
UE.1/MA.03	MA,03 Mateo Gaina
UE.1/MZ.03	MZ,03 Vial Iyola
UE.2/MZ.03	MZ,03 Iyola
UE.3/MZ.03	MZ,03 Iyola

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

BRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK

GAUZATZE UNITATEAK

DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL

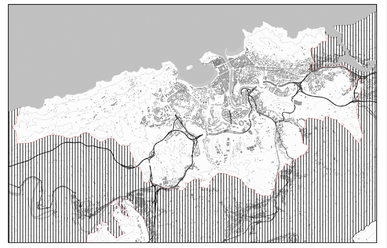
AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

UNIDADES DE EJECUCION

AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

4. HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:2,000 ESKALA

4. CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

2.1 PROPOSATUTAKO DOKUMENTAZIOA.
"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA NATURA ESPARRUEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA.

Hamaseigarren liburua
MIRAMON-ZORROAGA (MZ)

TESTU BATEGINA
(Behin betiko onarpena: 2010/06/25)

AURKIBIDE OROKORRA

LEHEN LIBURUA
"Altza" (AL) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
BIGARREN LIBURUA
"Amara Berri" (AM) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HIRUGARREN LIBURUA
"Añorga" (AÑ) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
LAUGARREN LIBURUA
"Antigua-Ondarreta" (AO) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
BOSGARREN LIBURUA
"Ategorrieta-Ulia" (AU) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
SEIGARREN LIBURUA
"Aiete" (AY) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
ZAZPIGARREN LIBURUA
"Erdialdea" (CE) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
ZORTZIGARREN LIBURUA
"Egia" (EG) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
BEDERATZIGARREN LIBURUA
"Gros" (GR) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMARGARREN LIBURUA
"Ibaeta" (IB) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMAIKAGARREN LIBURUA
"Igeldo" (IG) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMABIGARREN LIBURUA
"Intxaurrondo" (IN) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMAHIRUGARREN LIBURUA
"Loiola" (LO) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMALAUGARREN LIBURUA
"Martutene" (MA) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMABOSGARREN LIBURUA
"Mirakruz-Bidebieta" (MB) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMASEIGARREN LIBURUA
"Miramon-Zorroaga" (MZ) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HAMAZAZPIGARREN LIBURUA
"Zubieta" (ZU) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak
HEMEZORTZIGARREN LIBURUA
"Lurzoru urbanizaezina" (NU) hirigintza-esparruen Arau Partikularrak

AURKIBIDEA: Or.

- AU MZ.01 "Merkelin" 1
- AU MZ.02 "Miramon" 6
- AU MZ.03 "Iyola" 13
- AU MZ.04 "Illunbe" 24
- AU MZ.05 "Osasun Hiria" 29
- AU MZ.06 "Agerre" 33
- AU MZ.07 "Zorroaga" 38
- AU MZ.08 "Donostiako saihesbidea (Miramon/Zorroaga tartea)" 42
- AU MZ.09 "Donostiako saihesbidea (Illunbeko lotunea)" 44

PLANOAK (eskala: 1/2.000):
Iparraldea:
1. Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpi-esparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio globala.
3. Zonifikazio xehatua.
4. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.
Hegoaldea:
1. Gaur egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpi-esparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa.
2. Zonifikazio globala.
3. Zonifikazio xehatua.
4. Hirigintza egikaritzeko baldintzak.

MZ.06
AGERRE

MZ.07
ZORROAGA

MZ.04
ILUNBE

MZ.01
VARIANTE DE
SAN SEBASTIAN
(Enlace Ibaeta)

MZ.05
CIUDAD SANITARIA

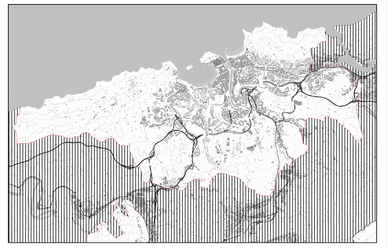
MZ.03
IYOLA

0 10 40 100
metros

LURZORUAREN SAILKAPENA

CLASIFICACION DEL SUELO

HIRI LURZORU FINKATUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITZEAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO CONSOLIDADO / SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL)
URBANIZAZIO GABEZIAREN / URRITASUNAREN ONDORIOZ FINKATU GABEKO HIRI LURZORUA (PLAN OROKORRA)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR CARENCIA / INSUFICIENCIA DE URBANIZACION (PLAN GENERAL)
PLANGINTZA FINKATUAN KATEGORIZATUTAKO EDO SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA BEREZIAN KATEGORIZATU BEHARREKO HIRI LURZORUA	SUELO URBANO CATEGORIZADO EN EL PLANEAMIENTO CONSOLIDADO O A CATEGORIZAR EN EL PLANEAMIENTO ESPECIAL A PROMOVER
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)
AZPIESPARRUA	SUBAMBITO



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

1. GAUR EGUNGO EGOERA. LURZORUAREN MUGAKETA (ESPARRUAK ETA AZPIESPARRUAK), SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:2,000 ESKALA

1. ESTADO ACTUAL. DELIMITACIÓN (AMBITOS Y SUBAMBITOS) Y CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

A.40MZ.07
A.40MZ.07
E.10MZ.06
A.40MZ.06
G.00MZ.07
E.10MZ.04
B.20MZ.04
G.00MZ.04
E.10MZ.08
E.10MZ.07
B.20MZ.08
E.10MZ.08
G.00MZ.05
E.10MZ.03
E.10MZ.05
E.10MZ.09
A.40MZ.03
E.10MZ.03
A.40MZ.03
E.10MZ.08
0 10 40 100 metros

ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)

E.30 PORTU ZONAK (SO)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)

HIRIGINTZA-ESPERRUAK (A.U.)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

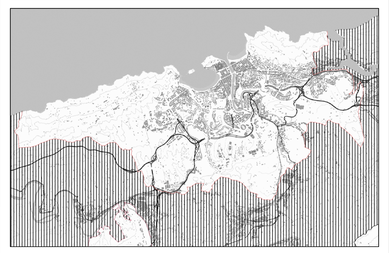
G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

2. ZONIFIKAZIO GLOBALA — **2. ZONIFICACION GLOBAL**

DOKUMENTAZIO ALDATUA — *DOCUMENTACIÓN MODIFICADA*

1:2,000 ESKALA — ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

g.00.1/MZ.05

a.40.3/MZ.06

a.40.1/MZ.06

a.40.3/MZ.06

b.20.2/MZ.04

g.00.1/MZ.04

b.20.1/MZ.04

0 10 40 100
metros

a. BIZITEGI LURSAILA — **a. PARCELA RESIDENCIAL**

- a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA — *a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO*
- a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN*
- a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA — *a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO*
- a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES*
- a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA*
- a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA — *a. 40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO*

b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — ***b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS***

- b.10 INDUSTRIA LURSAILA — *b.10 INDUSTRIAL*
- b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA — *b.20 TERCIARIO*

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA — ***e. SISTEMA DE COMUNICACIONES***

- e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA*
- e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA — *e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA*
- e.30 PORTU ESPAZIOA — *e.30 ESPACIO PORTUARIO*
- e.40 APARKALEKUAK — *e.40 APARCAMIENTO*

f. ESPAZIO LIBREAK — ***f. ESPACIOS LIBRES***

- f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK — *f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS*
- f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK — *f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES*
- f.30 IBAI ERLEGUAK — *f.30 CAUCES FLUVIALES*

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — ***g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO***

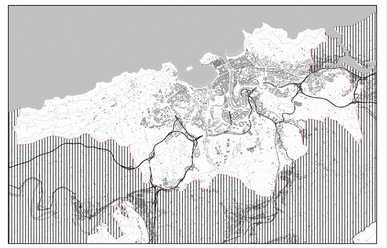
- g.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA — *g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO*

h. ZERBITZU AZPIEGITURAK — ***h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS***

- h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK — *h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS*

SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK — AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.) — *AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)*



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Ekialdea / Este)

3. ZONIFIKAZIO XEHATUA — **3. ZONIFICACION PORMENORIZADA**

DOKUMENTAZIO ALDATUA — *DOCUMENTACIÓN MODIFICADA*

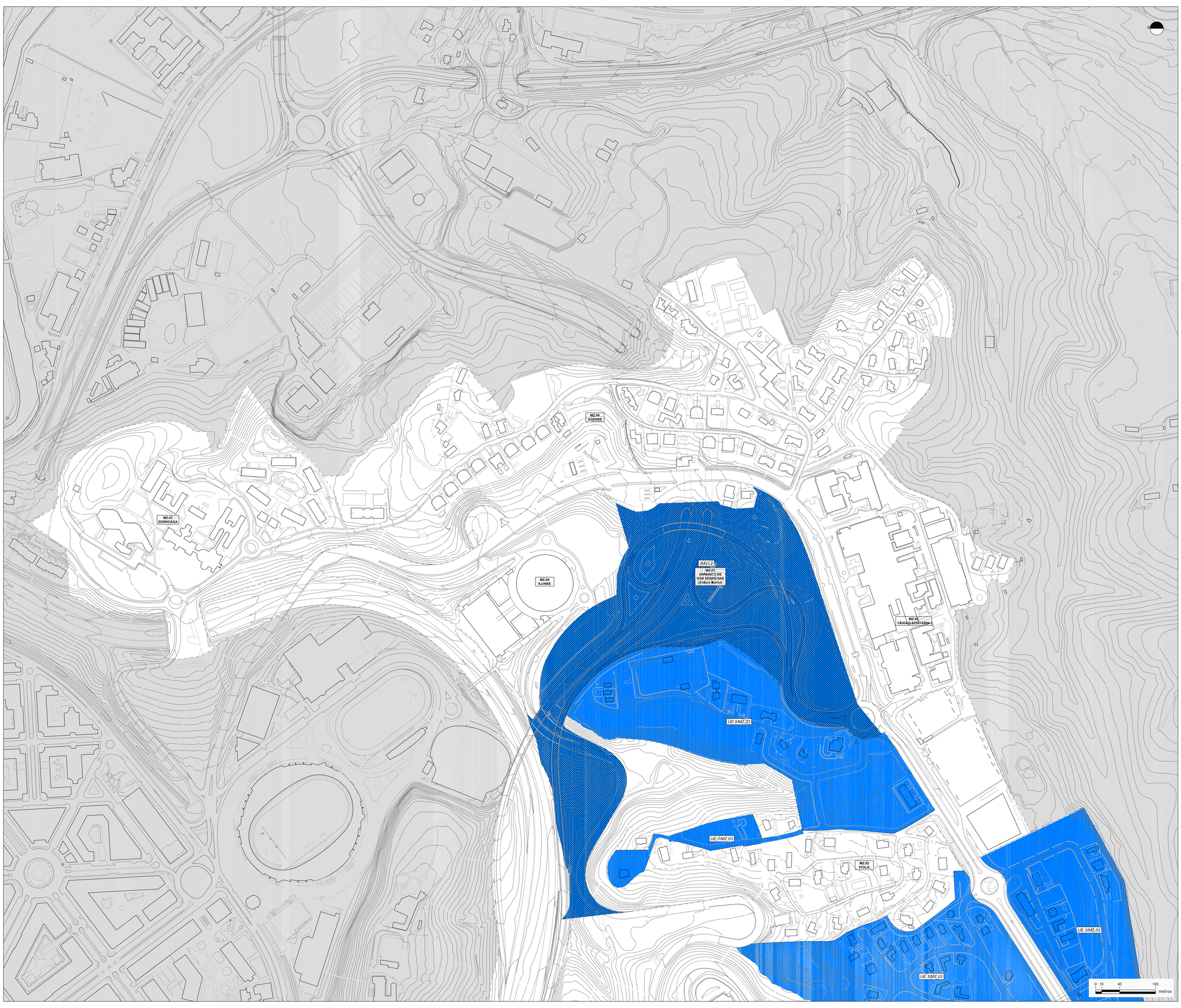
1:2,000 ESKALA — ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



RELACION DE AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUEN (AAI) ZERRENDA, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
I.1	AL.04,2 Jolastokieta Alto AAE,1/AL.06 "Espacio Libre [ámbito "AL.07 Oleta"]
I.2	AL.19 Landarro AL.20 Auditz-Akular MZ.09 Variante Donostia (Bunbe)
I.3	AÑ.03,1 Aforgako Geltokia (AAI-Modificado PGOU LEY, SUS, 29/05/2014) MZ.05,1 Areilación Hospitalera (AAI-Incluido PGOU LEY, SUS, 29/05/2014)
I.4	AU.01,1 Marlyene
I.5	AO,12,1 Txapaldegi Berri AAE,1/AO,14
I.6	AU.05,1 Viveros
I.7	AY,11,1 Lanberri
I.8	CE,09,1 Villas San Roque AAE.1/AY.05
I.9	EG,08,1 Oncológico
I.10	GR,03,1 Sagüés Ibarra
I.11	IB,10,1 Etxegi
I.12	LO,05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 1) (MOD. PGOU 30/06/2016)
I.13	LO,05,1 Plan Especial Txomin Enea (Fase 2) (MOD. PGOU 30/06/2016)
I.14	AAE.1/ZU.07 ZU.08 Eskuzaitzeta
I.15	MA.07,1 Apostolado (PGOU LEY, SUS, 29/05/2014)
I.15	CE.05, San Bartolomé CEMENTERIO (29/10/2015)

ÁMBITOS DE ACTUACION EXPROPIATORIA (AAE)
DESJABETZE JARDUNEKO ESPARRUAK (AAE)

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA
AAE.1/AL.06	AL.06 Pikabea
AAE.1/AL.11	AL.11 Alto de Buenavista
AAE.1/AO.14	AO,14 Carretera del Faro
AAE.1/AÑ.24 AÑ.06	AÑ.04 Rezola AÑ.06 Carretera N-1 (Tramo Aforga/Recalde)
AAE.1/AÑ.14	AÑ.14 Galarreta
AAE.1/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE.2/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE.3/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE.4/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE.5/AU.05	AU.05 Alegorreta
AAE.1/AY.05	AY.05 Izaburu
AAE.1/EG.19	EG.19 Ibaialde
AAE.1/IB.10	IB.10 Berio
AAE.1/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.2/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.3/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.4/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.5/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.6/IN.03	IN.03 Inbaurrondo Berri
AAE.1/MB.05	MB.05 Alcalde José Elosegi
AAE.1/ZU.07	ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta

RELACION DE POSIBLES AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA (AAI) A DETERMINAR Y/O RATIFICAR EN EL CONTEXTO DE LA ELABORACION DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO / *IRAIDOITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK (AAI), PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK.*

A.A.I. / AMBITO/SUBAMBITO URBANISTICO / A.A.E. A.A.I. / HIRIGINTZA ESPARRUA / AZPIESPARRUA / A.A.E.	
II.1	AL.02,1 Txingurri
II.2	AL.07,1 Vaguada de Oleta AL.08,1 LARTRE (Eliminado MOD. PGOU 29/01/2015) AAE.1/AL.11
II.3	AL.08,2 Roteta Azpikoa
II.4	AL.12,1 Sasuategi
II.5	AL.14 Papin
II.6	AL.17 Esnabide
II.7	AL.18,1 Alle
II.8	AY.13,1 Bellartza Alto
II.9	AY.13,2 Cantera
II.10	AY.13 Alto de Errondo (B)
II.11	EG.03 Tabacalera (MOD PGOU 29/06/2016)
II.12	IB.10,2 Alta Barandiaran
II.13	IB.22 El Infierno
II.14	IN.03,1 Clínica del Pilar
II.15	IN.03,2 Lourdes Enea
II.16	LO,01 Ciudad Jardín de Loiola
II.17	MA.01 Antzita
II.18	MA.04,1 Deportivo (Eliminado MOD.PGOU) MA.05,1 Tiroquete-Ribera del Urumea (PGOU LEY, SUS, 29/05/2014) MA.05,2 Zapirain (PGOU LEY, SUS, 29/05/2014) MA.06 Sarriaeta (PGOU LEY, SUS, 29/05/2014) MA.07,2 Atorrasagasti (PGOU LEY, SUS, 29/05/2014)
II.19	MA.08 Antondegi
II.20	MZ.10 Basozabal (Eliminado MOD.PGOU)
II.21	ZU.02 Aldatxeta
II.22	ZU.04,1 Tellerialde
II.23	ZU.05 Bugati
II.24	ZU.09 Lizarraga-Errotabide (S.9)
II.25	AÑ.03,1 Aforgako Geltokia (PGOU LEY, SUS, 29/05/2014)

UNIDADES DE EJECUCION
GAUZATZE UNITATEAK

ID / ID /	AMBITO URBANISTICO HIRIGINTZA ESPARRUA
UE.1/AL.13	AL.13 Mollnao
UE.1/AM.05	AM,05 Riberas de Loiola
UE.1/AM.09	AM,09 Mortans Behera
UE.1/AÑ.01	AÑ.01 Atzoka Erreka
UE.1/AY.06	AY,06 Arbaizenea
UE.1/AY.16	AY,16 Pagola
UE.1/CE.05	CE,05 San Bartolomé (Eliminado MOD.PGOU 29/10/2015)
UE.1/EG.18	EG,18 Aldunaene
UE.1/IB.12	IB,12 Illarra
UE.1/IG.03	IG.03 Akelarre
UE.1/MA.02	MA,02 Torrua Zahar
UE.1/MA.03	MA,03 Mateo Gaina
UE.1/MZ.03	MZ,03 Vial Iyola
UE.2/MZ.03	MZ,03 Iyola
UE.3/MZ.03	MZ,03 Iyola

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK

BRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK

GAUZATZE UNITATEAK

DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)

ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK

HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)

CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL

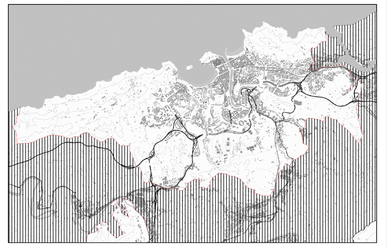
AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

UNIDADES DE EJECUCION

AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

"2.2. HIRIGINTZA ESPARRUEN (AU) ETA ESPARRU NATURALEN (AN) HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOK.

DOC "2.2. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DE LOS AMBITOS URBANISTICOS (AU) Y AMBITOS NATURALES (AN)"

MIRAMON-ZORROAGA

(Eklaldea / Este)

4. HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:2,000 ESKALA

4. CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:2,000

DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

3. DOKUMENTUA: PLANOAK

3.0 INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA.

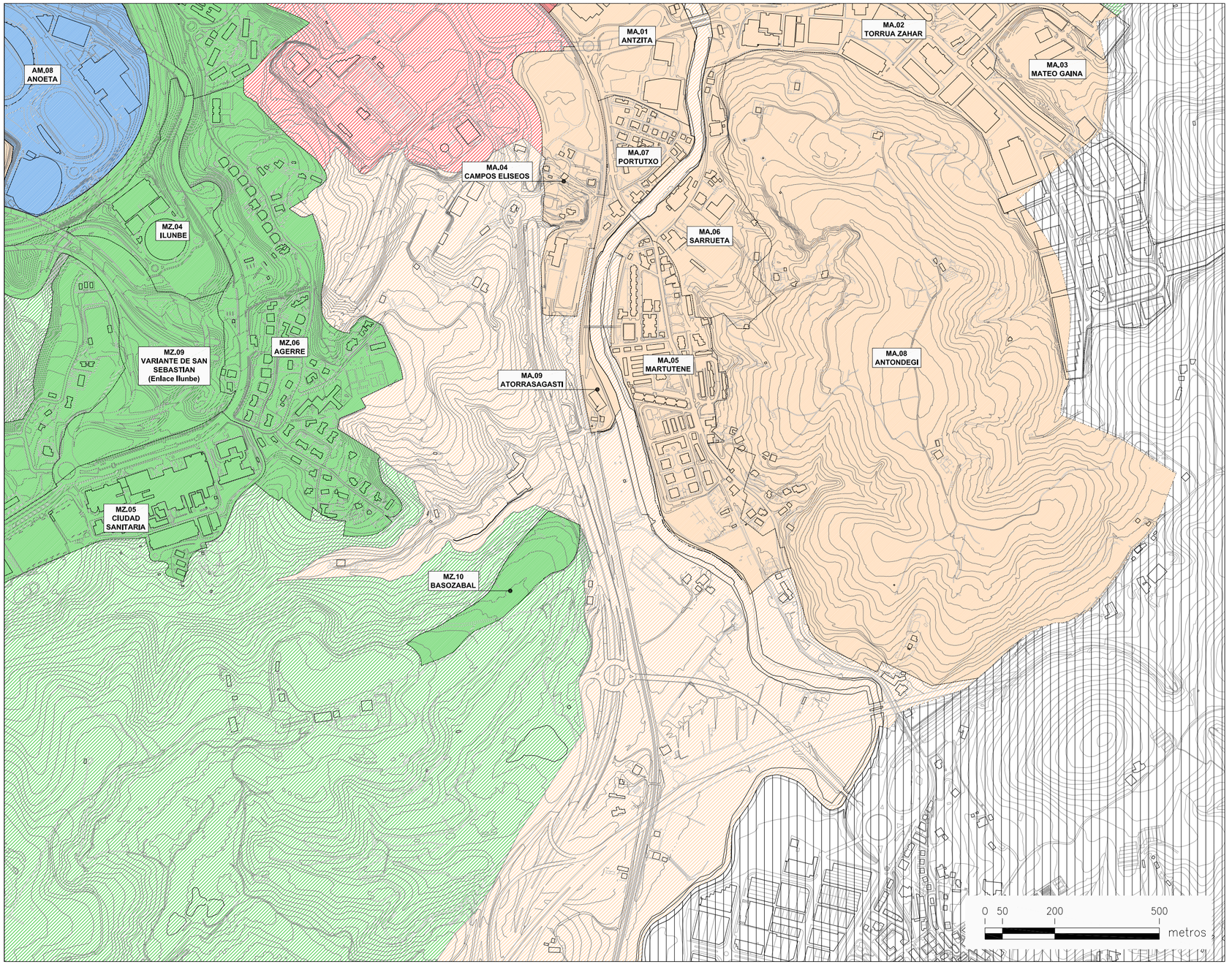
3.1 PROPOSATUTAKO DOKUMENTAZIOA.

3.0 INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA.

I.3 planoa. AUZOEN MUGATZEA.

II.1.1 planoa. ZONIFIKAZIO GLOBALA (UDAL MUGARTEA).

II.1.2 planoa. LURZORUAREN SAILKAPENA. HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA ESPARRU NATURALEN MUGAKETA (UDAL MUGARTEA).



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA

I.3 PLANOA

AUZOEN MUGAPENA

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:8.000 ESKALA

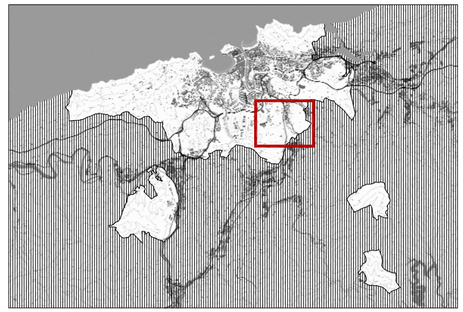
I. INFORMACION

PLANO I.3

DELIMITACION DE BARRIOS

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:8.000

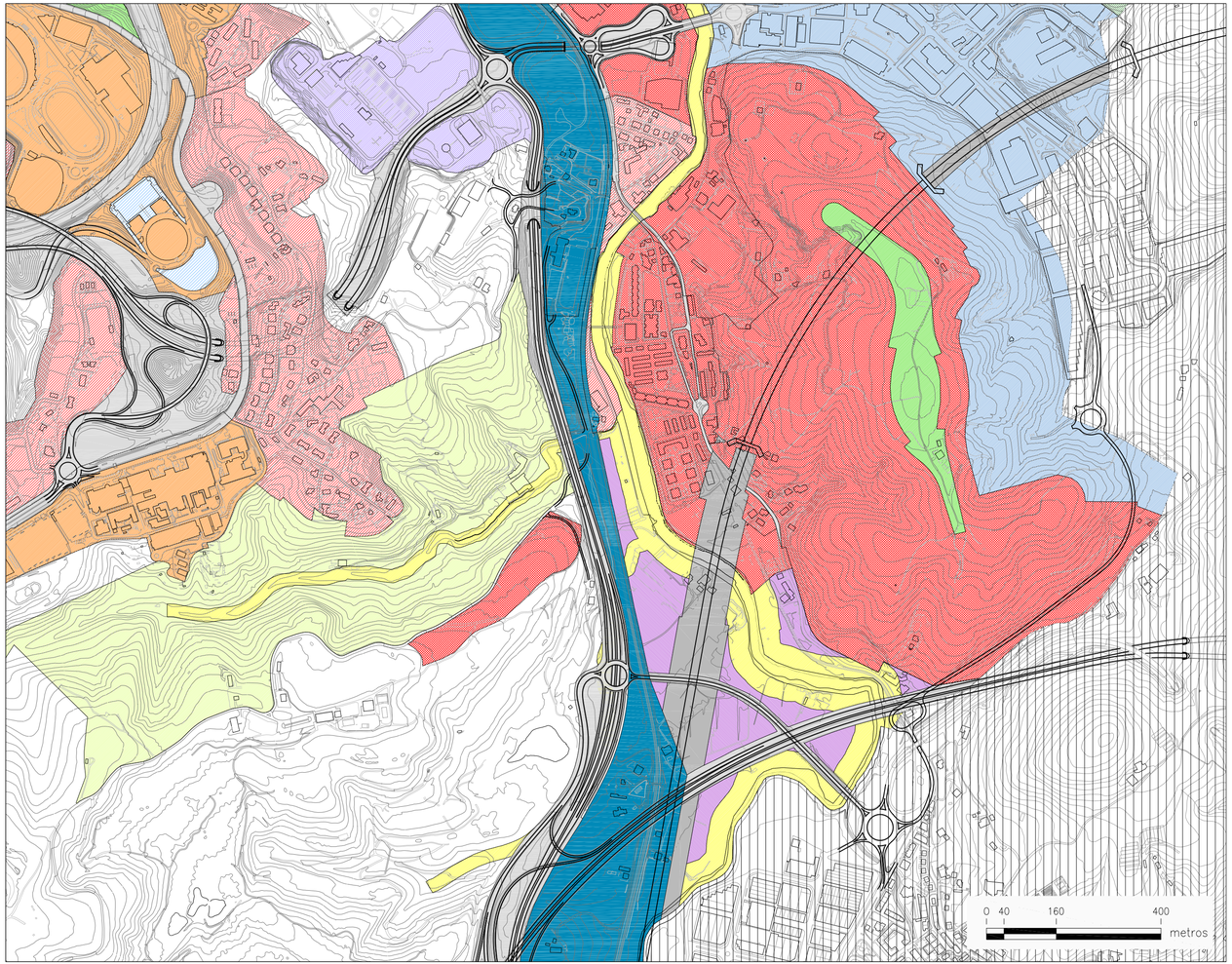


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

D. LANDA ZONAK

D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA

D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA

D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA

D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)

E.30 PORTU ZONAK (SO)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)

F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA

HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

D. ZONAS RURALES

D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL

D.20 RURAL FORESTAL

D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA

D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES

G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.1 PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA (UDALERRIA)

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:8.000 ESKALA

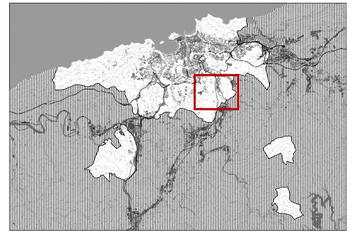
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL (TÉRMINO MUNICIPAL)

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:8.000

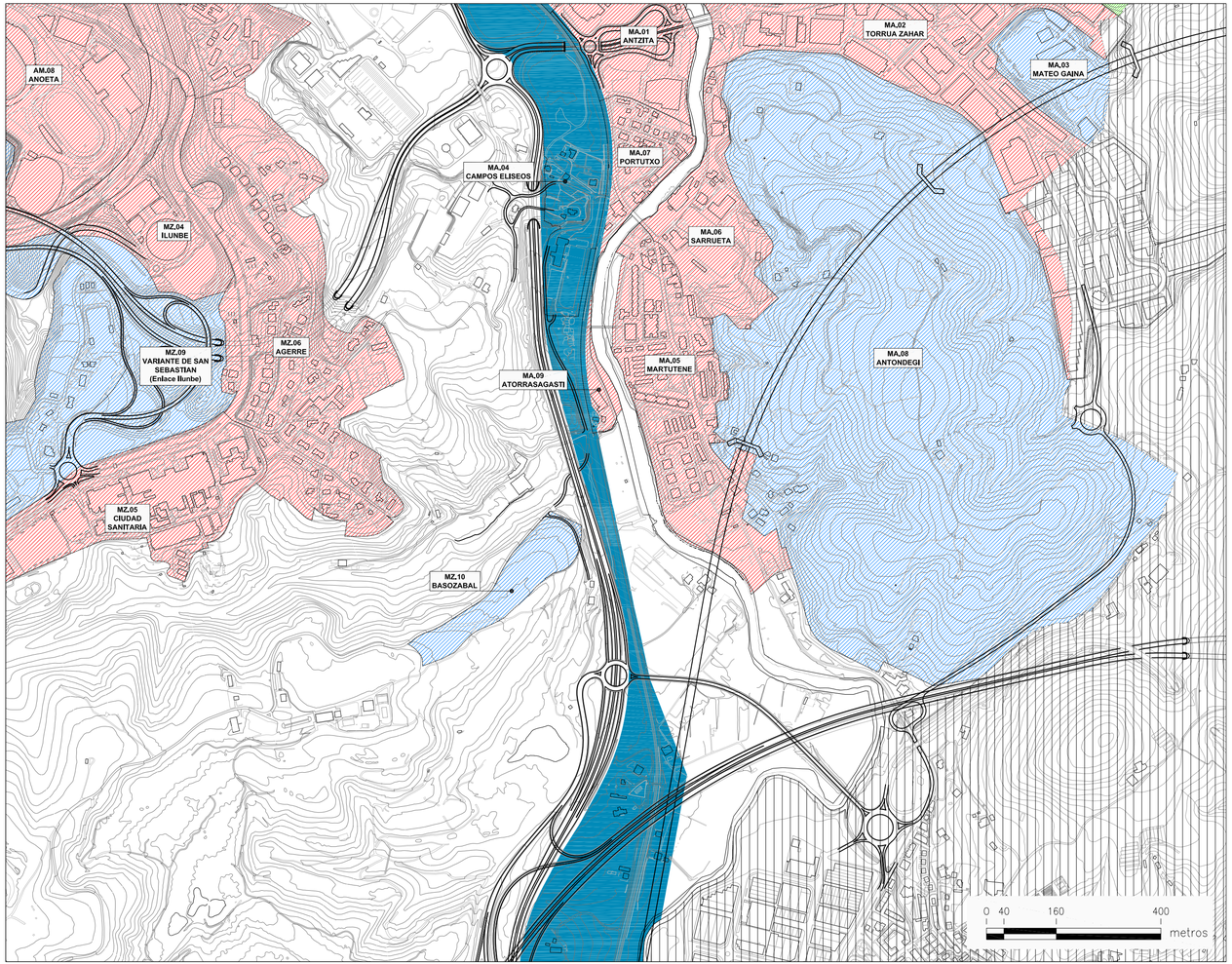


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



LURZORUAREN SAILKAPENA — **CLASIFICACION DEL SUELO**

HIRI LURZORUA	SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LURZORU URBANIZAEZINA	SUELO NO URBANIZABLE
NATURA ESPARRUAK (LUE)	AMBITOS NATURALES (S.N.U.)
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.2 PLANOA

LURZORUAREN SAILKAPENA. HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA NATURA ESPARRUEN MUGAPENA

INDARREAN DAGOEN DOKUMENTAZIOA

1:8.000 ESKALA

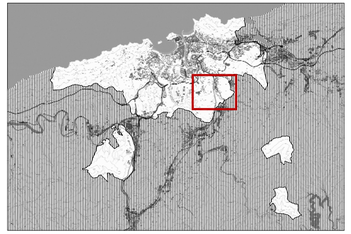
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.2

CLASIFICACION DEL SUELO. DELIMITACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y AMBITOS NATURALES.

DOCUMENTACIÓN VIGENTE

ESCALA 1:8.000



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

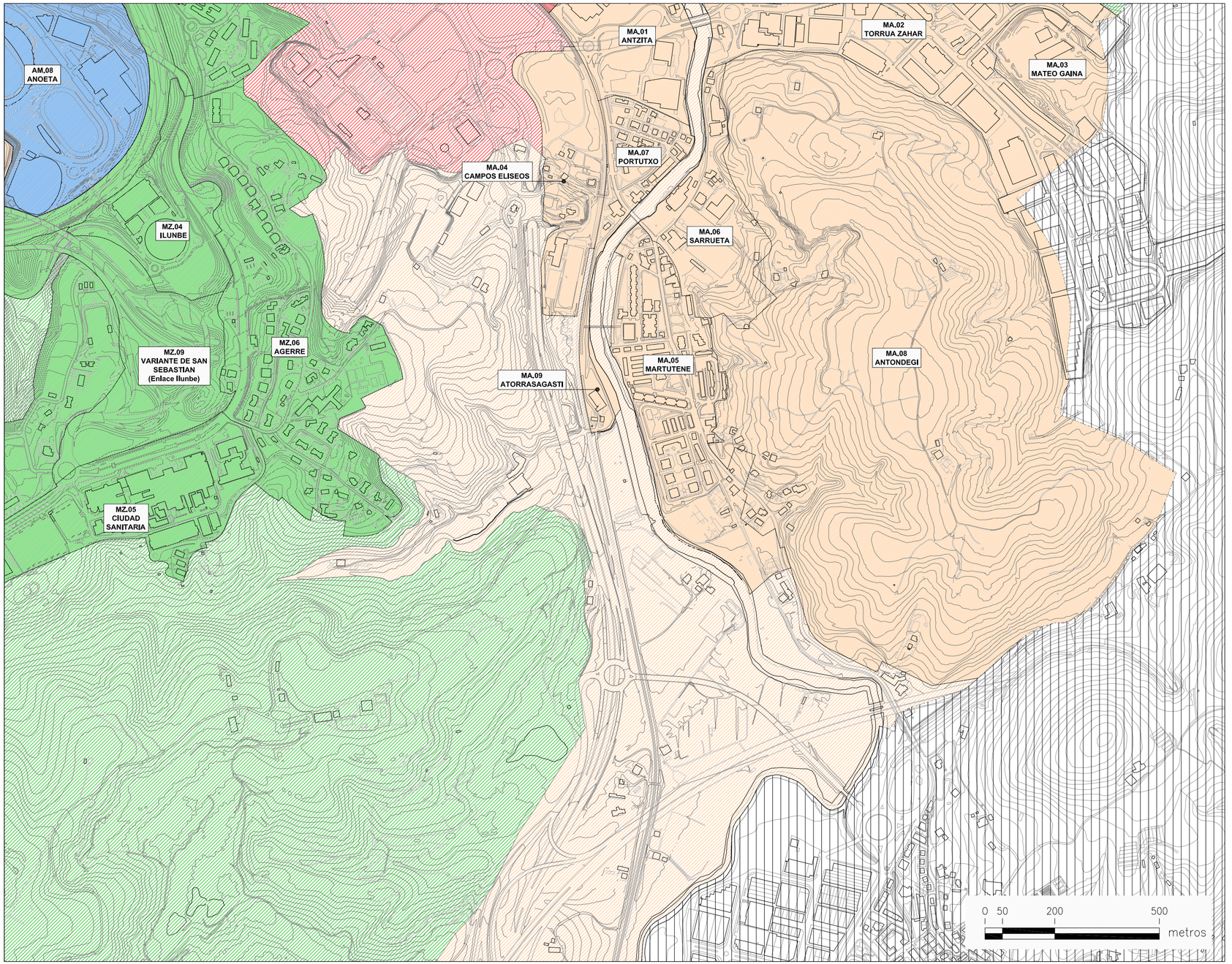
ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

3.1 PROPOSATUTAKO DOKUMENTAZIOA.

I.3 planoa. AUZOEN MUGATZEA.

II.1.1 planoa. ZONIFIKAZIO GLOBALA (UDAL MUGARTEA).

II.1.2 planoa. LURZORUAREN SAILKAPENA. HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA ESPARRU NATURALEN MUGAKETA (UDAL MUGARTEA).



Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

I. INFORMAZIOA

I.3 PLANOA

AUZOEN MUGAPENA

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:8.000 ESKALA

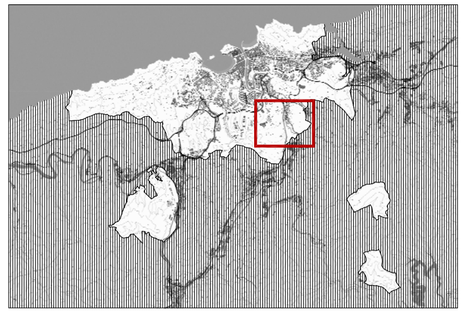
I. INFORMACION

PLANO I.3

DELIMITACION DE BARRIOS

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:8.000

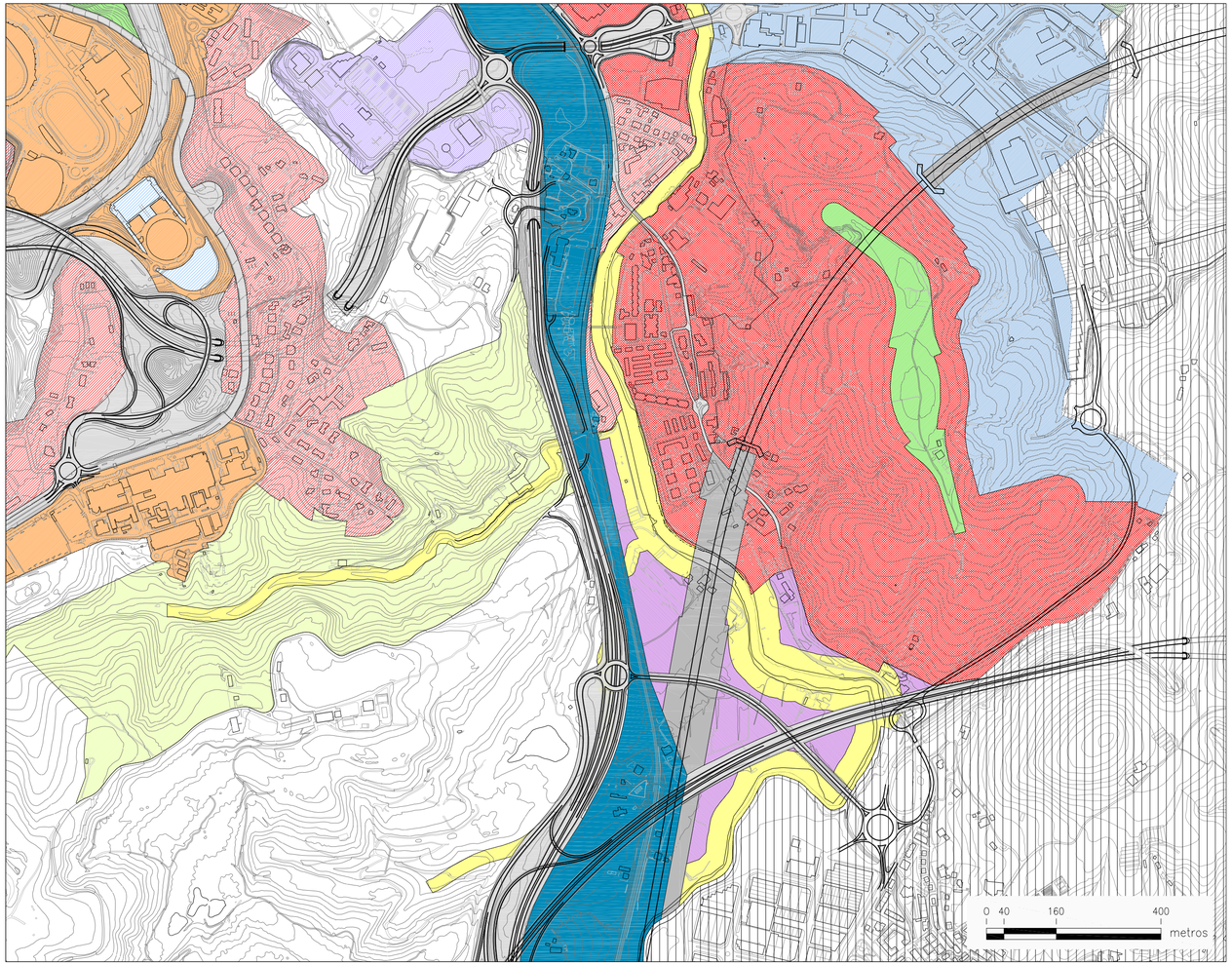


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA

A. BIZITEGI ERABILERAKO ZONAK

A.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI ZONA

A.20 ZABALGUNEKO BIZITEGI ZONA

A.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI ZONA

A.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI ZONA

B. EKONOMIA JARDUERETAKO ZONAK

B.10 INDUSTRIA ERABILERAKO ZONA

B.20 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO ZONA

D. LANDA ZONAK

D.10 BABES BEREZIKO LANDA ZONA

D.20 BASOGINTZAKO LANDA ZONA

D.30 NEKAZARITZAKO, ABELTZAINTZAKO ETA LANDAZABALEKO LANDA ZONA

D.40 IBAI IBILGUAK ETA HORIEN BABES ERTZAK

E. KOMUNIKAZIOEN SISTEMA OROKORRA

E.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA (SO)

E.20 TRENBIDE SAREAK (SO)

E.30 PORTU ZONAK (SO)

F. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

F.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK (SO)

F.20 JOLAS EREMU LANDATARRAK (SO)

G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA

G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)

H. ZERBITZU AZPIEGITURETAKO SISTEMA OROKORRA

H.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK (SO)

2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA

HIRIGINTZA ESPARRUAK (AU)

SISTEMATIZACION DE ZONAS DE USO GLOBAL

A. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

A.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO

A.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE

A.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA

A.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO

B. ZONAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

B.10 USO INDUSTRIAL

B.20 USO TERCIARIO

D. ZONAS RURALES

D.10 RURAL DE PROTECCION ESPECIAL

D.20 RURAL FORESTAL

D.30 RURAL AGROGANADERO Y CAMPIÑA

D.40 CAUCES FLUVIALES Y MARGENES DE PROTECCION DE LOS MISMOS

E. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

E.10 RED DE COMUNICACION VIARIA (S.G.)

E.20 REDES FERROVIARIAS (S.G.)

E.30 ZONAS PORTUARIAS (S.G.)

F. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

F.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS (S.G.)

F.20 AREAS RECREATIVAS RURALES

G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)

H. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

H.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010

AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.1 PLANOA

ZONIFIKAZIO GLOBALA (UDALERRIA)

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:8.000 ESKALA

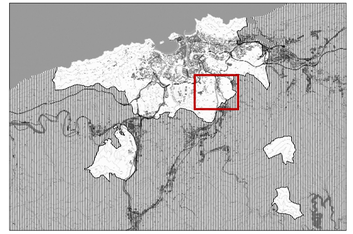
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.1

ZONIFICACIÓN GLOBAL (TÉRMINO MUNICIPAL)

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:8.000

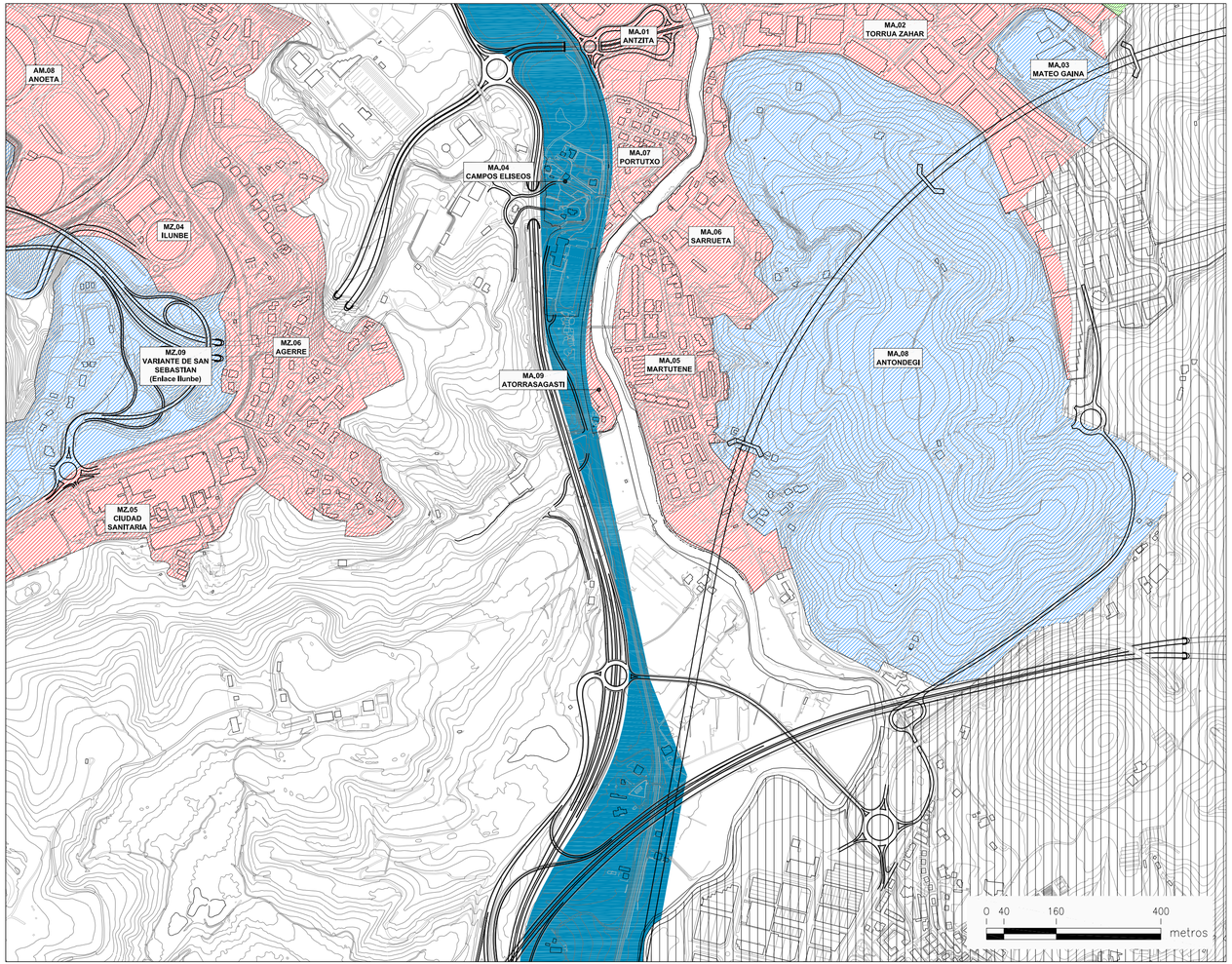


DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE



LURZORUAREN SAILKAPENA — **CLASIFICACION DEL SUELO**

HIRI LURZORUA	SUELO URBANO
LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
LURZORU URBANIZAEZINA	SUELO NO URBANIZABLE
NATURA ESPARRUAK (LUE)	AMBITOS NATURALES (S.N.U.)
2010eko PLAN OROKORRAREN BEHIN BETIKO ONARPENAK ETENDA JARRAITZEN DUEN EREMUAREN MUGAKETA	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO EN EL QUE SE MANTIENE LA SUSPENSIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 2010
HIRIGINTZA ESPARRUAK(AU)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Donostiako Udala
Ayuntamiento de San Sebastián

II. EGITURA ANTOLAMENDUA
II.1 HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1.2 PLANOA

LURZORUAREN SAILKAPENA. HIRIGINTZA ESPARRUEN ETA NATURA ESPARRUEN MUGAPENA

DOKUMENTAZIO ALDATUA

1:8.000 ESKALA

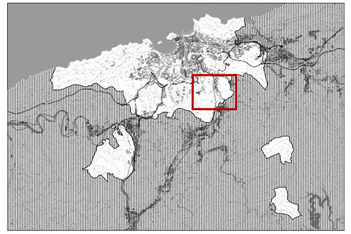
II. ORDENACION ESTRUCTURAL
II.1 REGIMEN URBANISTICO GENERAL

PLANO II.1.2

CLASIFICACION DEL SUELO. DELIMITACION DE AMBITOS URBANISTICOS Y AMBITOS NATURALES.

DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

ESCALA 1:8.000



DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA PUNTUALA, "MZ.10 BASOZABAL" A.U.-RI BURUZKOA

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE SAN SEBASTIAN, REFERIDA AL A.U "MZ.10 BASOZABAL"

ARKITEKTOA: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE

ARQUITECTO: JOSE MIGUEL TOLEDO ECHEPARE