

**MODIFICACION P.E. R. I. DEL A. U. 06 “AMILLAGA” DE LAS NN. SS.
AASS 06 HE “AMILLAGA” EREMUAREN BEPB ALDAKETA**

DEBA

**“A. MEMORIA” dokumentua
“B. ORDENANTZAK” dokumentua
“C. ETAPA PLANA” dokumentua
“D. EKONOMIA-FINANTZA AZTERKETA” dokumentua
“F. PLANOAK” dokumentua (Aurkibidea)**

septiembre 2020 iraila

ERREDAKZIO TALDEA:

WE arkitektoak
Patxi Gastaminza Santa Coloma, arkitektoa
Ane Alkorta Iriarte, arkitektoa

eta

Mikel Etxeberria Beristain, arkitektoa
José M^a Abad Urruzola, Abokatua

“A. MEMORIA” dokumentua

AURKIBIDEA:

Or.:

1.	SARRERA	2
1.1	Proiektuaren xedea eta aurrekariak	2
1.2	Indarrean dagoen lege esparrua.....	4
2.	06 HE "AMILLAGA" EREMUAREN HIRIGINTZA AZTERKETA	5
2.1	Lurraldearen deskribapena	5
2.2	06 HE "Amillaga" eremuaren ezaugarri geoteknikoak	5
2.3	Lurzoruaren jabetza baldintzak.....	5
2.4	Lehendik dagoen hiri garapena	6
2.4.1	Deskribapen orokorra	6
2.4.2	Lehendik dauden komunikazio azpiegiturak.....	6
2.4.2.1	Bide sarea.....	6
2.4.2.2	Trenbide sarea.....	6
2.4.3	Hiri zerbitzuen azpiegiturak	6
2.4.3.1	Uraren banaketa	6
2.4.3.2	Drainatzea eta saneamendua	7
2.4.3.3	Gasa	7
2.4.3.4	Energia elektrikoa	7
2.4.3.5	Telefonia	7
2.4.4	Dagoen interes kulturalako hirigintza ondarea	7
3.	PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA	9
3.1	Antolamenduaren deskribapen orokorra.....	9
3.2	Etxebizitza programa	10
3.3	Hirugarren sektoreko erabileren programa	10
3.4	Bide sarea, aparkalekua eta bestelako garraiobideak	10
3.5	Espazio libreen sistema	11
3.6	Ekipamendu komunitarioko sistema	11
3.7	Tokiko zuzkidura publikoak.....	11
3.8	Ingurumen txosten estrategikoa.....	11
4.	BEPB KUDEATZEA ETA GAUZATZEA	13
4.1	Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintza orokorrak.....	13
4.2	Kudeatzeko eta gauzatzeko baldintza orokorrak	13
4.3	Urbanizazioa egitea	13
4.4	Eraikitze ahalmena erabiltzea	13

I. ERANSKINA. ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAULAK

1.	Ezaugarri orokorren taula	3
2.	Zonakatze xehatuaren taula	4
3.	Zuzkiduren taula	5
4.	"Irabaziko erabilerako lursailei" esleitutako aprobetxamenduen taula	6

II. ERANSKINA. IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

(Eusko Legebiltzarraren 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna Sustatzeari buruzkoa eta 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen).

III. ERANSKINA. JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA ETA ERREKAN EGIN BEHARREKOAK

1. SARRERA

1.1. PROIEKTUAREN XEDEA ETA AURREKARIAK

Proiektu honen helburua da 06 HE "Amillaga" eremuaren BEPB aldatzea.

Udalak, 2008ko ekainaren 30ean egindako osoko bilkuran, erabaki zuen behin betikoz onestea Amillagako (06 HE) Barne Eraldaketarako Plan Berezia, honako baldintza hauekin:

1. Santixo baserriaren inguruko goiko aldeko mendi hegala egonkortzearekin lotua dago planaren betearazpena, eta lotura horrek urbanizazioko kanpo karga dakar, eta planaren sustatzaileak ordaindu beharko du, bere eremuko eragin puntuetan.
2. Sustatzaileak banku bermea edo abala eman beharko du lehen errekerimenduan eta eskusio onurarik gabe, zerbitzuak ezartzeko eta urbanizazio obrak egiteko behar diren kostuen % 6ren baliokidea den zenbatekoan.
3. Plan Bereziaren "C" dokumentuan jasotako etapa planak bertan aurreikusitako epeak mantenduko ditu, salbuespen batekin: urbanizazio obrek amaituta egon beharko dute lau urteko epean, Plan Berezi hau indarrean sartzen denetik zenbatzen hasita, non eta Hirigintzako Jarduera Programak (HJP) ez dituen jasotzen plangintza gauzatzeko egokiagoak diren beste epe batzuk.
4. HJPren dokumentuan, urbanizazioari dagokionez, kapitulu berezi bat sartu beharko da lur erazketetako jardueren egonkortze eta babes egokiari buruz.
5. Era berean, bi hilabeteko epean, sustatzaileak testu bateginaren dokumentua egingo du, onartutako zehaztapan guztiak jasotzen dituena.

Testu bateginak (behin betiko onarpena) 22.474,00 m²-ko azalera hartzen du, eta aldatutako dokumentazioaren zehaztapanak jasotzen ditu espedientean, berretsi eta argitaratu ahal izateko.

06 HE Amillaga eremua ez da garatu batez ere higiezinaren sektorearen krisiagatik, eta, bistan denez, merkatuaren dinamikak desberdinak direlako, zaila da gaur egun horrelako esku hartze bat bideratzea, eta behar bezala aztertu behar dira esku hartze horren optimizazioa, faseak, programazioa eta abar. Era berean, igarotako denborak aukera eman du beste bizileku bat emateko premiak beste modu batean ebaluatzeko, dentsitate txikiko eraikinen antolamendua saihestuz.

2018ko urtarrilean aurkeztu zen BEPBren 1. aldaketa. Hasierako onarpena 1018ko apirilaren 5ean eman zitzaion, eta Eusko Jaurlaritzari eta Aldundiari helarazi zitzaion, tartean zeuden sailek onar zezaten.

Honako hauen txostenak jaso ziren:

- ETS Euskal trenbide Sarearena, trenbide berdinketaren kanpoko ertza ondo definitzeko. Hartutako ertza 2008ko BEPBan jasotako bera da, onetsia eta ETSren adostasun txostenarekin.
- Errepide Sailak adierazi du txikia dela (25 m) planteatutako N-634 errepidearekin lotzeko biribilgune berri.
- Uraren Euskal Agentziak, URAK, errekaaren trazaduraren xehetasun gehiago eskatu ditu, bai eta errekaaren ahalmen hidraulikoaren azterketa edo justifikazioa eta erakunde hornitzailearen ziurtagiria ere, garapen berriari hornidura eta saneamendua emateko behar besteko gaitasuna dagoela egiaztatzen duena.

2019ko martxoan, BEPB aldatzeko beste dokumentu bat aurkeztu zen, aurreko txosten horiei erantzuteko egokitzapenak txertatuta. Dokumentu horrek haren alderdi batzuk aldatzen zituen, eta Eusko Jaurlaritzari eta Aldundiari helarazi zitzaion, tartean zeuden sailek onar zezaten. Planaren aldaketaren ingurumen ebaluazioa aurkeztu zen Eusko Jaurlaritzan, eta 2020ko urtarrilean jakinarazi zen, babes eta zuzenketa neurri batzuekin, eta zehaztu zen ez zela beharrezkoa ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoa egitea.

Era berean, errekaaren ahalmen hidraulikoaren justifikazioa aurkeztu zen, bai eta erakunde hornitzailearen ziurtagiria ere, garapen berria hornitu eta saneatzeko gaitasun nahikoa dagoela egiaztatzen duena.

Prozesu luze horretan, Amillagaren BEPBren aldaketa aurkeztu da berriro, proposatutako antolamenduan zenbait doikuntza eginda eta Eusko Jaurlaritzaren ingurumen ebaluazioko txosteneko neurriak barne hartuta. Aldaketa horiek ez dute ingurumen ebaluazio berririk behar.

Horregatik guztiagatik, aurkeztutako aldaketa egokitu egin da puntu horiek guztiak zuzentzeko eta argitzeko.

Funtsean, eta laburbilduta, honako hauek dira espediente honek aurrekoarekin alderatuta aldatzen dituen zehaztapenak:

1. BEPB bi fasetan garatuko da, urbanizazio obrak fase independenteetan eta elkarren segidan egin ahal izateko.
Lehenengo fasean, 1. fasea, bidea Itsasbegi kalearekin lotzean definitutako eremua garatuko da. Bidea a.300.1 eraikuntza lursailaren pareraino egingo da, sustapen itunduko etxebizitzak egin ahal izateko.
Bigarren fasean, 2. fasea, bideari jarraipena emango zaio Hondartza kaleko etorkizuneko biribilguneraino, eta eremuaren beheko aldean garatuko da. 2. fase honek bat etorri behar du hilerriko lurra hustu eta erabilgarri jartzearekin.
2. a.300.4 lursailleko eraikina bitan banatuko da, eta bi lursail berri sortuko dira haren ordean: a.300.4 eta a.300.5 lursailak. a.500.1 lursaila kendu da, proiektatutako hiru txaletekin, eta haren aprobetxamendua gainerako lursailetan banatu da, guztizko aprobetxamendua handitu gabe. Esku hartzearen trinkotze eta iraunkortasun kontzeptua areagotzen laguntzen du zehaztapen horrek.
3. Eremuaren beheko aldeko eraikinak kendu egin dira.
4. Horren harira, a.300.1 lursaila lekuz aldatu da, kokaleku hobea izan dezan, trenbidearen hurbiltasunak eta zortasunak sortzen zituen arazoak saihestuz. Horri esker, handitu ahal izango da hilerri zaharraren gunearekin sortzen den berdegunea. Irtenbide horrekin, Amillaga erreka gainazaletik joango da ibilbidearen zatirik handienean.
5. a.300.2 lursaila egokitu da, orientazioa hobetzeko eta ibilgailuari eta hilerri zaharrean sortuko den parkeari lotutako berdegunea handitzeko. Eraikina altueran mailakatua dago, izkinara eramandako hotelaren eraikina nabarmentzeko.
6. Hotelaren c.000 lursaila a.300.2 lursailaren ertzerara lekualdatu da, trenbidetik hurbil dagoen espazioa eta erreka-eremua trazadura libre utziz. Kaleari errematea emango dio eraikin horrek.
7. a.300.3 lursaila antolamendu berrira egokitu da. Haren eraikigarritasunaren zati bat a.300.4 eta a.300.5 lursail berrietara lekualdatu da.
8. Amillaga eta Elizburu eremuen arteko muga erregularizatzea aurreikusi da (bi eremuetako lursailak hobeto antolatuz). Dagoeneko izapidetua eta onartua dagoen erregularizazio horrek 506 m²-ko azalerari eragiten dio, eta Amillaga eremuaren % 2,25 hartzen du (22.474m²) eta Elizburu eremuaren % 1,96 (25.778 m²). Sorturiko azalera dira 22.980 m² Amillaga eremurako eta 25.272 m² Elizbururako. Debako Arau Subsidiarioen 017 artikulua "Hiri lurzoruko plangintza" babesean erregularizatu da. Eremu honetan berriaz baimentzen du mugaketa doikuntzak egitea, planeamendua aldatu gabe. Aldaketa horrek ez ditu aldatzen jabetzaren hirigintza eskubideak, haiek mantendu egingo baitira. Nolanahi ere, Elizburu eremua jada birpartzelatua dago eta horrek lursailtako bati eragiten dio. Amillagara eramandako lurrek ez dute eskubiderik sortuko.
9. Elizbururekin lotzeko bidea aldatu da, lursailen irisgarritasuna eta ezarpena hobetzeko, garapen handiagoarekin. Biribilgune bat ere sortu da errepide nagusitik sartzeko bidean, lotune hori hobetzeko.
10. Ekipamendu komunitarioko g.000 lursaila sortu da eremuaren beheko aldeko lorategi gunearen oinean, lehen 2. blokean zegoen erabilera horren eraikigarritasuna lekualdatzen den tokian. Horrela, lortu da eraikinaren hegala berdean sarbidearen beheko aldearekiko elkargunea proiektatzea, eraikuntzaren ikus eragina leuntzen duena.
11. g.000, c.000, a.300. 1, a. 300. 2, a. 300. 4 eta a. 300. 5 lursailtako eraikinen profila ezarri da.
12. Etxebizitza kopurua 181etik 176ra bitartekoa da, blokeak eta aprobetxamenduak erregularizatzeko. "A. memoria" dokumentuko 4. 2. ETXEBIZITZA PROGRAMA puntuan jaso da hori. Ez da bizitegi sabaia handituko.
13. Aparkaleku plazen kopurua aldatu egin da sotoan, 181tik 250era. "A. memoria" dokumentuko 4.3. BIDE SAREA, APARKALEKUA ETA BESTELAKO GARRAIOBIDEAK puntuan jaso da hori.
14. Txalete okupatutako lursaila libre uzteak eta lursailak berrantolatzeak aukera ematen du onartutako BEPBan baino hiri espazio libreen sistemetarako espazio gehiago liberatzeko.
15. "A. memoria" dokumentuko "I. eranskina. ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAULAK" eranskinean islatutako ezaugarri taulek jaso dituzte indarrean dagoen BEPBarekiko aldaketak.
16. Aldatu egin dira "AMILLAGA" EREMUKO LURSAIL ERAIKIGARRIEI APLIKA DAKIZKIEKEEN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA PARTIKULARRAK: c.000 lursaila, a.300.1 lursaila, a.300.2 lursaila, a.300.3 lursaila eta a.300.4 lursaila, etxebizitza kopurua eta aparkaleku kopurua islatuz. 300.5 eta g.000 lursail berriak sartu dira.
17. Antolamendu berriari esker, Amillaga erreka agerian utzi daiteke lehen lurpetik bideratzen zen trazaduraren zatirik handienean, eta, gaur egun, modu horretan igarotzen da zati handi batean. Alde horretan ingurumenari begira hobekuntza nabarmentzat jo da berrantolaketa hori.

MIKEL ETXEBERRIA BERISTAIN

Aldaketa honek ez die eragiten jada onartuta dagoen BEPBren dokumentu eta eranskin hauei:

- III. ERANSKINA, PARTIKULARREN ETA UDALAREN ARTEAN SINATUTAKO HITZARMENA.
- V. ERANSKINA, TXOSTEN GEOTEKNIKOA.
- INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO SINPLIFIKATUA, AMILLAGAREN BEPB ALDATZEKO, 2018ko azaroa.

1.2. INDARREAN DAGOEN LEGE ESPARRUA

Indarrean dagoen hirigintzako legegintza esparruaren barruan formulatu da BEPB hau, eta, besteak beste, honako lege xedapen hauek osatzen dute:

- Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea
- 2/2014 Legea, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea aldatzen duena.
- 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintza estandarrei buruzkoa.
- 7/2015 Errege Dekretua, Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina.

2. **06 HE "AMILLAGA" EREMUAREN HIRIGINTZA AZTERKETA**

2.1. LURRALDEAREN DESKRIBAPENA

Barne Eraldaketarako Plan Berezi honen xede den eremua bat dator Debako "Arau Subsidiarioen berrikuspenean" mugatutako 06 HE "Amillaga" eremuarekin, 06 EU Amillaga eta inguruari dagokiona; 22.980 m²-ko azalera du, eta ipar-mendebalderantz orientatutako konfigurazio geografikoa du hegalean, ezaugarri topografiko desberdinekin, nahiz eta egokiak diren proposatutako hirigintza garapenerako.

Iparraldean, Euskotrenen trenbide plataforma (Bilbao Donostia linea) eta N-634 errepide nazionala ditu muga, egungo Amillaga kalearekin bat egiten duen lekuan; mendebaldean, udal hilerria eta Itsasbegi gunea; eta hegoaldean eta ekialdean, Egiaiko mazelak.

Lekua ez dago oso okupatuta hedaturari dagokionez. Eremuaren iparraldean, trenbidearen inguruan, eraikitako multzo txiki bat baino ezin da nabarmendu, bai eta hegoalderantz beste eraikinen bat ere (Gure Izerdi baserria), eta, inguru berean, udal hilerria.

Deskribatutako mendi mazelak, hantxe egokitzen baita esku hartzearen gehiena, arro bat sortzen du iparraldean dagoen mendi mazelarekin, eta hainbat erreka sortzen dira eremu hori iparralderago zeharkatzen dutenak. Zehazki, hiru erreka erdiparalelo daude, hainbat puntutan elkartzen direnak.

Dokumentu honetako informazio planoetan ageri dira eremuko topografia eta lehendik daudenak.

2.2. EREMUAREN EZAUGARRI GEOTEKNIKOAK. TXOSTEN GEOTEKNIKOAK

06 HE Amillaga eremua 2,3 hektarea inguruko hegalean dago, eta batez beste 20^o-40^o graduko malda du.

Mendigune harritsuak barne egitura aldakorra du, eta, oro har, hegalearekiko azpiparaleloan dago (ipar-mendebalderantz), 30^o eta 60^o bitarteko okermenduekin. Horrenbestez, mendi mazelan gora egin behar diren hondeaketek estratifikazioa errespetatu beharko dute, eta, gainera, egonkortzeko neurri gehigarriak hartu beharko dira, hala nola ainguratzeak, kontuan hartuta etxebizitzak ezartzeko behin betiko neurriak hartu beharko direla, segurtasun iraunkorra bermatzeko; izan ere, bidearen garapenaren % 60k edo % 70ek etxebizitzetara ematen duen fatxada du, eta, dirudienez, bidezkoa da behin betiko konponbidea aurreikustea edozein lerradura saihesteko.

Hori dela eta, babes neurriak ere hartu beharko dira, hala nola geomaila dinamikoa hondeaketa lanak egiteko. Neurri horiek bidearen behealde osora zabaldu beharko dira.

2.3. LURZORUAREN JABETZA BALDINTZAK

Jabetza egitura nahiko zatikatua du eremuak, lursailaren gehieneko tamaina % 24tik beherakoa da, eta gutxieneko tamaina, berriz, % 0,49ra iristen da, guztira jarritako 16 finketarako.

Gehienak jabe pribatuenak dira, salbuespen batzuekin.

Horien guztien zerrenda, bakoitzari dagozkion azalerak barne, ondoko taulan ageri da.

Aprobetxamendurako eskubidea duten lursailak eta halakorik ez dutenak bereizi dira (Eskubiderik gabe)

Lursailen zerrenda:

1. OTEGI /ARANBERRI.....	2.051,22 m ²
2. PROTEISA 2002 S.L	1.329,12 m ²
3A-. DEBAKO UDALA.....	275,30 m ²
3B-. SUKIA S.A	994,83 m ²
4. NATIVIDAD TXURRUKA.....	933,40 m ²
5. JOSE MARTINEZ	396,87 m ²
6. PROTEISA 2002 S.L	438,66 m ²

7. HILERRIA (DEBAKO UDALA)	1.584,82 m ²
8. DEBAKO UDALA	225,00 m ²
9. PROTEISA 2002 S.L	4.322,00 m ²
10. PROTEISA 2002 S.L	90,00 m ²
11. PROTEISA 2002 S.L	150,87 m ²
12. PROTEISA 2002 S.L	2.527,83 m ²
13. ERREBAL BERRI S.L.....	4.221,60 m ²
14. PROTEISA 2002 S.L	165,33 m ²
17. DEBAKO UDALA	435,65 m ²

ESKUBIDERIK GABE:

15. ERREKA (EUSKO JAURLARITZA).....	533,90 m ²
16. BIDEAK (DEBAKO UDALA/ALDUNDIA).....	1.797,75 m ²
18. ELIZBURU EKARPEN BERRIA (EZ DU ESKUBIDERIK SORTZEN).....	505,85 m ²

GUZTIRA **22.980 m²**

HJPak, Kontzertazio Hitzarmenak eta Birzatiketa Proiektuak zehaztuko dituzte, azkenik, ekarritako lursailen azalerak eta jabeak.

2.4. LEHENDIK DAGOEN HIRI GARAPENA

2.4.1. Deskribapen orokorra

Lehen esan bezala, eremua hiri eremu erdi hutsa da gaur egun, Itsasbegi aldeko eta egungo Amillaga kaleko garapenen artean. Azken zatian, Elizburuko jarduerarako planifikatutako bideari lotuko zaio.

Lekua ez dago oso okupatuta hedaturari dagokionez. Eremuaren iparraldean, trenbidearen inguruan, eraikitako multzo txiki bat baino ezin da nabarmendu, bai eta hegoalderantz beste eraikinen bat ere (Gure Izerdi baserria), eta, inguru berean, udal hilerria.

2.4.2. Lehendik dauden komunikazio azpiegiturak

2.4.2.1. Bide sarea

Eremuaren barruan ez dago inolako bide egiturarik Amillaga kalea inguru horretan sartu ondoren, eta "Gure Izerdi" baserrira joateko bidea baino ez du, hori guztia iparraldean dagoen eremutik, trenbidearen aldamenean.

Ipar-mendebaldetik, N-634 errepidea, hartatik jaiotzen da Amillaga kalea, eremua ukituz igarotzen da.

2.4.2.2. Trenbide sarea

Eremuaren iparraldeko ertzean zehar doa Eusko Trenbidearen trenbide sarea.

Egungo trenbide azpiegituraren eragin eremua Zonakatze Xehatuaren planoan adierazi da, eta horrek ez du inolako aldaketarik eragingo hasierako dokumentuko espazio libre konputagarrien estandarretan.

2.4.3. Hiri zerbitzuen azpiegiturak

2.4.3.1. Uraren banaketa

Esku hartze eremuaren inguruetan, bai Itsasbegin bai Amillagan (N-634 errepidearen ondoko eremuan), sare mailaduna da ura banatzeko sarea, 300 mm diametrokoa. Trazadura urtegi batetik igarotzen da Istina mendiaren inguruetan, eta ura grabitatearen bidez banatzen da udalerraren beheko alde osora, Itsasbegi eta Amillaga barne. Trazadura bitan banatzen da udalerraren goiko aldea hornitzeko eta Agirretzeko ponpaketa estaziora iristen da. Handik, Arriola auzoaren goiko aldean dagoen urtegiara ponpatzen da, beste adarra iristen ez den eremuetara (kiroldegia, Agirretxe,) eramateko.

Jarduera eremuan, dauden baserrietarako hartune hodiak baino ez daude, diametro txikikoak.

2.4.3.2. Drainatzea eta saneamendua

Drainatzea

Mendi mazelaren drainatze naturala Amillaga errekarantz egiten da. Egiako mazelatik ekialderago dauden goiko aldeetatik sortutako arroetatik ingurua zeharkatzen duten bi errekek bat egitean sortzen da erreka hori. Bere ibilbidea aire zabalean doa zatirik handiengan, baina Amillaga kalera iristean, lurpetik jarraitzen du "in situ" dagoen hormigoizko galeriaren bidez. Galeria horrek eskuz kontrolatutako bi irteera ditu, pasabide uhate batekin, eta, normalean, zabalik geratzen da hondartzan ekialdeen dagoen zatian husten den bidea, eta udan Deba ibaiaren bokalerantz doan bideak ordezkatzeko du.

Udal hilerriaren azpitik igarotzen den beste erreka batekin osatzen da dagoen drainatze azpiegitura esanguratsua eta, Amillaga kalearen azpian, Deba ibaiaren bokalerantz doan Amillaga errekatik etorritako turrustari lotzen zaio erreka hori.

Saneamendua

Iparraldeko ertzean daude eremuko saneamendu sare bakarrak, 300 mm-ko diametroko hoditeriarekin. Hoditeria hori Amillaga kaletik igarotzen da eta bat egiten du N-634 errepidetik kiosko plazako araztegirantz doan kolektorearekin.

2.4.3.3. Gasa

Naturgasen kanalizazio bat dago, Amillaga kalean ondoko etxebizitzetaraino iristen dena, N-634 errepidearen paraleloan.

2.4.3.4. Energia elektrikoa

Aireko linea elektriko bat dago, 13,2 kV-koa, Iberdrolarena, esku hartze eremua eta aldameneko Elizburu zeharkatzen dituena. Linea hori, alde batetik, Itsasbegin dagoen transformatoreraino iristen da, non behe tentsioko transformadore bihurtzen den; eta, bestetik, "Gure Izerdi" baserriaren ingurutik igarotzen da hilerriaren ondoan Amillaga kalean dagoen transformatoreraino, eta handik hornitzen du ingurua.

2.4.3.5. Telefonía

Ez dago Euskaltelen edo Telefonicareen jabetzako aireko linearik edo lurpeko telefonía kanalizaziorik esku hartze eremua zeharkatzen duenik, aipatutako azken konpainia horren jabetzako zati txikiak izan ezik. Horiek hornitzen dituzte lehendik dauden eraikinak ("Gure Izerdi").

2.4.4. Dagoen interes kultureko hirigintza ondarea

Debako Arau Subsidiarioek proposatzen dute Elizburuko antzinako bide publikoak berreskuratzea, beheko aldea goikoarekin komunikatu ahal izateko.

Horren harira, antolamenduak zenbait ibilbide proposatzen ditu mendi hegalean zehar, zumardiaren aurrean dagoen lorategiarekin lotuz, eta handik igogailu bidezko konexioa proposatzen da.

Eusko Jaurlaritzak interes kultureko ondasun deklaraturako panteoiei dagokienez, Lersundi, Andonegi-Kerejeta eta Salegi, interes arkitektonikoa dutelako, horiek desmuntatzea eta berriz muntatzea proposatu da, baita eraikitako hilerri berri berrezartzea ere.

Amillaga Ospitaleko Usteko Gune Arkeologikoa sartu da, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Txosten Estrategikoaren arabera.

MIKEL ETXEBERRIA BERISTAIN

Ez da kontuan hartu Amillaga etxearen kontserbazioa, egoera txarrean dagoelako eta bateraezina delako antolamenduarekin eta errekaen lur gaineko trazadurarekin.

Donejakue Bidea eremutik gertu doa, baina esku hartzeak ez dio inolako kalterik eragingo.

Gainerakoan, eremuan ez dago interes kultural edo arkeologikoko ondasunik edo ondarerik.

3. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

3.1. ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA

Proiektuak onartutako BEPBren antolamendua aldatzen du, bide berria eta proiektatutako blokeak hobeto egokitzeko.

Bide bat sortuko da Amillagako behealdea Elizburuko etorkizuneko eremuarekin lotzeko, Debako bide egitura osatzeko, dagoen sarea zabalduz. Bide hori aldatu egin da lursailak hobeto ezartzeko, eta garapen handiagoa duenez batez besteko malda murriztea ahalbidetzen du.

Multzoak, oro har, bizitegi garapen irekiaren ezaugarriei erantzuten die; bloke linealez osatua dago, bi eremuak lotzeko proiektatutako bide berrian zehar.

Behealdean, ekipamendu soziokultural/komertzialerako lursaila dago.

Antolamendu berriaren arabera handiagoa da eraikinen dentsitatea, eta, horri esker, kalitate handiagoko hiri espazio libreak sor daitezke. Beheko aldean espazio publiko bat dago, eraikinetara eta ekipamendura sartzeko aukera ere ematen duena, bai eta mugikortasun bertikaleko elementuetara sartzeko ere. Lehen hilerria zegoen lekuan dago eremu hori. Eraikinen eta beheko sarbidearen arteko elkargunea proiektatu da mendi mazela berdearekin, eta ekipamendu komunitarioa, berriz, erdi lurperatua, plazaren oinean, eraikinen ikus eragina murrizteko.

Oinezkoen mugikortasunari ere irtenbide egokia eman zaio proiektuan, irisgarritasuna lortu baita eremuko puntu guztietara, oinezkoen ibilbideen eta arauzko ezaugarri geometrikoak dituzten igogailuen bidez.

Bidea +7,02 sestratik hasten da (Amillagarekiko lotura) eta +35,78 kotan elkartzen da Elizburu eremuarekin. Geometrikoki, % 7,6ko maldarekin igotzen da +23,01 sestraraino; han, bitan banatzen da, alde batetik, Itsasbegiko bidearekin lotzeko, eta % 6,5eko maldarekin igotzen da +28,00 kotaraino. Beste aldetik, hasieran % 6,5eko maldarekin igotzen jarraitzen du, eta gero % 4ra jaisten da Elizbururen ondotik doan bidearen zatian. Itsasbegiko eta Elizburuko bideen sestrek markatzen dituzte malda horiek.

Honako hauek dira onartutako BEPBrekiko aldaketa nagusiak:

- a.500.1 lursaila kendu da hiru txaleekin. Aprobetxamendua beste lursailetan banatu da.
- Trenbidetik gertu ez eraikitzea proposatu da, a.300.1 lursaileko etxebizitza tasatuen etorkizuneko bizigarritasuna hobetuz, orain goiko aldean birkokatuko baita.
- Bide trazadura aldatuko da, eta, horri esker, a.300.2 lursaila eta haren kokapena aldatu ahal izango dira, espazio librean uzteko.
- a.300.2 eta a.300.3 lursailak lotuta daude, eta haien arkitekturari esker, sotoek maila komunak izan ditzakete, egoki iritzi gero, garajeetarako sarbide bakarra egon dadin. Horri esker, mugikortasun bertikaleko elementuak ezarri ahal izango dira espazio publikotik sarbide erosoarekin eta aurreikusitako ekipamendu komunitarioaren lehentasunezko kokapenarekin.
- Antolamendu berrira egokitu da a.300.3 lursaila.
- a.300.4 lursaila berrantolatu da, eta beste bi lursailetan banatu da, a.300.4 eta a.300.5, lurrean hobeto kokatzeko.
- c.000 lursaileko eraikina ertzera lekualdatu da a.300.2 lursailaren ondora, kaleari errematea emango dion eraikina sortuz eta trenbidetik eta errekararen trazaduratik hurbil dagoen espazioa libre utziz.
- Bidea aldatu da antolamendua hobetzeko. Elizbururekiko konexioaren aldaketa horren ondorioz, Elizburuko plan partzialaren aldaketa puntuala egin behar da, dagoeneko egindako konexio hori doitzeko.
- Ekipamendu komunitarioa erabilerarako lursaila sortu da, g.000, plazaren oinean; lehen, a.300.2 lursaillean zegoen azalera hori.
- Aurreko planean aurreikusitako lotura, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide Sailarekin adostuta zegoena, biribilgune handitu bihurtu da sail horrekin adostuta, eremu horretako trafikoa baretzeko oinarri gisa. Hala ere, xehetasunez aztertu behar da eremuaren baldintza fisikoengatik.
- Eraikinen profila lursail bakoitzaren arabera doitu da, sortutako eraikinen ikus eragina mugatzeko. Oro har, honako profil hau ezarri da: PB+IV+atikoa etxebizitza blokeak eraikitzeko, a.300.2 lursaileko blokea izan ezik, c.000 hotelaren lursailari itsatsita dagoen atarian, hark PB+III+atiko profila izango baitu hoteletik bereizteko; hotelak PB+V+atikoa profila izango ditu c.000 lursaillean. Profil hori ondoko Elizburu sektorekoaren antzekoa da, eta lehendik dagoen aprobetxamendua ezartzeko aukera ematen du.

MIKEL ETXEBERRIA BERISTAIN

3.2. ETXEBIZITZA PROGRAMA

Proiektatu diren eraikin guztiek antzeko ezaugarriak dituzte elkarren artean. Etxebizitzetarako sarbidea bidetik egingo da.

Antolamenduari honako irtenbide hau ematea proposatu da:

- **Sustapen libreko bizitegi erabilerako lursailak:**
 - a.300.2, a. 300.3, a. 300.4 eta a. 300.5n 11.620,00 m²(s)ko aprobetxamendurekin, guztira 138 etxebizitzetarako.
- **Etxebizitza tasatuak sustatzeko bizitegi erabilerako lursailak:**
 - a. 300.1, 2.880,00m²(s)ko aprobetxamendurekin, guztira 38 etxebizitzetarako (gehienez)

Horrela, 14.500,00m²(s)-ko aprobetxamendua litzateke, 176 etxebizitza berri egiteko.

Kalifikatutako bizitegi lursailek 6.934,40 m²-ko azalera dute guztira, hau da, eremuaren % 30,18. Aurreko BEPBren % 35,56 baino txikiagoa da azalera hori.

3.3. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILEREN PROGRAMA

Eremuko alde bat hirugarren sektoreko erabilerarako eta hotel bat ezartzeko erabiliko da izkinan, a.300.2 lursailaren ondoan, kaleari errematea emateko eraikina sortuz. G.000 lursaila, 313,17 m²-ko azalarekin. Ezarritako gehieneko profila 2S+PB+V+atikoa (eraikin berezia) izango da, eta guztira 1.200 m²(t)-ko aprobetxamendua.

3.4. BIDE SAREA, APARKALEKUA ETA BESTELAKO GARRAIOBIDEAK

Proiektatutako sareak aldatu egiten du onartutako BEPBn planteatutakoa Elizburuko eremuarekiko loturan.

Eremuaren antolamendua, beraz, ardatz nagusi horren gainean egituratuko da. Ardatz horrek 520 m inguruko luzera du, eta Amillagako behealdea lotuko du, CN634 errepidearen ondoan, Elizburuko etorkizuneko eremuarekin. Biribilgunea sortu da bide berria errepidearekin lotzeko, errazago iristeko.

Bideak % 7,6ko malda du, egungo sestrekin ezarritako arauzko ehunekoak baino handiagoa, Itsasbegi kalearekin bat egin arte. Lotura hori egin aurretik, % 6,5eko maldarekin gora egiten jarraitzen du, eta % 4ra jaisten da Elizburuko loturan. Horrela lortuko da oinezkoen mugikortasunerako arauzko ehunekoak eustea.

Proiektuak, era berean, irtenbidea emango dio eremuko aparkalekuari, eta, horretarako, 79 plaza inguru banatu ditu gainazalean, bideen ertzetan, zeharka.

Bestalde, arauzko 250 (212+38) plaza egitea aurreikusi da bizitegi lursailletako sotoko solairuetan, $11.620 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 464,8$ x 0,35 plaza=163 plaza titulartasun pribatuko lursailletan. Lursail bakoitzeko plaza kopuruan aldeak egon daitezke, baldin eta multzoan estandarra betetzen bada. Kopuru hori handitu egin daiteke, baimendutako sestrarepeko aprobetxamenduak ematen dituen aukeren arabera.

Baldintza horietan, eremuak badu gutxienez 329 ibilgailu aparkatzeko gaitasuna, memoria honi erantsitako tauletan adierazi den bezala.

Oinezkoentzako ibilbideei dagokienez, proiektuak aurreikusten du espaloiak jartzea bideen ertzetan, bloke guztiek sarbidea izan dezaten, espazio libreetan zehar aurreikusitako ibilbideez gain.

Alderdi berezi gisa, bi igogailu jarri behar dira, oinezkoen irisgarritasunari irtenbidea emateko mazelaren beheko aldearen eta bide berriaren goiko aldearen artean.

3.5. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

Antolamenduak espazio libreen zuzkidura aurreikusi du, hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuan ezarritakoa baino azalera handiagoarekin. Proposatutako aldaketarekin, espazio libreen sistema % 9 baino gehiago handitu da aurreko antolamenduarekin alderatzen badugu.

Horiek bat datoz plaza berriarekin eta lehengo hilerrian dagoen parkearekin, 1.901,37 m²-ko azalerarekin, eta Amillagako errekaen espazio librearekin, 4.173,78 m²-ko azalerakoa.

Horrela, espazio libreen azalera, guztira, 6.075,15 m²-koa da, eremuaren azaleraren % 26,44, aurreko % 17,45 baino handiagoa.

Hori guztia, "f.120" espazio libre komun gisa kalifikatutako 1.350,56m²-ak kontuan hartu gabe, estandarrak betetzeari dagokionez konputaezinak direnak, baina, era berean, garrantzitsuak berdegunearen presentziari eta antolamenduan dituen ingurumen eta paisaia ondorioei dagokienez.

"f.110" eta "f.120" espazioen azalaren batura eremuaren azaleraren % 32,32 da.

Espazio libre horietan zuhaitz bat landatuko edo kontserbatuko da bizitegi erabilerako etxebizitza berri bakoitzeko.

Ezaugarrien 3. taulan justifikatzen da Lurzoruari buruzko Legearen Plangintza Erregelamenduak eskatzen dituen espazio libreen estandarrak betetzea.

3.6. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA

"g.000" lursaila ekipamendu komunitarioarako erabiliko da plaza berriaren kotan; zehazki, zuzkidura soziokultural/komertzialerako. 230 m²(s)-ko azalera izango du.

3.7. TOKIKO ZUZKIDURA PUBLIKOAK

Antolamenduak tokiko zuzkidura publikotzat hartzen ditu bideak, aparkalekuak, espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak, 8.076,72 m²-ko azalera dutenak, hau da, eremuaren azaleraren % 35,14.

3.8. INGURUMEN TXOSTEN ESTRATEGIKOA

2020ko urtarrilean, aurkeztutako Amillagako BEPB aldatzeko ingurumen dokumentu estrategikoari buruzko iritzia eman zuen Eusko Jaurlaritzak. Txosten horretan, aldaketan aplikatu beharreko neurri babesle eta zuzentzaile batzuk adierazi ziren:

- Azaleko uren ingurumen hobekuntzari eta funtzio ekologikoak berrezartzeari buruzko neurriak:
Amillagako errekaen sekzioa diseinatuko da, ezponda etzanagoekin.
Ezponden oinaren egonkortasuna ziurtatuko da.
Lehenengo 5 metroetan, ibaiertzeko basoko zuhaitz eta zuhaixka espezieak landatuko dira. Ibilgua egiteko, zola izurtsu eta irregularra osatuko da.
- Kultura ondarea babesteari buruzko neurriak.
Amillagako Ospitaleko ustezko guneko arkeologikoa sartuko da.
Udalak Amillaga etxearen kontserbazioa aztertu ahal izango du.
- Zarataren inguruko neurriak:
Aplikagarri zaizkion kalitate akustikoko helburuak beteko dira.
- Beste neurri prebentibo eta zuzentzaile batzuk.
Obrako langileek erabiltzeko jardunbide egokien eskuliburuak honako hauekin lotutako alderdiak jasoko ditu: lanaldiak, makineria, behin-behineko desbideratzeak, hautsaren eta zarataren sorrera minimizatzea, hondakinen kudeaketa eta lasaitasun publikoaren gaineko eragin negatiboak murriztea.
Obrak, bai eta lurzorua okupatzea dakarten lan osagarriak ere, egikaritzeko ezinbestekoa den gutxieneko eremuan egingo dira betiere.

Sortutako hondakinak, indusketetik datozenak barne, hondakinei eta lurzoru kutsatuei buruzko 22/2011 Legean eta aplikatzekoak diren araudi espezifikoetan aurreikusitakoaren arabera kudeatuko dira. Aire zabalean erabiltzen diren makinaren soinu emisioei buruz indarrean dagoen legerian ezarritako aginduetara egokituko dira obrako makinak. Eguneko lan ordutegia errespetatuko da.

Ibilgailuak eta makinak garbitzeko beharreko bitartekoak izango dira.

Proiektua gauzatzean eragindako eremu guztiak lehengoratuko dira.

Landare estalkia leheneratzeko eta lorategiak egiteko jardueretan, biodibertsitate autoktonoa sustatzeko jarduerak bultzatuko dira.

Inola ere ez dira erabiliko inbaditzaileak izan daitezkeen espezie aloktonoak.

Eraikinetarako eta eraikuntzarako kontuan hartuko dira "EAEko etxebizitzarako Eraikuntza Iraunkorrerako Gidaren" gomendioak.

- Txostenak zehazten du 06 HE Amillaga eremuaren BEPB aldatzeko ez dela beharrezkoa ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoa egitea.

Urbanizazio proiektuak zehatz-mehatz jasoko ditu errekarari eta obrek irauten duten bitartean sortuko dituzten eraginei buruzko neurri babesle eta zuzentzaile guztiak.

Dokumentuak Amillagako Ospitaleko ustezko gune arkeologikoaren mugaketa jaso du dokumentazio grafikoan.

Aldaketak, esan den bezala, espazio naturalizatu luzeagoa ematen du Amillagako errekarako, eta ingurumen hobekuntza nabarmena dakar elementu horren gainean, Ingurumen Azterketan jasotako zehaztapenei dagokienez.

4. BEPB KUDEATZEA ETA EGIKARITZEA

4.1. HIRIGINTZA APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO BALDINTZA OROKORRAK

Debako Arau Subsidiarioetan sailkatutako hiri lurzorua barnean dago 06 HE Amillaga eremua.

Antolatutako sestra gaineko zonako eraikuntza aprobetxamendu arauemailea 14.500 m²(s)-koa da, lehen adierazi den bezala, eta honela banatua dago: "a. 300" bizitegi erabilerarako 2.880 m²(s) etxebizitza tasatuetarako, "a. 300" bizitegi erabilerarako 11.620m²(s) etxebizitza libreetarako. Hotel erabilerarako 1.200 m²(s) eta ekipamendu komunitarioko 230 m²(s) ere antolatu dira.

Aurreko guztiarekin bat etorritz, BEPB honen garapenean sortzen diren lursailei esleitutako irabazizko aprobetxamenduak memoria honen I. eranskineko tauletan jasotakoak dira.

Hirigintza Ordenantzen 53. artikuluari dagokion Aldaketa Puntuala aplikatuko da (hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretura egokitzea), 2012ko abenduaren 20an onartua. Aldaketa puntuala da, ezarritako azalera eraikigarriak zenbatzeko irizpideei eragiten diena, eta, argitaratzen denetik aurrera, plangintzak baimena ematen duen lursail bakoitzean eraikitzeke lizentziak ematean aplikatuko da, edo eraberritu, birgaitu edo berroneratu behar diren lursail eraikietan.

4.2. KUDEATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZA OROKORRAK

Indarrean dagoen HJPK bi egikaritze unitate ezarri ditu kudeaketa baldintzetarako. Hasiera batean, araubide hori aldatu egingo da, eta egikaritze unitate bakarra mugatuko da. Hala ere, beharrezkoa izango da antolamendu zehaztapen berrietara egokitzea. Horretarako, HJP aldatu beharko da, eta antolamendu berriaren arabera garapen faseak eta azpifaseak sartu beharko dira bertan.

4.3. URBANIZAZIOA EGITEA

Urbanizazio proiektu bakarra egingo da "Amillaga EU" gisa mugatutako egikaritze unitatearen eremu osoan.

Urbanizazio proiektuak xehetasunez aztertuko du antolamendua egituratzeko bidearen eraikuntza, eta sakonki aztertuko ditu baldintza geoteknikoen arabera egokienak diren maldak. Oinezkoentzako konexio igogailuak egiteko irtenbide teknikoa zehaztuko du. Eraikuntza plataformen egikaritzea definituko du, bai eta atzeko horma eta atzeko aldeko lursailari eustea eta egonkortzea ere.

Nolanahi ere, urbanizazio proiektuak hainbat fase zehaztu ahal izango ditu entregatzeko, eta, horretarako, aski diren urbanizazio eremuak osatu ahal izango ditu, esku hartzearen konplexutasunaren arabera.

Behin betiko onarpen akordioaren arabera, urbanizazioko kanpo karga da Santixo baserriaren inguruko goiko aldetik gertu dagoen mendi mazela, eta planaren sustatzaileak ordaindu beharko du bere eremuko eragin puntuetan.

Urbanizazio karga gehigarria izango da, Udalarekin egindako hitzarmenaren arabera, Agerretzeko urtegia berritzeko eta gauzatzeke kostuaren zati proportzionala bere gain hartzea.

4.4. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

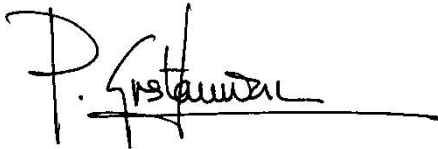
HJP berriak epe egokiak ezarri beharko ditu urbanizazio obren nahiz eraikuntza obren plangintzaren garapena gauzatzeke.

Nolanahi ere, Xehetasun Azterketak idatzi ahal izango dira, plan honen zehaztapenak argitzeko edo egokitzeke, dokumentu mota horren irismena duten gaiei dagokienez.

Beharrezkoak diren eraikuntza proiektuak egiteko eta beharrezkoak diren obretarako udal lizentziak emateko, proiektu honen Ordenantza arautzaileetan horri buruz adierazten diren zehaztapenak beteko dira.

Lehen aldiz erabiltzeko lizentziak emateko, eskatuko da dagokion lursailaren bide aurrealdearen urbanizazioa bukatuta egotea eta lursailak behar bezala funtzionatzeko behar diren zerbitzu guztiak izatea.

Donostian, 2020ko irailean



Stua.: Patxi Gastaminza Santa Coloma
WE Arkitektoak



Mikel Etxeberria Beristain



José Mª Abad Urruzola

MEMORIAREN ERANSKINAK

I. ERANSKINA

ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRIEN TAULAK

AURKIBIDEA:

Or.:

1. Ezaugarri orokorren taula	3
2. Zonakatze xehatuaren taula	4
3. Zuzkiduren taula	5
4. Irabazizko erabilerako lursailei esleitutako aprobetxamenduen taula	6

1. EZAUGARRI NAGUSIAK

	<u>PROPOSAMENA</u>	<u>BEPB</u>
"AMILLAGA" EREMUAREN AZALERA	22.980 m²	22.474,00 m ²

ANTOLATUTAKO APROBETXAMENDUA

Guztira, "AMILLAGA" EREMUA	14.500 m²(s)	14.500 m ² (s)
----------------------------	--------------------------------	---------------------------

ERABILERA BALDINTZAK

"Bizitegi erabilera":

- "Etxebizitza tasatuen" erabilera aprobetxamendua:	2.880m²(s)	2.880,00m ² (s)
- Sustapen libreko "etxebizitza erabilera" aprobetx.: "a. 300" lursailak	11.620m²(s)	11 080m ² (s)
"a. 500" lursailak		540m ² (s)
- Guztira, aprobetxamendua:	14.500 m²(s)	14.500 m ² (s)
- Etxebizitza tasatuen kop. (% 20):	38 etx.	38 etx.
- Sustapen libreko gehieneko etxebizitza kopurua: "a. 300" lursailak	138 etx.	140 etx.
"a. 500" lursailak		3 etx.
- Guztira, etxebizitza kop:	176 etx.	181 etx.

2. ZONAKATZE XEHATUA

ERABILERA XEHAKATUKO EREMUAK	AZALERA	EREMUAREN %
	(m2)	(%)
a. BIZITEGI ERABILERA KO LURSAILAK		
a.300 Eraikuntza irekiko bizitegi lursailak		
a.300. 1	1.155,85	
a.300. 2	1.554,77	
a.300. 3	2.078,96	
a.300. 4	1.171,39	
a.300. 5	973,43	
GUZTIRA a. BIZITEGI ERABILERA KO LURSAILAK	6.934,40	30,18
f.110 HIRIKO ESPAZIO LIBREAK		
f.110. 1	1.901,37	
f.110. 2	4.173,78	
GUZTIRA f.110 HIRIKO ESPAZIO LIBREAK (TS)	6.075,15	26,44
f.120 ESPAZIO LIBRE KOMUNAK		
f.120. 1	1.273,78	
f.120. 2	76,78	
GUZTIRA f.120 ESPAZIO LIBRE KOMUNAK (TS)	1.350,56	5,88
e.120 BIDEAK ETA APARKALEKUAK		
e.120	5.519,33	
GUZTIRA e.120 BIDEAK ETA APARKALEKUAK	5.519,33	24,02
e.130 ESPALOIAK ETA OINEZKOENTZAKO PASEALEKUAK		
e.130	2.557,39	
GUZTIRA e.130 ESPALOIAK ETA OINEZKOENTZAKO	2.557,39	11,12
c.000 HIRUGARREN SEKTOREA		
c.000	313,17	
GUZTIRA c.000 HIRUGARREN SEKTOREA	313,17	1,36
g.000 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA		
G.000	230	
GUZTIRA g.000 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA	230	1,00
GUZTIRA, 06 HE AMILLAGA	22.980,00	100,00

3. ZUZKIDURAK

<u>ZUZKIDURAK</u>			
	NEURRIAK	ESTANDARRAK	
	BEPBren ALD.		BEPB
<u>ESPAZIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA</u>			
f.110 Hiriko espazio libreak	6.075,15 m ² % 26,44	% 15,00	3.921,85 m ² % 17,45
<u>EKIPAMENDU KOMUNITARIO SOZIOKULTURAL/KOMERTZIALA</u>	" "	" "	" "
<u>ZIALA</u>			
"g.000 lursaila"			
Guztira	230		230
Soziokultural/Komertziala	230		230
<u>ZUZKIDURAK</u>			
"e.120 Bideak eta apark."	5.519,33 m ²	% 20,00	
"e.130 Espaloiak eta pasealek."	2.557,39 m ²		
Guztira e.120-130	8.076,72 m² % 35,14		
<u>APARKALEKUAK ETA GARAJEAK</u>			
<u>"ERABILERA PRIBATUKO" GARAJEAK</u>			
"a.300.1 lursaila"	38		15
"a.300.2 lursaila"	81		67
"a.300.3 lursaila"	81		48
"a.300.4 lursaila"	20		48
"a.300.5 lursaila"	30		3
"a.500.1 lursaila"			3
Guztira, "erabilera pribatuko" garajeak	250	0,35p/25 m ²	181
<u>APARKAL. / GARAJEAK "ERABILERA PUBLIKOA"</u>			
Aparkalekua bide publikoetan	79		109
Guztira, "erabilera publikoko" aparkal. / garajeak	79		109
			109
			290
GUZTIRA, APARKALEKUAK ETA "GARAJEAK"	329		290
<u>HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</u>			
"c.000 lursaila"	313,17		802
Guztira, Hirugarren sektorea	313,17		802

4. IRABAZIZKO ERABILERA KO LURSAILEI ESLEITUTAKO APROBETXAMENDUAK

<u>LURSAIL</u> <u>A</u>	<u>SUSTAPEN</u> <u>A</u>	<u>AZALERA</u>	<u>APROBETXAMENDUAK</u>				
			Etxebizitza		Garajeak eta eransk. Sabaiaren azal.	Ekip. Komunit. Sabaiaren Azal.	Guztira Sabaiaren azalera
		m ² (l)	kop.	m ² (s)	lur.m ² (s)	guztira,	guztira, m ² (s)
a.300.1	TASATUAK	1.155,85	38	2.880,00	1.155,85		4.035,85
a.300.2	Librea	1.554,77	44	3.705,00	4.664,31		8.369,31
a.300.3	Librea	2.078,96	44	3.705,00	4.303,08		8.008,08
a.300.4	Librea	1.171,39	30	2.526,00	1.171,39		3.697,39
a.300.5	Librea	973,43	20	1.684,00	973,43		2.657,43

GUZTIRA		6.937,40	176,00	14.500,00	12.268,06		26.768,06
----------------	--	-----------------	---------------	------------------	------------------	--	------------------

c.000	Hotela	313,17	1	1.200,00	626,34		1.826,34
-------	--------	--------	---	----------	--------	--	----------

GUZTIRA		313,17	1,00	1.200,00	626,34	0,00	1.826,34
----------------	--	---------------	-------------	-----------------	---------------	-------------	-----------------

g.000	Ekip. Kom.	230,00			230,00	230,00	460,00
-------	------------	--------	--	--	--------	--------	--------

GUZTIRA		230,00	0,00	0,00	230,00	230,00	460,00
----------------	--	---------------	-------------	-------------	---------------	---------------	---------------

II. ERANSKINA

**IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO INDARREAN DAGOEN
ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA**

**(EUSKO LEGEBILTZARRAREN 20/1997 LEGEA, ABENDUAREN 4KOA, IRISGARRITASUNA SUSTATZEARI
BURUZKOA ETA 68/2000 DEKRETUA, APIRILAREN 11KOA, HIRI INGURUNEEN, ESPAZIO PUBLIKOEN,
ERAIKINEN ETA INFORMAZIO ETA KOMUNIKAZIOKO SISTEMEN IRISGARRITASUN BALDINTZEI BURUZKO
ARAU TEKNIKOAK ONARTZEN DITUENA).**

1. XEDEA

Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen 17. artikuluan araututakoa betetzeko xedea du eranskin honek, eta beraz, argi eta zehatz deskribatzen ditu ildo horretan hartutako neurriak.

Dokumentu honi dagokion plangintza xehatuaren mailak berezkoak dituen diseinu orokorreko alderdiak baizik ez ditu hartzen justifikazio honen irismenak, eta beraz, zehaztapenen garapenean formulatu beharreko urbanizazio proiektuan bete beharko dira eraikuntza diseinuari dagozkion guztiak.

2. BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA URBANIZAZIO ELEMENTUEI DAGOKIENEZ

2.1. BIDEEN DISEINUA ETA TRAZADURA

Malda batzuk dauzka Sektorean proiektatutako bideak bere luzeran zehar:

Alde batetik, % 7,6ko malda, araudiak finkatzen duena (% 6) baino handiagoa, bidearen hasierako eta Itsasbegi kaleko bidegurutzerainoko sestern ondorioz, oinezko ibilbide bat sortzen da bideko bihurtunean, % 6ko maldarekin, tarte zuzeneko gehiegizko maldan atsedean hartzeko balio duena, % 6,5eko maldarekin jarraitzen du eta % 4kora murrizten da Elizbururekin lotzeko. Lur eremuaren ezaugarri geografikoak kontuan izanik, ez dago beste konponbiderik, eta hartutako irtenbidearekin bermatu egiten da irisgarritasuna, bi igogailu publiko instalatuko baitira bi altueren arteko desnibela gainditzeko.

2.2. ESPALOIAK ETA OINEZKOENTZAKO IBILBIDEAK

Bideen alboetako espaloiek bideen malda bera dute, zabalera librea 2,00 metrokoa edo zabalagoa, oztoporik gabe. Bestalde, lurpeko pasabideetako altuera libreak gutxienez 2,20 metro garai dira.

2.3 ESPAZIO LIBREAK

Espazio libreetan, oinezkoentzako ibilbideek aurrekoen antzeko baldintza geometrikoak dauzkate kontuan izanik lur eremu horren ezaugarriak, baina sestra maila desberdinak bereiz daitezke haien dimentsioekiko.

Nolanahi ere, oinezkoentzako ibilbide sare bat sortzen da espazio libreetan barrena, % 6ko malda gainditu gabe, zabalera eta altuera libre egokiekin. Halere, eskailerak edo arauzko arrapalak (% 8) eta igogailu publikoak instalatzea planteatzen da malda txikieneko ibilbide tarteak laburtzeko eta malda handieneko tarteak gainditzeko.

Aparkaleku publikoko plazei dagokienez, eta exijitutako proportzioa aplikaturik (plaza 1, 40 plazako), mugikortasuna urritua duten pertsonak garraiatzeko ibilgailuentzako 3 plaza gordeko dira, hiruak leku egokietan eman behar zaien erabilera aintzat hartuta.

Dokumentu honi dagokion plangintza xehatuaren mailak berezkoak dituen diseinu orokorreko alderdiak baizik ez ditu hartzen justifikazio honen irismenak, eta beraz, zehaztapenen garapenean formulatu beharreko urbanizazio proiektuan bete beharko dira eraikuntza diseinuari dagozkion guztiak.

3. ETXEBIZITZAK GORDETZEA MUGIKORTASUN URRITU IRAUNKORRA DUTEN PERTSONENTZAT

2 (bi) Etxebizitza Tasatu eta Promozio Libreko 3 (hiru) etxebizitza erreserbatuko dira mugikortasun urri iraunkorra duten pertsonentzat, eta etxebizitza horien diseinua bat etorriko da 68/2000 Dekretuaren 10.2.2 artikuluan, gurgil-aulkia erabiltzen duten edo mugikortasun urria duten pertsonentzako etxebizitzetarako buruzko artikuluan, finkatutakoarekin.

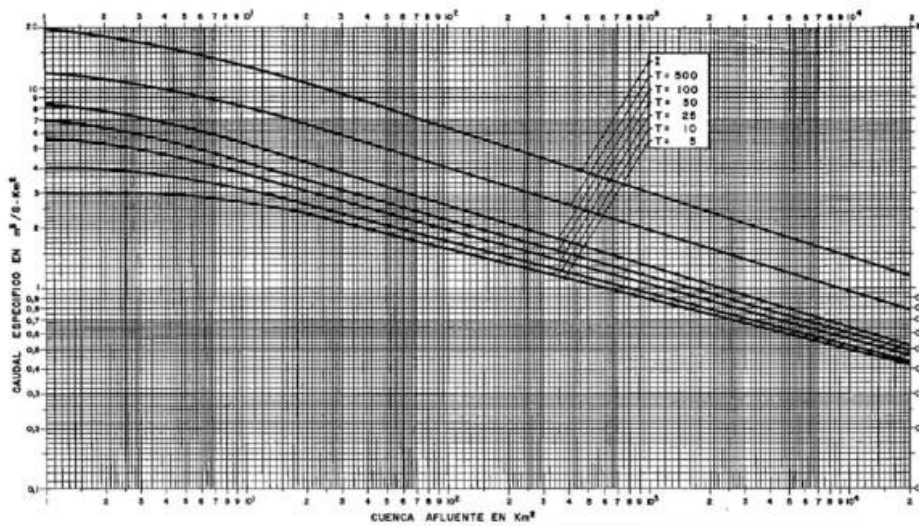
III. ERANSKINA
JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA ETA AMILLAGA ERREKAN EGIN BEHARREKOAK

ERREKAREN JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA

Atal honetan jasotzen da Amillaga errearen dimentsio hidraulikoaren justifikazioa Deban, plan berezi honetan proposatutako antolamenduak eragina izango baitu errearen ibilguan.
Gutxi gorabehera 0,24 km²-koa da Amillaga errearen isurialdeko arroaren azalera.



1664/1998 Errege Dekretuak onartutako III. Iparraldeko Plan Hidrologikoan adierazitako balioak erabiliz, emariaren kalkulua edo diseinua egiteko:



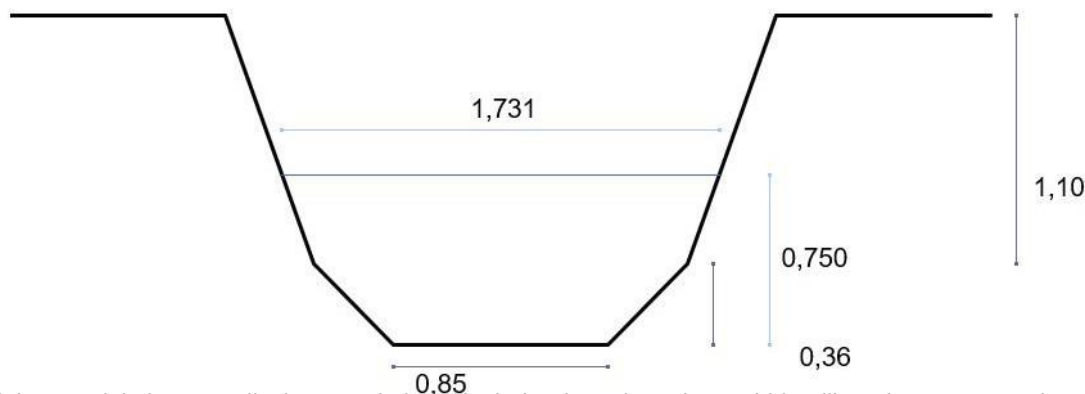
CAUDALES ESPECIFICOS DE AVENIDAS EN
FUNCION DE LA CUENCA AFLUENTE Y DEL
PERIODO DE RETORNO T.
LA AVENIDA MAXIMA PROBABLE

Adar arroa: 0,24 km².
Birgertatze aldia: T = 500 urte
Emari espezifikoa: 12m³/s·Km².

Kalkulu emaria: 2,88 m³/s

Behin diseinu emaria kalkulatu ondoren, Manning formula erabiltzen da proiektatutako sekzioan ur emaria egiaztatzeko:

BIDERATZE SEKZIOAREN GEOMETRIA			
	Ibai ohearen	0,85	m
	Ibaibide baxuaren	0,36	m
	Ezkerreko beheko	48,71	°
	Eskuineko beheko	48,71	°
	Ezkerreko bermaren	0,00	m
	Eskuineko bermaren	0,00	m
	Bigarren bankadaren	1,10	m
	Ezkerreko ezponda	72,34	°
	Eskuineko ezponda	72,34	°
Bermen arteko sekzioaren zabalera:		1,48	m
Bermen altueraren guztizko zabalera:		1,48m	
Goiko erreka bidearen zabalera:		2,18m	
Errekaren altuera guztira:		1,46	m
BALDINTZA HIDRAULIKOAK			
	Hustu beharreko	2.880,00	l/seg
	Erreka ohearen	7,50	%
	Manning koefizientea:	0,0500	
	Sakone	0,750	m
Nahi den emaria husten duen sakonera:		0,7172	m
babesa:		0,710	m
Ur azalaren zabalera:		1,731	m
Bustitako perimetroa:		2,627	m
Bustitako azalera:		1,046	m ²
Erradio hidraulikoa:		0,398	m
Sakonera kritikoa:		0,0429808	m
Abiadura:		2,97	m/seg
Emaria:		3. 102,64	l/s
Froude zk.:		1,218	
Erregimena:		AZKARRA	



Egiaztatu daitekeenez, diseinu emaria husteko behar besteko gaitasun hidraulikoa du proposatutako sekzioak.

ERREKAN EGIN BEHARREKOAK

Amillaga erreka gutxi gorabehera 24 hektareako artoa du. Zuhaitziek eta larreek hartutako landa eremu batean du goi ibilgua, eta Debako hirigunea alderdik alde igarotzen du erreka behe ibilguak.

Amillaga erreka estalita dago erreka ahotik esku hartuko den punturaino, 06 "Arrillaga" HEn. Estaldura horrek oso sekzio txikia du, eta horrexegatik egin behar izan zen zuzenean itsasoraino iristen den hustubidea. Gutxi gorabehera 550 metro luze da erreka tarte estalia. Estalitako erreka tartetik uraz goiti, egungo Amillaga kalearen ingurunean, hormigoizko horma bertikalen artean bideratuta dago erreka tarte behearenean (gutxi gorabehera 35 metrotan), eta harlangaitzezko horma bertikalen artean uraz goitiko hurrengo tartean (gutxi gorabehera 45 metrotan).

06 "Amillaga" HEni begira proposatutako antolamenduan gutxi gorabehera 95 metroko luzeran desbideratzen da Amillaga erreka bidea. Estalitako tartetik uraz goiti dagoen erreka tartean ari gara. Lehendik onartutako antolamenduan estalitako eremua 95 metroan emendatzen bazen ere, proposamen berri honetan estali ez baizik eta desbideratu egiten da erreka bidea, aire zabalean, hain zuzen ere erreka bide hori eremuaren antolamendu berrira egokitzeko. Trazadura berriari aintzat hartzen dira gutxienezko zortasun zerrendak, 5 metrokoak erreka bidearen egoera naturalarekiko, URAk eskatzen duenari jarraiki.

Errekari begira proposatutako esku hartzeen xedea da erreka birnaturalizatzea. Jarraian azaltzen dira Amillaga errekarri begira proposatutako jardueren ingurumen irizpideak:

- * Ahal den neurrian errespetatuko dira erreka bidearen berezko trazadura eta haren alderdi hidromorfologikoak.
- * Birlandatzea ahalbidetzen duten ezpondekin hornituko da, erreka bidearen erriberako landaredia berreskuratzeko.
- * Erreka bidearen dauden trakzio hidraulikoetatik babestuko dira, higadura arriskuak saihesteko.

Ahaleginak egin dira erreka bidearen oparotasuna eta osasuna egokia bermatzeko moduko landareen garapena ahalbidetuko duten soluzioak planteatzeko eta, parametro hidromorfologikoei dagokienez, erreka bidearen egoera ekologiko egokia eskainiko duten baldintzak sortzeko.

Bestalde, beste konponbide batzuk aztertu dira erreka bidearen higadura arriskutik babesteko.

Beraz, erreka bidearen bi bideak egokitzeko proposatzen da, erreka bidearen bilbatura bati eusteko harri lubeta batez bideratzeko, izan ere, bilbatura mota horri esker gaintuko da urbanizazioaren eta erreka bidearen hondoaren artean dagoen desnibela.

Proposatutako landare espezieei dagokienez, alde honetako eta jarduera eremuko espezieak dira, inguruko klima ezaugarriari egokituak. Proposamenaren arabera, erreka bidearen bi bideetan eremuan sustraitutako sahats adarrak aldatuko dira. Sahats iluna (*Salix atrocinerea*) da sartuko den espezie nagusia, eta era berean aldatuko dira haltz beltzak (*Alnus glutinosa*), zuhandor gorriak (*Cornus sanguinea*) eta hurritzak (*Corylus avellana*). Adar estalkiak gutxi gorabehera 1,5 metroan estaliko du ezponda.

Adar estalkiak gutxi gorabehera 1,5 metroan estaliko du ezponda. Ezpondaren gainerakoan eskuz ereingo da bi bideetan. Ereinaldian 40 g/m²-ko dosia aurreikusi da espezie hauek nahasita: Festuca rubra % 30, Festuca arundinacea % 20, Lolium perenne % 20, Poa trivialis % 15 eta Trifolium repens % 15. Beheko harri lubetazko egitura birlandatzeko, metro beteko luzerako sahats hesolak ipiniko dira, 2 unitate metro bakoitzeko, hesolak hiru zuloz aldatuak..

Arestian planteatutako eta azaldutako esku hartzeak berez dira hirigintza jardueraren neurri zuzentzaileak.

Hala eta guztiz ere, behin-behineko inpaktu jakin batzuk sor litezke obra aldiaren zehar, eta horiek saihestu egin daitezke, edo gutxienera eraman.

Batez ere lur mugimenduek, obrarako makineriaren joan-etorriek eta sortutako hondakinek eragindakoak izan daitezke inpaktu nagusiak.

Jarraian, obraren zehar eragin horiek arintzeko xedean aurreikusitako neurri batzuk azaltzen ditugu:

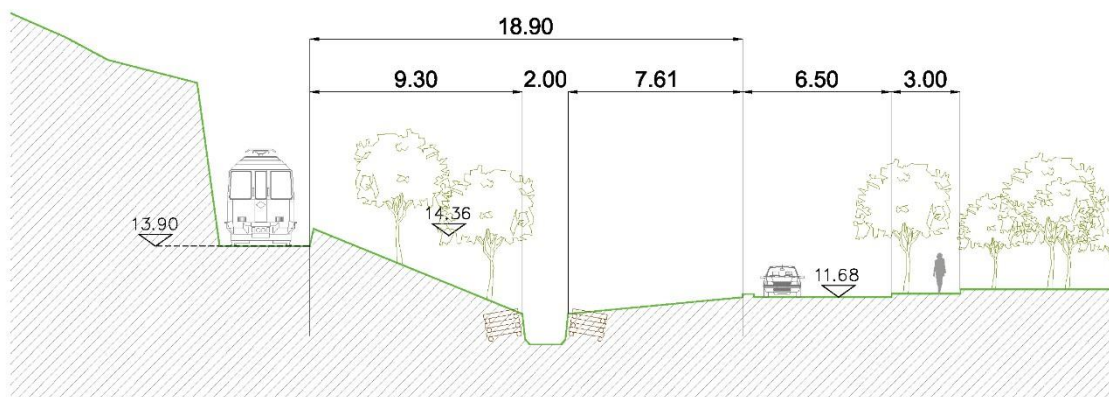
- ° Makineriak sorrarazitako hondakinak ekainaren 26ko 112/2012 Dekretuan finkatutakoaren arabera kudeatuko dira, dekretu horrek arautzen baititu Euskadin eraikuntza eta eraipen lanetatik etorritako hondakinen sorrera eta kudeaketa.
- ° Erabilitako olioen kudeaketa ekainaren 2ko 679/2006 Errege Dekretuan finkatutakoarekin bat etorritako bideratuko da, dekretu horrek arautzen baitu erabilitako industria olioen kudeaketa, eta irailaren 29ko 259/1998 Dekretuari jarraiki, dekretu horrek arautzen baitu erabilitako olioen kudeaketa Euskal Autonomia Erkidegoan.
- ° Materiala metatzeko guneak eta makineria erreka bideetik zentzuzko distantzia batera egokituko dira, eta nahi gabeko olio eta karburante isuriak jasotzeko sistemak antolatuko dira.
- ° Makineria ez da zuzenean ibai bidearen gainean ibiliko, lan egiteko plataformak egingo dira eta obrak amaitutakoan kenduko dira. Plataforma horiek, ahal den neurrian, higadura eta uhertasuna saihesteko sistemak izango dituzte.

- ° Aurreikusitako erreka bidearen profil berriaren gainazala ez da guztiz berdina izango, zimurtsua izango da uretako faunarentzako habitatak sortzeko.
- ° Zalantza bat izanez gero, errespetatu egingo dira jarduera eremuko zuhaitz ale guztiak.
- ° Landare lurra 2,00 metroko altuerara iritsiko ez diren metaketetan pilatuko da, eta ez da obrak kanpoko lekuetatik ekarritako beste hondakinekin edo lurrekin nahasiko.
- ° Kontratatutako jardunbide egokien kode bat proposatuko du landare espezie inbaditzaileak dauzkaten lurak tratatzeko. Gutxienez honako hauek proposatzen dira:
 - Ez dira nahasiko espezie exotikoekin (bereziki *Fallopia japonica* espeziearekin) kutsatutako lurak eta espezie horiekin kutsatuta ez dauden lurak.
 - Ez dira landare espezie inbaditzaileekin kutsatutako lurak landaredia naturalean inpaktu esanguratsuak eragin daitezkeen beste leku batera eramango. Ildo horretan, arreta berezia jarriko da banbu erizomak dauzkan lurra, oso landare kolonizatzailea baita.

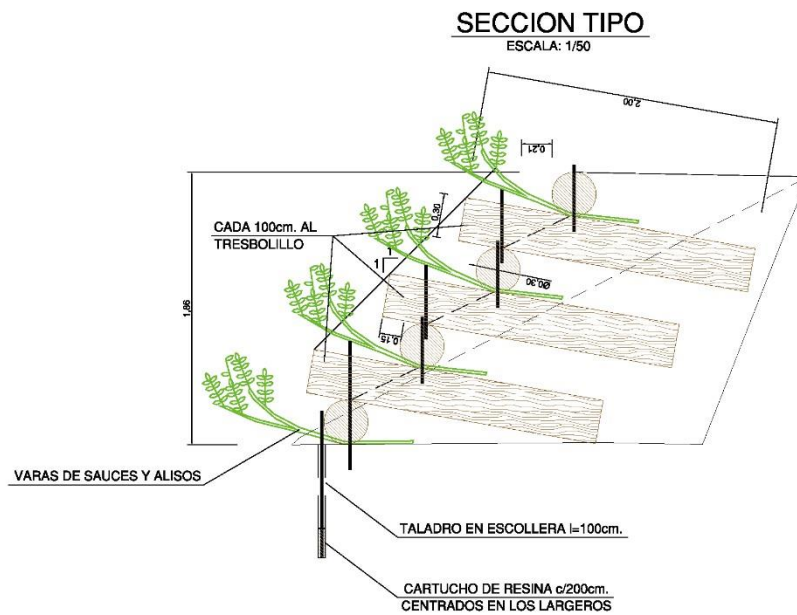
Obrak egitean aipatutako neurri zuzentzaileak betetzeko jarraipena egingo da Amillagako urbanizazio proiektuak bere baitan jaso behar duen "Ingurumen jarraipenerako Plana" delakoan finkatutakoarekin bat etortzeko. Urbanizazio proiektu horrek jasoko eta zehaztuko ditu Amillagako eremuan eta errekan egin beharreko obrei dagozkien alderdi guztiak.

Errekaren sekzio bat eta sekzio horren xehetasun bat jasotzen dira.

SEKZIOA



ERREKA SEKZIOAREN XEHETASUNAK



Donostia, 2019ko martxo
WE Arkitektoak / Mikel Etxeberria Beristain

Patxi Gastaminza Santa Coloma
Arkitektoa
WE Arkitektoak

Mikel Etxeberria Beristain
Arkitektoa

B Dokumentua "ORDENANTZA ARAUEMAILEAK"

AURKIBIDE OROKORRA: Or.:

ATARIKO TITULUA

BEPBaren APLIKAZIOARI DAGOZKION IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK: 5

LEHEN TITULUA

06 "AMILLAGA" HIRIGINTZA EREMUAN APLIKAGARRI DEN HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA
.....6

1.1. KAPITULUA. 06 "AMILLAGA" HIRIGINTZA EREMUAN APLIKAGARRI DEN KALIFIKAZIO XEHATUAREN
ERREGIMENA6

1.2. KAPITULUA. BEPB GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA 7

BIGARREN TITULUA

**06 "AMILLAGA"HIRIGINTZA EREMUAN APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI
BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK**
.....9

2.1. KAPITULUA. BIZITEGI LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK
("a.300 lursailak") 9

2.2. KAPITULUA. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO
ORDENANTZA OROKORRAK
("C.000 lursailak")..... 11

2.3. KAPITULUA. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA
OROKORRAK
("g.000 lursailak")13

HIRUGARREN TITULUA

**06 "AMILLAGA" HIRIGINTZA EREMUAN ERAIKIGARRIAK DIREN LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO
ORDENANTZA BEREZIAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI
BURUZKOAK**.....15

AURKIBIDEA:

Or.:

ATARIKO TITULUA

BEPBaren APLIKAZIOAREN INGURUKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

<u>0.1. Artikulua.</u>	Esku hartze eremua	5
<u>0.2. Artikulua</u>	Indarrean jartzea eta iraunaldi baldintzak.....	5
<u>0.3. Artikulua</u>	Proiektuaren arau esparrua.....	5
<u>0.4. Artikulua</u>	Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien arau irismena	5

LEHEN TITULUA

06 "AMILLAGA" HIRIGINTZA EREMUAN APLIKAGARRIA DEN HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA 6

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA 6

2.3.1. Artikulua. 06 "Amillaga" Hirigintza Eremuaren kalifikazio xehatuaren erregimenaren formulazioa..... 6

1.2. KAPITULUA. BEPB GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA 7

<u>1.2.1. Artikulua</u>	Araubide orokorra	7
<u>1.2.2. Artikulua.</u>	Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak.....	7
<u>1.2.3. Artikulua.</u>	Gauzatzeko erregimenaren zehaztapena.....	7
<u>1.2.4. Artikulua.</u>	Antolamendutik kanpora gelditzen diren eraikinak, instalazioak eta erabilerak.	7
<u>1.2.5. Artikulua.</u>	Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkion obrak egiteko beharrezkoak diren obra proiektuak formulatzeko araubidea.....	7
<u>1.2.6. Artikulua.</u>	Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak.....	7
<u>1.2.7. Artikulua.</u>	Ekipamendu publikoetarako lurren, lagapenaren xedeko lurren, araubide juridikoa	8
<u>1.2.8. Artikulua.</u>	Lursail zatiketarako baldintzak	8
<u>1.2.9. Artikulua.</u>	Eraikitze ahalmena erabiltzea.....	8
<u>1.2.10. Artikulua.</u>	Lehenengo aldiz erabiltzeko lizentziak emateko baldintzak	8

BIGARREN TITULUA

06 "AMILLAGA"HIRIGINTZA EREMUAN APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK9

2.1. KAPITULUA. "BIZITEGI LURSAILEI" APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK ("a.300 lursailak") 9

<u>2.1.1. Artikulua.</u>	Eraikuntza erregimenaren eta aplikagarria den erabileraren formulazioa ("a.300 lursailak")	9
<u>2.1.2. Artikulua.</u>	Eraikuntza unitateak ("a.300 lursaila")	9
<u>2.1.3. Artikulua.</u>	Lerrokadurak ("a.300 lursailak")	9
<u>2.1.4. Artikulua.</u>	Eraikinen profila eta altuera ("a.300 lursailak")	9
<u>2.1.5. Artikulua.</u>	Hegalak ("a.300 lursailak")	10
<u>2.1.6. Artikulua.</u>	Patioak ("a.300 lursailak")	10
<u>2.1.7. Artikulua.</u>	Erabiltzeko baldintzak ("a.300 lursailak")	10
<u>2.1.8. Artikulua.</u>	Instalazioak ("a.300 lursailak")	10

2.2. KAPITULUA. "HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO LURSAILEI" APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK ("c.000 lursailak") 11

<u>2.2.1. Artikulua.</u>	Eraikuntza erregimenaren eta aplikagarria den erabileraren formulazioa ("c.000 lursailak")	11
<u>2.2.2. Artikulua.</u>	Eraikuntza unitateak ("c.000 lursaila")	11
<u>2.2.3. Artikulua.</u>	Lerrokadurak ("c.000 lursailak")	11
<u>2.2.4. Artikulua.</u>	Eraikinen profila eta altuera ("c.000 lursailak")	11
<u>2.2.5. Artikulua.</u>	Hegalak ("c.000 lursailak")	12
<u>2.2.6. Artikulua.</u>	Patioak ("c.000 lursailak")	12
<u>2.2.7. Artikulua.</u>	Erabiltzeko baldintzak ("c.000 lursailak")	12
<u>2.2.8. Artikulua.</u>	Instalazioak ("c.000 lursailak")	12

2.3. KAPITULUA. "EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMAKO LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK ("g.000 lursailak") 13

<u>2.3.1. Artikulua.</u>	Eraikuntza erregimenaren eta aplikagarria den erabileraren formulazioa ("g.000 lursailak")	13
<u>2.3.2. Artikulua.</u>	Eraikuntza unitateak ("g.000 lursaila")	13
<u>2.3.3. Artikulua.</u>	Lerrokadurak ("g.000 lursailak")	13
<u>2.3.4. Artikulua.</u>	Eraikinen profila eta altuera ("g.000 lursailak")	13
<u>2.3.5. Artikulua.</u>	Hegalak ("g.000 lursailak")	14
<u>2.3.6. Artikulua.</u>	Patioak ("g.000 lursailak")	14
<u>2.3.7. Artikulua.</u>	Erabiltzeko baldintzak ("g.000 lursailak")	14
<u>2.3.8. Artikulua.</u>	Instalazioak ("g.000 lursailak")	14

HIRUGARREN TITULUA

**06 "AMILLAGA" HIRIGINTZA EREMUAN ERAIKIGARRIAK DIREN LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO
ORDENANTZA BEREZIAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKOAK 15**

* "a.300.1 lursaila"	16
* "a.300.2 lursaila"	17
* "a.300.3 lursaila"	18
* "a.300.4 lursaila"	19
* "a.300.5 lursaila"	20
* "c.000.lursaila"	21
* "g.000.lursaila"	22

ATARIKO TITULUA

BEPBaren APLIKAZIOAREN INGURUKO IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

0.1. Artikulua. Esku hartze eremua

1. Debako Arau Subsidiarioetan mugatutako 06 "Amillaga" Hirigintza Eremua da Proiektu honen esku hartze eremua.

0.2. Artikulua. Indarrean jartzea eta iraunaldi baldintzak

1. BEPBaren Proiektu hau behin betirako onartzen denean eta indarrean dagoen legedian finkatutako argitalpen baldintzak betetakoan jarriko da indarrean, eta indargabetzen ez den artean iraungo du.
2. Plan honen zehaztapenen bat edo batzuk biderik gabe utzirik edo aldaturik ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, baldin eta haietakoren bat aplikagarria ez bada euren arteko erlazio edo mendekotasun zirkunstantziak gertatzen direlako.

0.3. Artikulua. Proiektuaren arau esparrua

1. Debako Arau Subsidiarioetan finkatutako araubide juridiko-urbanistiko orokorra da proiektu honen arau esparrua.

0.4. Artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien arau irismena

1. BEPB osatzen duten dokumentuak

Dokumentu hauek osatzen dute proiektu hau:

- * "A" DOKUMENTUA. MEMORIA
- * "B" DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUEMAILEAK
- * "C" DOKUMENTUA. ETAPA PLANA
- * "D" DOKUMENTUA. EKONOMIA-FINANTZA AZTERKETA
- * "F" DOKUMENTUA. PLANOAK (Aurkibidea)

2. Dokumentuen izaera arauemailea

Proiektuaren eduki arauemailea artikuluko honen 1. epigrafean adierazitako dokumentu multzoak zehaztuta dagoen arren, "B. Ordenantza Arauemaileak", "C. Etapa Plana" eta "E. Planoak" dokumentuko "3. Antolamendu Planoak" atalean espresuki zehaztutako planoak dira, espezifikoki, hirigintza esku hartzea arautzen duten dokumentuak, eta beraz, nahitaez doituko dira esku hartze guztiak dokumentu horietako zehaztapenetara.

Gainerako dokumentuek batez ere izaera adierazgarria, erreferentziazkoa edo justifikatzekoa dute, eta beraz, arestian adierazitakoekin kontraesanen bat gertatzen baldin bada edukietan, lehen adierazitakoak lehenetsiko dira.

3. Dokumentuen arteko bat ez etortzeak

Hirigintza zehaztapan jakin baten inguruan bat ez etortzeren bat hautematen bada eskala desberdinetan egindako plano arauemaileen artean, eskala handiagoan egindako planoetan finkatutakoa lehenetsiko da, bat ez etortze hori azken horien edukian egindako akats material nabarmen bat ez bada.

LEHEN TITULUA

06 "AMILLAGA" HIRIGINTZA EREMUAN APLIKAGARRIA DEN HIRIGINTZA ARAUBIDE OROKORRA

2.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGIMENA

1.1.1. Artikulua. 06 "Amillaga" Hirigintza Eremuaren kalifikazio xehatuaren erregimenaren formulazioa.

1. 06 "Amillaga" Hirigintza Eremua proiektu honetan finkatutako zonakatze zehaztapenetatik etorritako kalifikazio xehatuaren erregimenaren pean dago. Zonakatze horiek zehazki "3.2. Zonakatze Xeha" planoan daude grafiatuta.

2. Testuinguru horretan, honako erabilera xehatuko eremu mota hauek bereizten dira Eremuan:

BIZITEGI ERABILERAKO LURSAILAK

a.300 **Eraikuntza irekiko Bizitegi lursailak**

c. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKOAK

c.000 **Hotel erabilerako lursaila**

e. KOMUNIKAZIO SISTEMA (SO/TS)

e.1 BIDE SAREEN SISTEMA (SO/TS)

e.120 **Hiriko bideak (S. O. /T. S.)**

e.130 **Espaloiak**

f. ESPAZIO LIBREAK (SO/TS)

f.1 HIRIKO ESPAZIO LIBREAK (SO/TS)

f.110 **Hiriko Espazio Libreak (TS)**

f. 120 **Espazio Libre Komunak (TS)**

g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMAK

g.000 **Ekipamendu komunitariorako lursaila**

3. Alde batetik, Arau Subsidiarioetan jasotako aplikazio orokorreko ordenantzetan finkatutakoak dira erabilera xehatuko eremu horiei dagokien erabilera eta eraikuntza erregimena, eta bestetik, dokumentu honen "Bigarren" eta "Hirugarren" Tituluetan beste haien osagarri eta bereizgarri gisa jasotakoak.

1.2. KAPITULUA. BEPB GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1. Artikulua. Araubide orokorra

Honako zehaztapen hauetara egokituko da BEPB hau garatzeko eta gauzatzeko araubide juridikoa –hirigintza aprobetxamendua esleitzea, gauzatzea, eraikitze ahalmena erabiltzea, etab.–.

§ Indarrean dauden Debako Arau Subsidiarioetan horri begira finkatutako zehaztapenak.

§ Edukian bertan finkatutako araubide juridikoko zehaztapenak.

1.2.2. Artikulua. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak

1. Esku hartzeko esparruan aplikagarriak diren baldintzak

Eremuari esleitutako hirigintza aprobetxamenduari dagokionez, Arau Subsidiarioetan jasotako Arau Bereziak 14.500 m²(s)-tan finkatzen du, honenbestez banatuta: 2.880 m²(s) etxebizitza tasatuko "A.300" bizitegietan, 11.620 m²(s) etxebizitza libreko "A.300" bizitegietan.

1.2.3. Artikulua. Gauzatzeko erregimenaren zehaztapena

Aldaketa bat formulatuko da Hirigintzako Jarduera Programan.

Dagokion Lursail zatikatze berriaren proiektua formulatuko da Gauzatze unitatearen eskubideen titularren irabaziak eta kargak zehazteko, sestra gaineko m² (s) eraikigarriei dagokienez –bizitegi eta/edo hotel erabilerarekin– Udalarekin sinatutako HITZARMENEAN finkatutakoak barne.

1.2.4. Artikulua. Antolamendutik kanpora gelditzen diren eraikinak, instalazioak eta erabilerak

Antolamendutik kanpora gelditzen dira proiektu honetan finkatutako erabilera eta eraikuntza erregimenarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1.2.5. Artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkion obrak egiteko beharrezkoak diren obra proiektuak formulatzeko araubidea.

Urbanizazio proiektu bakarraren xede izango dira BEPBko esku hartze eremuan aurreikusitako urbanizazio lanak.

Urbanizazio proiektu horrek jaso egingo du erabilera publikoko zortasunen mendeko titulartasun publiko zein pribatuko espazioetako urbanizazioaren eraikuntza zehaztapenen definizioa, esku hartzeko eremuan finkatutakoak.

Alderdi zehatz gisa, honako hauek aintzat hartuko ditu urbanizazio proiektuak:

- Xehetasun osoz aztertuko du antolamendua egituratzen duen bidearen eraikuntza, eta sakon aztertuko ditu malda egokienak kontuan izanik baldintza geoteknikoak.
- Amillagako behe aldetik goiko aldera iristeko igogailuak instalatzeko konponbide teknikoa planteatuko du.
- Eraikinetarako plataformak, gibelaldeko horma eta atzeko lur eremuari eusteko eta egonkortzeko eustormaren eraikuntza zehaztuko du.
- Trafikoari buruzko azterketa txiki bat eginda, bidearen behin betiko sekzioa eta ezaugarriak egokituko ditu.
- Amillagako lotura biribilgune batez eratzeko Gipuzkoako Foru Aldundiarekin lotu beharreko akordioa zehaztuko du.
- Amillaga errekaen trazadura eta lehengoratzea zehaztuko ditu.

1.2.6. Artikulua. Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak.

Urbanizazio kargak finantzatzeko ondorioei begira, proiektu honetan jasotako "D. Ekonomia-Finantza Azterketa" dokumentuan finkatutakoa beteko da.

1.2.7. Artikulua. Ekipamendu publikoetarako lurren, lagapenaren xedeko lurren, araubide juridikoa.

Udalari zesioan emango zaizkio Proiektu honek ekipamendu publikoetarako bideratzen dituen lur eremu eta ondasun guztiak.

Lur eta ondasun horien erregimena eta izaera juridikoa, indarrean dagoen legedian xedatutakoaren arabera, Proiektu honetan edo etorkizuneko beste batean ematen zaien norakotik ondorioztatzen direnak izango dira.

1.2.8. Artikulua. Lursail zatiketarako baldintzak.

Hurrengo artikuluan eraikuntza proiektuen lanketari begira finkatutakoari kalte egin gabe, antolatutako bizitegi lursailak erregistro finka independenteetan zatitu ahal izango dira, muga hauek aintzat hartuta:

- * "a.300" lursailetan, erregistro finka bakoitzak Proiektu honen Ordenantza Berezieta definitutako arteko eraikuntza unitate bat izango du gutxienez.

1.2.9. Artikulua. Eraikitze ahalmena erabiltzea.

1. Lursail eraikigarrietako eraikuntza proiektuen lanketa eta dagozkion udal lizentzien kontzesioa irizpide hauen arabera bideratuko dira:

a/ Oinarrizko proiektuen formulazioa:

"a.300", "c.000" eta "g.000" lursailetan oinarrizko proiektu independente baten xedea izan dezake Eraikuntza Unitate bakoitzak.

b/ Eraikitze lizentzien kontzesioa:

Eraikitze lizentzia bakarraren xede izango dira oinarrizko proiektuaren arabeko eraikuntzak.

c/ Gauzatzeko proiektuen formulazioa:

Gauzatzeko proiektu independente baten xede izan daiteke Eraikuntza Unitate bakoitza.

1.2.10. Artikulua. Lehen aldiz erabiltzeko lizentziak emateko baldintzak.

06 "Amillaga" Hirigintza Eremuan aurreikusitako eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentziak emateko, alde zuzenetik aurretik egon behar duen proiektu honen "C Dokumentua. Etapa Plana" dokumentuan finkatutako urbanizazio lanek.

BIGARREN TITULUA

06 "AMILLAGA"HIRIGINTZA EREMUAN APLIKAGARRI DIREN ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. BIZITEGI LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK ("a.300 lursailak")

2.1.1. Artikulua. Eraikuntza erregimenaren eta aplikagarria den erabileraren formulazioa ("a.300 lursailak")

1. Araubide orokorra:

"a.300 lursailetan" egingo diren eraikinak, eraikuntza erregimenari eta aplikagarria den erabilerari dagokienez, Debako Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenetara eta honako hauetara egokituko dira:

- * 06 "Amillaga" Hirigintza Eremuari begira, araubide hori zehazten duten baldintza orokorretara, Kapitulu honetan jasoak.
- * 06 "Arrillaga" Hirigintza Eremuko Lursail Eraikigarriei aplikatu beharreko eraikitze eta erabiltzeko Ordenantza Berezieta jasotako lursail bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen berezieta –Dokumentu honetako "Hirugarren Titulua"–.

2. Bizitegi erabilerarako lursailak aplikatu beharreko baldintza bereziak

BEPB honek dagozkion Ordenantza Berezieta zehazten du lursailak aplikatu beharreko araubidea, eta kasu bakoitzari begira finkatzen ditu aprobetxamendu eta eraikinen formari buruzko arau jakin batzuk.

Gainera, arau horiek aintzat hartzen dituzte, subsidiarioki, Arau Subsidiarioek Eraikuntza Irekiko "a.300 Lursailak" begira finkatutako baldintza orokorrak.

Eraikinen formaren eta esleitutako aprobetxamenduaren arteko doikuntza onartutako lerrokaduren –lerrokaduren okupazio maximoa–, patioen eta hegalek bidez egokituko da.

Hala bada, eraikinen forma arautzeko baldintzek zehaztutako eremuaren baitan garatuko dira eraikinak, eta soluzio bolumetrikoki desberdinak eduki ahal izango dituzte haren baitan.

2.1.2. Artikulua. Eraikuntza unitateak ("a.300 lursailak")

Dokumentu honen "1.2.8.", "1.2.9." eta "2. 1. 4." artikuluetan finkatutakoetara egokituko dira bizitegi erabilerarako lursailetan garatu beharreko Eraikuntza Unitateei begira arkitektura, eraikuntza edo funtzionaltasun ikuspegitik aurreikusitako unitateen baldintzak.

2.1.3. Artikulua. Lerrokadurak ("a.300 lursailak")

- Eraikinen lerrokadurak dagokion Ordenantza Berezi bakoitzean finkatutakoekin bat etorriko dira. Lerrokadura mota finko bat zehazten da, bideari begira dagoena, eta lerrokadura maximoetat hartzen dira gainerakoak.
- Lerrokadura maximoetan atzera eraman ahal izango da fatxada.
- Xehetasun Azterketa baten bidez doitu ahal izango da lerrokadura horien konfigurazioa.

2.1.4. Artikulua. Eraikinen profila eta altuera ("a.300 lursailak")

1. Arau Subsidiarioetan bizitegi erabilerarako lursailak begira finkatutako arau orokorrez gain, kasu bakoitzean aplikatuko dira dagokion Ordenantza Berezieta zehaztutako baldintzak.
2. Artikulu honen "1." epigrafean finkatutako baldintza orokorren baitan, Urbanizazio Proiektuan onartu egingo dira dokumentu honetan zehaztutako mailetan doikuntzak egitea.
3. a.300 lursailetan onartu egingo dira eraikinaren profila eta/edo altuera handitzea dakarten soluzio bolumetrikoki, baina kasu horretan Xehetasun Azterketa baten bidez izapidetu eta egokitu beharko da eraikinetako baten eskala aldatu ahal izateko, egokitzen hartzen bada kontuan izanik haren kokapena.

4. Alamedatik begiratuta eraikinen ikuspegi mailakatua saihesteko soluzioak bilatuko dira.

2.1.5. Artikulua. Hegalak ("a.300 lursailak")

Hegalak nahierara egokituko dira eraikineko goiko solairuetan, atikoko atzera eramandako fronteetan izan ezik. Hegal irekiak edo itxiak onartuko dira, edozein proportziotan, aipatutako solairuetako fatxada osoetan, baina gehienez ere 1,50 metrotan irtengo dira gehieneko lerrokaduraren ilaratik neurtuta.

2.1.6. Artikulua. Patioak ("a.300 lursailak")

Barne patioak egin ahal izango dira pertsonak luzaroan egoten diren etxebizitzetako gelak –egongelak, sukaldeak, jangelak eta logelak– aireztatzeko eta argitzeko.

2.1.7. Artikulua. Erabilera eta jabari baldintzak ("a.300 lursailak")

1. Etxebizitza kopuru maximoa

Lursail hauetan garatu beharreko etxebizitza unitate kopuru maximoa Dokumentu honen "Hirugarren Tituluan" jasotako "06 "Arrillaga Hirigintza Eremuko Lursail Eraikigarriei aplikatu beharreko eraikuntzari eta erabilerari buruzko Ordenantza Berezietan" zehaztuko da.

2. Eraikuntza Unitateen arteko zortasunak

Bizitegi erabilerarako lursail batean Eraikuntza Unitateak era independentean erregistratzen baldin badira, unitate horietako bakoitzean oinezkoen eta ibilgailuen sarbidea eta zerbitzu azpiegitura guztien sarrera bermatzeko beharrezkoak diren zortasunak zehaztuko dira.

Zortasun horiek lursail zatikatze baten bidez –lursail zatikatze berrirako proiektua– edo, hala behar badu, desjabetze prozesuaren bidez osatuko dira erregistroan, eta horretarako 6/98 Legearen "33." Artikuluan finkatutakoa aplikatuko da.

3. Garaje hornidura

Lursail bakoitzean antolatu beharreko gutxieneko aparkaleku plazak zehazteko gutxienez 0,35 plaza eratuko dira 25 m²/s bakoitzeko bizitegi erabilerako sestra gainean. Titulartasun pribatuko lursailetan plaza kopuru desberdinak antolatu ahal izango dira, denak batera hartuta estandarrari eusten baldin bazaio.

2.1.8. Artikulua. Instalazioak ("a.300 lursailak")

1. Antenak

Aurreikusitako lursail bakoitzean gehienez ere antena bat edo antena sorta bat instalatu ahal izango da Telekomunikazioen Araudiari buruzko otsailaren 22ko 279/1999 Errege Dekretuan finkatutako zehaztapenen aurkakoa ez bada. Kasu horretan, aipatutako Errege Dekretuan edo hura garatzen edo ordezkutzen duten xedapenetan finkatutakoa lehenetsiko da.

2.2. KAPITULUA. "HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO LURSAILEI" APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK ("c.000 lursailak")

2.2.1. Artikulua. Eraikuntza erregimenaren eta aplikagarria den erabileraren formulazioa ("c.000 lursailak")

1. Araubide orokorra:

"c.000 lursailetan" egingo diren eraikinak, eraikuntza erregimenari eta aplikagarria den erabilerari dagokienez, Debako Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenetara eta honako hauetara egokituko dira:

* 06 "Amillaga" Hirigintza Eremuari begira, araubide hori zehazten duten baldintza orokorretara, Kapitulu honetan jasoak.

* 06 "Arrillaga" Hirigintza Eremuko Lursail Eraikigarriei aplikatu beharreko eraikitze eta erabiltzeko Ordenantza Bereziatan jasotako lursail bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen bereziak –Dokumentu honetako "Hirugarren Titulua"–.

2. Hirugarren sektoreko erabilerako lursailak aplikatu beharreko baldintza bereziak

BEPB honek dagozkion Ordenantza Bereziatan zehazten du lursailak aplikatu beharreko araubidea, eta kasu bakoitzari begira finkatzen ditu aprobetxamendu eta eraikinen formari buruzko arau jakin batzuk.

Gainera, arau horiek aintzat hartzen dituzte, subsidiarioki, Arau Subsidiarioek Eraikuntza Irekiko "c.000 Lursailak" begira finkatutako baldintza orokorrak.

Eraikinen formaren eta esleitutako aprobetxamenduaren arteko doikuntza onartutako lerrokaduren –lerrokaduren okupazio maximoa–, patioen eta hegalek bidez egokituko da.

Hala bada, eraikinen forma arautzeko baldintzek zehaztutako eremuaren baitan garatuko dira eraikinak, eta soluzio bolumetrikoki desberdinak eduki ahal izango dituzte haren baitan.

2.2.2. Artikulua. Eraikuntza unitateak ("c.000 lursailak")

Dokumentu honen "1.2.8." eta "1.2.9." artikuluetan finkatutakoetara egokituko dira bizitegi erabilerarako lursailetan garatu beharreko Eraikuntza Unitateei begira arkitektura, eraikuntza edo funtzionaltasun ikuspegitik aurreikusitako unitatearen baldintzak.

2.2.3. Artikulua. Lerrokadurak ("c.000 lursailak")

- Eraikinen lerrokadurak dagokion Ordenantza Berezi bakoitzean finkatutakoarekin bat etorriko dira. Lerrokadura mota finko bat zehazten da, bideari begira dagoena, eta lerrokadura maximoztat hartzen dira gainerakoak.
- Lerrokadura maximoetan atzera eraman ahal izango da fatxada.

2.2.4. Artikulua. Eraikinen profila eta altuera ("c.000 lursailak")

1. Arau Subsidiarioetan bizitegi erabilerarako lursailak aplikatu beharreko arau orokorrez gain, kasu bakoitzean aplikatutako dira dagokion Ordenantza Bereziatan zehaztutako baldintzak.
2. Artikulu honen "1." epigrafean finkatutako baldintza orokorren baitan, Urbanizazio Proiektuan onartu egingo dira dokumentu honetan zehaztutako mailatan doikuntzak egitea.
3. c.000 lursailetan onartu egingo dira eraikinaren profila eta/edo altuera handitzea dakarten soluzio bolumetrikokiak, baina kasu horretan Xehetasun Azterketa baten bidez izapidetu eta egokitu beharko da eraikinetako baten eskala aldatu ahal izateko, egokitzen hartzen bada kontuan izanik haren kokapena.

2.2.5. Artikulua. Hegalak ("c.000 lursailak")

Hegalak nahierara egokituko dira eraikineko goiko solairuetan, atikoko atzera eramandako fronteetan izan ezik. Hegal irekiak edo itxiak onartuko dira, edozein proportziotan, aipatutako solairuetako fatxada osoetan, baina gehienez ere 1,50 metroan irtengo dira gehieneko lerrokaduraren ilaratik neurtuta.

2.2.6. Artikulua. Patioak ("c.000 lursailak")

Barne patioak egin ahal izango dira pertsonak luzaroan egoten diren etxebizitzetako gelak –egongelak, sukaldeak, jangelak eta logelak– aireztatzeko eta argitzeko.

2.2.7. Artikulua. Erabilera eta jabari baldintzak ("c.000 lursailak")

1. Garaje hornidura

Lursail bakoitzean antolatu beharreko aparkaleku plazen gutxieneko kopurua zehazteko eraikitako hotel erabilerrako 100 m²/s bakoitzeko 0,6 plaza gordeko dira.

Proiektu honen arau berezi bakoitzean finkatzen da kopuru hori.

2.2.8. Artikulua. Instalazioak ("c.000 lursailak")

1. Antenak

Aurreikusitako lursail bakoitzean gehienez ere antena bat edo antena sorta bat instalatu ahal izango da Telekomunikazioen Araudiari buruzko otsailaren 22ko 279/1999 Errege Dekretuan finkatutako zehaztapenen aurkakoa ez bada. Kasu horretan, aipatutako Errege Dekretuan edo hura garatzen edo ordezkutzen duten xedapenetan finkatutakoa lehenetsiko da.

2.2. KAPITULUA. "EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMAKO LURSAILEI" APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK ("g.000 lursailak")

2.3.1. Artikulua. Eraikuntza erregimenaren eta aplikagarria den erabileraren formulazioa ("g.000 lursailak")

1. Araubide orokorra:

"g.000 lursailetan" egingo diren eraikinak, eraikuntza erregimenari eta aplikagarria den erabilerari dagokienez, Debako Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenetara eta honako hauetara egokituko dira:

- * 06 "Amillaga" Hirigintza Eremuari begira, araubide hori zehazten duten baldintza orokorretara, Kapitulu honetan jasoak.
- * 06 "Arrillaga" Hirigintza Eremuko Lursail Eraikigarriei aplikatu beharreko eraikitze eta erabiltzeko Ordenantza Berezietan jasotako lursail bakoitzean aplikagarri diren zehaztapen berezietara –Dokumentu honetako "Hirugarren Titulua"–.

2. Ekipamendu komunitarioko erabilerako lursailak aplikatu beharreko baldintza bereziak

BEPB honek dagozkion Ordenantza Berezietan zehazten du lursailak aplikatu beharreko araubidea, eta kasu bakoitzari begira finkatzen ditu aprobetxamendu eta eraikinen formari buruzko arau jakin batzuk.

Gainera, arau horiek aintzat hartzen dituzte, subsidiarioki, Arau Subsidiarioek Eraikuntza Irekiko "g.000 Lursailak" begira finkatutako baldintza orokorrak.

Eraikinen formaren eta esleitutako aprobetxamenduen arteko doikuntza onartutako lerrokaduren –lerrokaduren okupazio maximoa–, patioen eta hegalen bidez egokituko da.

Hala bada, eraikinen forma arautzeko baldintzek zehaztutako eremuaren baitan garatuko dira eraikinak, eta soluzio bolumetrikoko desberdinak eduki ahal izango dituzte haren baitan.

2.3.2. Artikulua. Eraikuntza unitateak ("g.000 lursailak")

Dokumentu honen "1.2.8." eta "1.2.9." artikuluetan finkatutakoetara egokituko dira bizitegi erabilerarako lursailak garatu beharreko Eraikuntza Unitateei begira arkitektura, eraikuntza edo funtzionaltasun ikuspegitik aurreikusitako unitatetasun baldintzak.

2.3.3. Artikulua. Lerrokadurak ("g.000 lursailak")

Eraikin hau erdisotoan egokituko da, parkean edo espazio librean sartuta. Eraikinaren lerrokadurak era librean egokitu ahal izango dira proiektuaren arabera, hori bai, biribilgunearen aurreko espazio publikoa errespetaturik.

2.3.4. Artikulua. Eraikinen profila eta altuera ("g.000 lursailak")

1. Arau Subsidiarioetan bizitegi erabilerarako lursailak begira finkatutako arau orokorrez gain, kasu bakoitzean aplikatuko dira dagokion Ordenantza Berezian zehaztutako baldintzak.
2. Artikulu honen "1." epigrafean finkatutako baldintza orokorren baitan, Urbanizazio Proiektuan onartu egingo dira dokumentu honetan zehaztutako mailetan doikuntzak egitea.
3. g.000 lursailak onartu egingo dira eraikinaren profila eta/edo altuera handitzea dakarten soluzio bolumetrikokoak, baina kasu horretan Xehetasun Azterketa baten bidez izapidetu eta egokitu beharko da eraikinetako baten eskala aldatu ahal izateko, egokitzen hartzen bada kontuan izanik haren kokapena.

2.3.5. Artikulua. Hegalak ("g.000 lursailak")

Hegalak nahierara egokituko dira eraikineko goiko solairuetan. Hegal irekiak edo itxiak onartuko dira, edozein proportziotan, aipatutako solairuetako fatxada osoetan, baina gehienez ere 1,50 metrotan irtengo dira gehieneko lerrokaduraren ilaratik neurtuta.

2.3.6. Artikulua. Patioak ("g.000 lursailak")

Barne patioak onartzen dira gelak aireztatzeko eta argia emateko baldin badira.

HIRUGARREN TITULUA

**06 "AMILLAGA" HIRIGINTZA EREMUAN ERAIKIGARRIAK DIREN LURSAILEI APLIKATU BEHARREKO
ORDENANTZA BEREZIAK, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKOAK**

AURKIBIDEA

Or.:

* "a.300.1 lursaila"	16
* "a.300.2 lursaila"	17
* "a.300.3 lursaila"	18
* "a.300.4 lursaila"	19
* "a.300.5 lursaila"	20
* "c.000. lursaila"	21
* "g.000. lursaila"	22

"a.300.1 LURSAILA"

AZALERA: **1.155,85 m²(l)**

KALIFIKAZIO XEHATUA: * **"Eraikuntza Irekiko Bizitegia"**
(Erabilera nagusia: "Etxebizitza Tasatua")

ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

- * "Eraikuntza aprobetxamendua":
 - "Etxebizitza erabilera" ("a"): **2.880,00 m²(s)**
 - "Garaje, trasteleku erabilera": **1.155,85 m²(s)**
 - Guztira: **4.035,85 m²(s)**

- * "Eraikinen formaren" erregulazioa:
 - "Eraikinen profila": **PB+IV+A**
 - Eraikinen altuera: **16,00 m (PB+IV)**
3,00 m (atikoa)

ide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziazko puntutat.

Garaje erabilera emango zaio beheko solairuari.

ERABILTZEKO BALDINTZAK:

- * Baldintza orokorrak: * Eraikinen erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapen orokorrekin.
 - Etxebizitza kopurua: **38 etx.**
Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.
 - * "a.300.1" Eraikuntza Unitatea **38 etx.**
 - Gutxieneko aparkaleku plaza kopurua: **38 plz.**
* "a.300.1" Eraikuntza Unitatea **38 plz.**

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

- * Lursail oso hau oinarritzko eraikuntza proiektu eta udal lizentzia bakarraren xede izango da.
- * Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko da eraikitze lizentziaren baimena, 06 "Amillaga" Hirigintza Eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontatzen hasita.
- * Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde zuzenetik beteta egon behar dute Proiektu honen "D. Etapa Plana" Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

"a.300.2 LURSAILA"

AZALERA:

1.554,77 m²(l)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

"Eraikuntza Irekiko Bizitegia"

(Erabilera nagusia: "Etxebizitza")

ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

- * "Eraikuntza aprobetxamendua":
 - "Etxebizitza erabilera ("a") **3.705,00 m²(s)**
 - "Garajeak, trastelekuak erabilera" **4.664,31 m²(s)**
 - Guztira: **8.369,31 m²(s)**
- * "Eraikinen formaren" erregulazioa:
 - "Eraikuntzaren profila": **3S+PB+IV+A / 3S+PB+III+A**
 - Eraikinen altuera: **16,00 m (PB+IV) / 13,00 m (PB+III)**
 - 3,00 m (atikoa)**
 - Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziazko puntutzat.
- Sotoak:
 - * Lursailean garaje erabilerrako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek ibilgailuak sartzeko eta irteteko sarbide bakarra izango dute. a.300.3 lursaileko sarbideari lotuta egon daiteke.

ERABILTZEKO BALDINTZAK:

- * Baldintza orokorrak:
 - Etxebizitza kopurua: Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.
 - * "a.300.2" Eraikuntza Unitatea **44 etx.**
 - Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: **81 plz.**
 - * "a.300.2" Eraikuntza Unitatea **81 plz.**
- * Eraikinen erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapen orokorrekin.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

- * Lursail oso hau oinarrizko eraikuntza proiektu eta udal lizentzia bakarraren xede izango da.
- * Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko da eraikitze lizentziaren baimena, 06 "Amillaga" Hirigintza Eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontatzen hasita.
- * Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, aldeztu behar dute Proiektu honen "D. Etapa Plana" Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

"a.300.3 LURSAILA"

AZALERA:

2.078,96 m²(l)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

*** "Eraikuntza Irekiko Bizitegia"**

(Erabilera nagusia: "Etxebizitza")

ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

* "Eraikuntza aprobetxamendua":

- "Etxebizitza erabilera ("a")
- "Garajeak, trastelekuak erabilera"

3.705,00 m²(s)

4.303,08 m²(s)

8.008,08 m²(s)

Guztira:

* "Eraikinen formaren" erregulazioa:

- "Eraikuntzaren profila":
- Eraikinen altuera:

3S+PB+IV+A

16,00 m (PB+IV)

3,00 m (atikoa)

- Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziazko puntutzat.

- Sotoak:

- * Lursailean garaje erabilerarako aurreikusitako sotoek eta erdisotoek ibilgailuak sartzeko eta irteteko sarbide bakarra izango dute. a.300.2 lursaileko sarbideari lotuta egon daiteke.

ERABILTZEKO BALDINTZAK:

* Baldintza orokorrak:

- Etxebizitza kopurua:
Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.

44 etx.

* "a.300.3" Eraikuntza Unitatea

81 plz.

- Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua:

81 plz.

* "a.300.3" Eraikuntza Unitatea

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

* Lursail oso hau oinarritzko eraikuntza proiektu eta udal lizentzia bakarraren xede izango da.

* Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko da eraikitze lizentziaren baimena, 06 "Amillaga" Hirigintza Eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontatzen hasita.

* Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, aldez aurretik beteta egon behar dute Proiektu honen "D. Etapa Plana" Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

"a.300.4 LURSAILA"

AZALERA: **1.171,39 m²(l)**

KALIFIKAZIO XEHATUA: * **"Eraikuntza Irekiko Bizitegia"**
(Erabilera nagusia: "Etxebizitza")

ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

- * "Eraikuntza aprobetxamendua":
 - "Etxebizitza erabilera ("a") **2.526,00 m²(s)**
 - "Garajeak, trastelekuak erabilera" **1.171,39 m²(s)**
 - Guztira: **3.697,39 m²(s)**
- * "Eraikinen formaren" erregulazioa:
 - "Eraikuntzaren profila": PB+IV+A
 - Eraikinen altuera: **16,00 m (PB+IV)**
3,00 m (atikoa)
 - Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziazko puntutzat.
 - Beheko solairua garajeari emana egongo da, eta sarbide bakarra izango du.

ERABILTZEKO BALDINTZAK:

- * Baldintza orokorrak:
 - Etxebizitza kopurua:
 - Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua. **30 etx.**
 - * "a.300.4" Eraikuntza Unitatea **30 plz.**
 - Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: **30 plz.**
 - * "a.300.4/1" Eraikuntza Unitatea
- * Eraikinen erabilera eta jabari baldintzak bat etorriko dira Arau Subsidiarioetan eta 6. zenbakiko planoan finkatutako zehaztapan orokorrekin.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

- * Lursail oso hau oinarrizko eraikuntza proiektu batzuen eta udal lizentzia batzuen xede izango da. Bi ataritan banatu ahal izango da. sarbide bakarreko garaje partekatuarekin eta eraikuntza unitateen arteko sarbide zortasunekin.
- * Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko dira eraikitze lizentziaren baimenak, 06 "Amillaga" Hirigintza Eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontatzen hasita.
- * Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, alde zuzenetik beteta egon behar dute Proiektu honen "D. Etapa Plana" Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

"a.300.5 LURSAILA"

AZALERA:

973,43 m²(p)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* **"Eraikuntza Irekiko Bizitegia"**

(Erabilera nagusia: "Etxebizitza")

ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

* "Eraikuntza aprobetxamendua":

- "Etxebizitza erabilera ("a")
 - "Garajeak, trastelekuak erabilera"
- Guztira:

1.684,00 m²(s)

973,43 m²(s)

2.657,43 m²(s)

* "Eraikinen formaren" erregulazioa:

- "Eraikuntzaren profila":
- Eraikinaren altuera:

PB+IV+A

16,00 m (PB+IV)

3,00 m (atikoa)

- Bide sestratik abiatuta erdiko puntuan egindako neurketaren emaitza hartuko da Eraikuntza Unitate bakoitzean erreferentziazko puntutzat.
- Beheko solairua garajeari emana egongo da, eta sarbide bakarra izango du.

ERABILTZEKO BALDINTZAK:

* Baldintza orokorrak:

- Etxebizitza kopurua:
Eraikuntza Unitateei esleitutako etxebizitza kopurua.

20 etx.

* "a.300.5" Eraikuntza Unitatea

20 plz.

- Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua:

20 plz.

* "a.300.5/1" Eraikuntza Unitatea

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

- * Lursail oso hau oinarrizko eraikuntza proiektu batzuen eta udal lizentzia batzuen xede izango da. Hiru ataritan banatu ahal izango da, sarbide bakarreko garaje partekatuarekin eta eraikuntza unitateen arteko sarbide zortasunekin.
- * Nolanahi ere, zortzi urteko epea igaro baino lehenago formulatu beharko dira eraikitze lizentziaren baimenak, 06 "Amillaga" Hirigintza Eremua urbanizatzeko eta lursail zatikatze berrirako proiektuak behin betikoz onartzen direnetik kontatzen hasita.
- * Eraikinak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, aldez aurretik beteta egon behar dute Proiektu honen "D. Etapa Plana" Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

"c.000.1 LURSAILA"

AZALERA:

313,17 m²(l)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* **"Hirugarren sektorea"**
(Titulartasun pribatua)

ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

- * "Eraikuntza aprobetxamendua":
"Garaje eta osagarrien erabilera"
Guztira: **1.200m²(s)** Hirugarren sektoreko erabilerarako (hotela).
626,34 m²(s)
- * "Eraikinen formaren" erregulazioa:
 - "Eraikuntzaren profila": **2S+PB+V+A**
 - "Eraikinaren altuera": **19 m** (PB+V, sarbideko batez besteko sestratik kontatzen hasita)
3,00m (atikoa)

ERABILTZEKO BALDINTZAK:

- * "Erabilera nagusia": *
- Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: **"Hirugarren sektorea"**
7 plz.

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Eraikina lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, aldez aurretik beteta egon behar dute Proiektu honen "D. Etapa Plana" Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

"g.000 LURSAILA"

AZALERA:

230 m²(l)

KALIFIKAZIO XEHATUA:

* **"Ekipamendu komunitarioko sistema"**
(Titulartasun publikoa)

ERAIKITZEKO BALDINTZAK:

- * "Eraikuntza aprobetxamendua":
"Garaje eta osagarrien erabilera"
Guztira: **230m²(s) Ekipamendu komunitarioko erabilerarako.**
230 m²(s)
460 m²(s)
- * "Eraikinen formaren" erregulazioa:
 - "Eraikuntzaren profila": S+PB
 - "Eraikinen altuera": **4 m** (Plazako sestratik kontaktzen hasita)

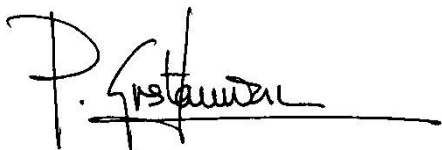
ERABILITZEKO BALDINTZAK:

- * "Erabilera nagusia": *
- Aparkaleku plazen gutxieneko kopurua: **"Ekipamendu komunitarioa"**

GAUZATZEKO BALDINTZAK:

Eraikina lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, aldez aurretik beteta egon behar dute Proiektu honen "D. Etapa Plana" Dokumentuan finkatutako urbanizazio obligazioek.

Donostian, 2020ko irailean



Stua: Patxi Gastaminza Santa Coloma



Mikel Etxeberria Beristain



José Mª Abad Urruzola

"C ETAPA PLANA" dokumentua

AURKIBIDEA:

Or.:

1. GAUZATZEKO PROZESUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA. GAUZATZEKO EKIMENA ETA
FINANTZATZEKO ARDURAK2
2. URBANIZAZIOA ETA ERAIKUNTZA GAUZATZEKO PROGRAMA..... 2
3. ERAIKINAK ERABILTZEKO HIRIGINTZA OBLIGAZIOAK..... 3

1. GAUZATZEKO PROZESUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA. GAUZATZEKO EKIMENA ETA FINANTZATZEKO ARDURAK

Proiektu honen Memorian deskribatzen den bezala, Plan Bereziaren esparru osoa hartzen du urbanizazioaren gauzatzeak.

Gauzatu aurretik nahitaez onartu behar dira dagozkion urbanizazio eta lursail zatikatze proiektuak.

Sistema horren hautua, indarrean dagoen Plangintza Arautegiaren 56. Artikularekin bat etorruta, ekimen pribatuak Eremu osoa garatzeko eskaintzen duen bermea kontuan izanik egin da.

Ondorioz, Hitzarmen Batzarrek edo Batzarrek gauzatuko dituzte eremuan egin beharreko urbanizazio lan guztiak, eta kostuak jabeakideen artean banatuko dira lursail zatikatzen berrian esleitutako finken balioaren proportzioa kontuan izanik.

HJPK finkatuko ditu esku hartzearen garapena eta kudeaketa tresnak.

Jabeek finantzatu beharreko urbanizazio kostuetan ez da ekipamenduetarako lursailen gauzatzea sartzen.

2. URBANIZAZIOA ETA ERAIKUNTZA GAUZATZEKO PROGRAMA

Bi fasetan planteatzen da BEPBaren garapena urbanizazio lanak era independentean baina ondoz ondo gauzatu ahal izan daitezen zortzi urteko gauzatze epe orokorrean, urbanizazio eta lursail zatikatze proiektuei behin betiko onspena ematen zaienetik kontatzen hasita eraikitze lizentzia eskatzeko. Beraz, bi fasetan planteatzen da kontuan izanik burura eraman beharreko kudeaketa, urbanizazio eta eraikuntza lan garrantzitsuak.

Lehenengo fasean, 1. Fasean, bidearen eta Itsasbegi kalearen arteko lotuneak zehaztutako eremua garatuko da. a.300.1 lursail eraikigarriaren pareraino egingo da bidea itundutako promoziozko etxebizitzak eraiki ahal izateko.

Bigarren fasean, 2. Fasean, jarraipena emango zaio bideari Hondartza kaleko etorkizuneko biribilguneraino, eta eremuko beheko aldea garatuko da.

A.- Prestatzeko tramiteak

- Plan Berezia aldatzeko tramitazioa.

Aurreikuspenen arabera 2021eko urtarrilean emango zaio behin betiko onspena (argitalpena).

- Hirigintzako Jarduera Programaren erredakzioa eta tramitazioa.

Udlean izapidetzeko aurkeztuko da BEPBaren aldaketa Behin betirako onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere hilabeteko epean.

- Urbanizazio Proiektua idatziko eta izapidetuko da.

Udlean izapidetzeko aurkeztuko da HJP berria Behin betirako Onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere bi hilabeteko epean.

- Hitzarmen Batzarra osatuko da eta Lursail Zatikatzeko berriaren Proiektua idatziko da.

Udlean izapidetzeko aurkeztuko da HJP berria Behin betirako Onartzen den egunetik kontatzen hasita gehienez ere bi hilabeteko epean.

Hala bada, 2022. urteko hirugarren hiruhilekoan abiarazi ahal izango dira eremuko urbanizazio proiektuak.

B.- Urbanizazioa

- HJPK finkatuko ditu zehaztapen handiagoa eta urbanizazio faseak.

Urbanizazio lanak abiarazi ahal izateko, gehienez ere bi hilabeteko epea finkatzen da arestian aipatutako dokumentuei emandako azken onarpen egunetik kontatzen hasita.

Erabat gauzatzeko, gehienez ere zortzi urteko epea finkatzen da Plan Berezia indarrean jartzen den egunetik kontatzen hasita.

Behin jaso ondoren, ez da aurreikuspenik egiten urbanizazio lanen etorkizuneko kontserbazioari dagokionez, Udalari baitagokio ardura hori.

C.- Eraikuntza

- HJPK finkatuko ditu zehaztaperen handiagoa eta eraikuntza faseak.

Eraikitze lizentziak eskatzeko, gehienez ere zortzi urteko epea finkatzen da urbanizazio eta konpentsazio proiektuei emandako azken onarpen egunetik kontatzen hasita.

3. ERAIKINAK ERABILTZEKO HIRIGINTZA OBLIGAZIOAK

Kasu guztietan exijituko da eraikinaren aurre aldeko espazio libreak eta bideak behar bezala amaituta egotea. Soil-soilik lorategi eta antzeko egituretako azken ukituak gera daitezke amaitu gabe, betiere lan horiek geroago egitea komeni baldin bada.

Donostian, 2020ko irailean



Stua: Patxi Gastaminza Santa Coloma



Mikel Etxeberria Beristain



José Mª Abad Urruzola

"D. EKONOMIA-FINANTZA AZTERKETA" dokumentua

AURKIBIDEA:

Or.:

1.1 KUDEAKETA GASTUAK ETA KALTE-ORDAINAK	2
1.2 URBANIZAZIOAREN KOSTUA	2
1.3 ERAIKUNTZAREN KOSTUA	2
1.4 PARTIKULARRAK – UDALA HITZARMENA	2
1.5 KOSTUEN LABURPENA	2
1.6 LURZORUAREN HONDAR BALIOAREN KALKULUA ETA PLANGINTZAREN BIDERAGARRITASUNA	3

1. EKONOMIA-FINANTZA AZTERKETA

Azterketa honen xedea da eremuan garatzeko proposamenaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea diru sarreren eta gastuen orekaren ikuspegitik eta zentzuzkotzat hartzen diren higiezin produktuen merkatuko prezioekin lotuta.

1.1.- KUDEAKETA GASTUAK ETA KALTE-ORDAINAK

Aintzat hartzen dira BEPB Aldatzeko dokumentuak Idazteko, Urbanizazio Proiektua idazteko eta Lursail zatikatze berrirako Proiektua idazteko gastuak eta Batzarrarenak.

HJP berrian zehaztuko dira kalte-ordainak eta ordezeko bizitokiak.

KUDEAKETA ETA KALTE-ORDAINEN GASTUAK GUZTIRA **752.200 €**

1.2.- URBANIZAZIOAREN KOSTUA

1.2.1.- Urbanizazioaren kostua GMA **3.800.000 €**
Gastu orokorrak (% 19) **722.000 €**

Gastu orokorretan sartzen dira proiektu eta zuzendaritza gastuak, segurtasun azterketak eta koordinazio lanak, topografia eta geoteknia lanak, aseguruak, ustekabeak, ...

1.2.2.- Agerretxe depositua handitzea: 122.260,98tik % 35,1 **42.913,60 €**

URBANIZAZIOA GUZTIRA KGA **4.564.913,60 €**

1.3.- ERAIKUNTZAREN KOSTUA

1.3.1.- Etxebizitza Librearen eraikuntzaren kostua

Honako batez besteko prezio hau kalkulatu da kontrata bidezko gauzatze kostuari begira:

Etxebizitza libreko eraikuntzaren m²-ko kostua 1.200 €/m²/s

1.3.2.- Garajearen eraikuntzaren kostua

450 €/m²-ko kostutik abiatzen gara, kontrata bidez gauzatuta.

Garajeko m² = 450 €/m²/s

1.3.3.- Etxebizitza Tasatuko eraikinaren kostua

Kalkuluen arabera gutxi gorabehera 935 €/m²/s-koa da, baina ez dugu kostu hori aintzat hartzen ez delako beharrezkoa hondar balioa kalkulatzeko, balio hori salmenta prezioaren gaineko portzentaje baten arabera zehazten baita (% 22).

1.4.- PARTIKULARRAK – UDALA HITZARMENA

Era berean partikularren eta Udalaren artean sinatutako hitzarmenaren arabera, partikularrek egingo diote aurre dokumentu horretan finkatutako konpentsazio ekonomikoari, 1.000.000 euroan finkatua.

HITZARMENA GUZTIRA: **1.000.000 €**

1.5.- KOSTUEN LABURPENA

Hona hemen kostuen laburpena (BEZik gabe) eraikuntza kontuan hartu gabe:

Urbanizazioaren kostua **4.250.391,05 €**
Kudeaketa gastuak eta kalte-ordainak **752.200,00 €**
Partikularrak-Udala hitzarmena **1.000.000 €**

KOSTUA GUZTIRA

6.002.591,05 €

1.6.- LURZORUAREN HONDAR BALIOAREN KALKULUA ETA PLANGINTZAREN BIDERAGARRITASUNA

3.200 €/m²-ko prezioetik abiatzen da etxebizitza libre erabilgarriaren kasuan, eta beraz, 2.720 €/m²/s-koa da prezioa 0,85 bihurtze faktorea aplikatuta.

Etxebizitza Tasatuari begira, 64,4 m² erabilgarri dituen etxebizitzatik abiatzen gara, eta beraz etxebizitza bakoitzaren balioa 137,489,83 €-an finkatzen da araudi arauemailearen arabera, hauxe da, 1.813,85 €/m²/s. BOEn 1,2 modulu aintzat harturik.

Garajearen aprobetxamenduari begira, kontuan eduki behar da gutxi gorabehera 35 m²-koa dela plaza bakoitzaren m²/s-ko kontsumo pribatua.

Produktu bakoitzaren hondar balioa kalkulatzeko, Lurzoruaren Balorazioen Erregelamenduaren formula (1492/2011 Errege Dekretua, urriaren 20koa) aplikatuko dugu etxebizitza libreei, Hirugarren sektoreko erabilerei eta sestrapeko azpiegiturei begira.

$$\overline{V_m} - C_c$$

$$VRS = 1,40$$

Etxebizitza Tasatuari begira, dagokion araudia aplikatuko dugu

a).- VRS etxebizitza librea (urbanizatua)

Formulan aplikatuko ditugu salmenta prezioa, 2.720 €/m²-koa, eta kostua, 1.200 €/m²-koa. Honatx emaitza:

$$VRS = (2.720/1,40) - 1.200 = \underline{742,86 \text{ €/m}^2/\text{s}}$$

Hauxe da "erabilera nagusiaren" balioa koefizientea **K = 1** delarik (742,86€)

b).- VRS garajea (urbanizatua)

Formulan aplikatuko ditugu salmenta prezioa, m²/s 714,29-koa, eta kostua, 450 €/m²/s-koa.

$$VRS = (714,29/1,40) - 450 = \underline{60,20 \text{ €/m}^2/\text{s}}$$

$$K = 60,20/742,86$$

$$K = \underline{0,081}$$

Irizpide horixe bera aplikatuko dugu Etxebizitza Tasatuko garajeetan, higiezin produktu honek garaje librearen aurrean izan dezakeen diskriminazioa saihesteko.

a).- VRS etxebizitza Tasatua (urbanizatua)

m²/s-ko salmenta balioa 1.813,85 €-koa da, eta beraz, balio horren % 22koa da VRS.

$$VRS = 1.813,85 \text{ €} \times 0,22 = \underline{399,05 \text{ €/m}^2/\text{s}}$$

Hauxe izango da koefizientea:

$$K = 399,05/742,86$$

$$K = \underline{0,537}$$

Koefizienteak labur-labur:

- Etxebizitza librea: 1,00 (742,86 €)
- Garajea: 0,081 (60,20 €)
- Etxebizitza Tasatua: 0,537 (399,05 €)

Urbanizatutako eremuaren Hondar Balioaren kalkulua

Produktua	m ² /s	K	m ² /ts (H)
-----------	-------------------	---	------------------------

Deba

septiembre 2020 iraila

Etxebizitza librea	11.620	1	11.620,00
Etxebizitza Tasatua	2.880	0,537	1.547,07
Garaiea	12.268,06	0,081	993,71
GUZTIRA			14.160,08

Hauxe izango da jabeek ondare bihurtu dezaketen aprobetxamendua behin Udalari egin beharreko % 15eko zesioa egin ondoren:

$$Ap = 14.160,08 \text{ m}^2/\text{s} \times 0,85 = 12.036,07 \text{ m}^2/\text{a}$$

Eta erabilera nagusia kontuan harturik (K=1), hauxe izango da urbanizatutako hirigintza eraikigarritasun horren balioa:

$$V = 12.036,07 \text{ m}^2/\text{s} \times 742,86 \text{ €} = 8.941.114,96 \text{ €}$$

"Urbanizatu gabearen" balioa kalkulatzeko, kargak kendu beharko ditugu (urbanizazioa, eraispenak, ordainsariak eta plangintza gastuak, hegalengatiko kalte-ordainak eta beste bizitoki batzuk emateko kostua), eta karga horien behin-behineko kalkulua 6.002.591,05 €-an finkatu da.

Beraz, hauxe da urbanizatu gabeko eremuaren hondar balioa:

$$8.941.114,96 \text{ €} - 6.002.591,05 \text{ €} = 2.938.523,91 \text{ €}$$

Eta hemen interesatzen zaizkigun zehaztaperen mailetatik ondorioztatzen da merkatuaren errealitateari doituak salmenta prezio batekin kargak gain hartu eta zentzuzko prezio bat ezarri dakiokoela lurzoruari.

Donostian, 2020ko irailan

Stua: Patxi Gastaminza Santa Coloma

Mikel Etxeberria Beristain

José Mª Abad Uruzola

"F. PLANOAK" dokumentua

AURKIBIDEA:

Eskala:

INFORMAZIOA

1	EREMUAREN KOKAPENA	1/5.000
2	<u>EREMUAREN EGUNGO EGOERA</u>	
2.1	Topografikoa eta mugak	1/1.000
2.2	Lursailak.....	1/1.000

PROIEKTUA

3	<u>ANTOLAMENDU OROKORRA. ZEHAZTAPEN GEOMETRIKOA</u>	
3.1	Antolamendu Orokorra. Oinplano Gainjarria	1/1.000
3.2	Zonakatze Xehatua.....	1/1.000
3.3	Oinplano mugatua.....	1/1.000
3.4	S1-S2-S3 sekzioak	1/500
3.5	S4-S5-S6 zeharkako sekzioak	1/500
3.6	Balizko arkeologia gunea	1/1000
4	<u>LURZORUAREN JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK</u>	1/1.000
5	<u>JUSTIFIKAZIO HIDRAULIKOA. ERREKA GAINJARRIA</u>	1/1.000
6.	<u>FASEAK</u>	1/1.000