

**ALKATETZAREN EBAZPENA, 2452 ZK.
(Testua: 2007PLES0003)**

Gaitzat harturik:

2007PLES0003 zk.ko espedientea, Gudari eta Almirante Arizmendi kaleen artean Miren Nekane etxeko bizitegi-partzelan Hiri Antolamenduko Plan Bereziari dagokiona.

Egintzak:

-José M^a Recarte Freijo jaunak formulatu du Hiri Antolamenduko Plan Berezia, Gudari kaleko 14aren eta Almirante Arizmendi kaleko 19aren artean dagoen partzelan, MIREN NEKANE etxea dagoen lekuan.

-*Plan Berezi* honen antolamendu-eremurako indarrean dagoen *Plan Nagusiak* honako hirigintza-zehaztapenak ezartzen ditu:

Hiri-lurzoru finkatua, partzelako Bizitegi kolektiboaren kalifikazioa, 5 gradukoa: RP-5

Aprobetxamendu baldintzak:

Partzela Garbiaren gaineko eraikigarritasuna: 0,80 m²c/m²s
Eraikitako gehienezko azalera: 750 m²c

Partzelaren baldintzak:

Partzela maximoa: 500 m²s
Fronte maximoa: 40 m.
Fronte minimoa: 20 m.
Sakonera maximoa: --- m.
Sakonera minimoa: 25 m.

Eraikitze baldintza::

| <i>Lerrokadurak:</i> | <i>Mugimendu eremua</i> |
|----------------------------------------------------|-------------------------|
| <i>Okupazio maximoa:</i> | %25 |
| <i>Okupazio gehigarria (erabilera osagarriak):</i> | ≤ 25 m ² c |
| <i>Atzeratze minimoak: fatxadara</i> | ≥ 5 m. |
| <i>alboetara</i> | ≥ 4 m. |
| <i>sakonerara</i> | ≥ 5 m. |
| <i>Tartea eraikinaren artean:</i> | ≥ 8 m. |
| <i>Altuera maximoa (solairua = 3+BC):</i> | ≤ 10 m. |
| <i>Garajeak:</i> | BAI |
| <i>Hegalak:</i> | BAI |
| <i>Sotoak:</i> | BAI |
| <i>Erdisotoak:</i> | BAI |
| <i>Estalkien isurialde maximoa:</i> | % 40 |

- Oharrak:

Aukera dago bolumena eraikin-gorputzetan metatzeko erlaitzaren altueraren gainetik gehienez ere 12 m-ko altueran.

Onartzen dira estalki lauak.

Ordenantzetako 4.4.2.2. artikulua ezartzen du ezen partzela bakoitzean –edo partzela-multzo osoan, plangintza xehakatuak osotasunean bermatzen badu ezarritako mugapena betetzea– baimendu litekeen etxebizitza-kopuru maximoa honako batezbesteko tamaina minimoan oinarrituta zehaztuko dela:

RP Partzelak: 110,00 m²(t).

Argudioak:

-Dokumentu honen xedea da aipatutako bizitegi-partzelaren irabazizko aprobetxamenduaren xedapena ereglatzea ez ezik –jada bada aprobetxamendua: Miren Nekane etxea– , RP-5 bizitegi-partzelaren zati baten kalifikazio xehakatu aldatzea bide publiko izateko (espaloia) Arizmendi kalearen parean.

Eta hori guztia, gune horretan kaleari oinezkoentzako eta lekua izateko jarraipena emateko xedez. Espaloi-zati hori beharrezko lotura izango da 5.2.12: *Mendibil-Eloy Iglesias* eremuaren sustatzaileek jada gauzatu daukatenaren eta aurki 5.2.06: *Almirante Arizmendi* eremuaren sustatzailek gauzatu dutenaren artean (horiek dira Argentinaren Errepublikaren kalearekin lotzeko kalea luzatzeko ardura dutenak).

Gainera, ondoren jasotzen den bezala, era berean bide gisa kalifikatu beharko da partzelaren beste zati bat, Planean 2 PARTZELA gisa definitutakoak baldintza egokietan izan dezan gune publikorako frontea.

Honako aurreikusten *Planak*:

| | <i>Azalera. Apark. Toki kop.</i> | <i>% Okup. (220 m²s)</i> | <i>Eraik. Max. Sest/gain.</i> | <i>Etxeb. Kop. Max.</i> |
|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| <i>1 Partzela Miren Nekane:</i> | 770 m ² s | 28,57 (220 m ² s) | 635,52 m ² c | 6 12 |
| <i>2 Partzela:</i> | 770 m ² s | 28,57 (220 m ² s) | 635,52 m ² c | 6 12 |
| <i>3 Partzela:</i> | 685 m ² s | 32,10 (220 m ² s) | 635,52 m ² c | 6 12 |
| GUZTIRA | 2.225 m²s | 27,70* (660 m²s) | 1.906,56 m²c | 18 36 |

**Portzentaje gordina hasierako partzealaren azaleraren gainean -2.383,20 m²s.*

Finkatu egiten da Miren Nekane etxearen bizitegi-aprobetxamendua, eta aldi berean, bertan 6 etxebizitza egitea onartzen da. **Dena dela, Planean zehaztu egin beharko da 1 partzelaren egungo aprobetxamendua finkatzen dela, ez dauden etxebizitza-kopurua, zeren eta, dagoen eraikina ordezkatuz gero, parametro horien arabera aprobetxatzeko agintzen baita.**

Hala ere, proposamena baliozkoa izan dadin, **antolamendua berriz definitu behar da, 2 partzelak baldintza minimoetan formalizatu dezan gune publiko baterako bere frontea.**

Era berean, palnteatutako etxebizitza-kopurua indarrean dagoen Plan Nagusiak baimentzen duena (17 unit.) baino altuagoa da, eta partzelaren okupazio-indizea RP-5 Ordenantzak adierazten duen %25a baino altuagoa da; **horrenbestez, Plana zuzendu egin behar da alderdi horietan.**

Era berean, partzelak daukan desnibel handiak behartu egiten du lurzoruaren aterratzeak eraikinei eutsi diezaien, sestra berriak finkatuz, eta ondoko eraikinekin alderatuta justifikatzen badira ere, hiru plataformekin konpontzen da, haietako bakoitzaren artean 4,5 m-ko jauzia eginda. Nibelaren alde horri gehiegizkoa irizten zaio; areago kontuan hartzen bada altuera txikiagoko eskailera-mailekin konpontzen dela eskala espazialean bateratu behar duen ondoko partzelaren soluzioa. Eraikinak hegalean itsatsiz doaz, erdisotoan mailakaturik, eta zokaloaren altuera, lehenengo fronte eraikiaren oinarria baita, txikiagoa da.

Profilari dagokionez, ez da justifikatzen profil maximoa (Zokaloa+3+BC) igo daitekeela eraikinaren gune jakinetan.

-Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Lege autonomikoan, Bigarren Xedapen Iragakorreen xedatutakoaren arabera, antolamendu xehakaturako planek eta lege honetara erabat egokitu gabeko gainerako antolamendu-tresnek, indarrean jarri ondoren formulatzen eta hasieran onesten direnek, osotasunean egokitu behar dute hartan plan eta tresna horietarako xedatutakora.

Dena dela, kontuan hartu behar dira gainerako xedapen iragakorrek, plangintza xehakaturak dagokienez, honela:

-Estandarra erreserbatzea babes publikoko araubideren baten pean dagoen Etxebizitarako.

Laugarren Xedapen Iragakorrean xedatzen denez, estandar berria betetzetik salbuesten da; izan ere, 17/1994 Legeko babes publikoko etxebizitzaren estandarrek betetzera egokitutako egitura-antolamendua garatzen du antolamendu xehakaturak.

-Tokiko Horniduren estandarra

Bosgarren Xedapen Iragakorrean xedatutakoaren arabera, legez ezarritako tokiko hornidurak betetzea eskatu ahal izango da antolamendu xehakaturako planetarako, lege hau indarrean jarri zen egunean hasierako onespenean ez bazuten artean.

Aurrekoa gorabehera, 2/2006 Legeak ez du erregulatu aipaturako estandarren zenbateko lurzoru hiri-lurzoru ez finkatua denean, eta horixe da kasu hau, geroko erregelamendu batera eramaten baitu, eta erregelamendu hori oraindik ere onetsi gabe dago.

Ondorioz, eta estandar berriak erregelamenduz definitzen ez diren bitartean, aplikagarritzat hartzen dira Plangintzako Erregelamenduan ezarritako zehaztapenak.

Testu horretako artikulua ezartzen du ezen lortu nahi diren xedeetara, aurreikusitak eragiketen ezaugarrietara eta gutxienez Erregelamendu horretako 45. artikuluan aurreikusitakoetara (salbuetsita, haietakoren bat errefromarekin loturik ez dagoelako beharrezkoa ez balitz) egokiak diren zehaztapenak edukiko dituztela barne erreformako plan bereziek.

Horri dagokionez, Planaren xedea kontuan hartuta, ez da bidezkoa tokiko hornikuntzen estandarrak betetzea.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 11. artikuluan eta Lehenengo Xedapen Iragakorrean xedatutakoaren arabera, eremuko lurzoru hori *hiri-lurzoru ez finkatua* da; izan ere, antolamenduak eraikigarritasun urbanistiko haztatu handiagoa ematen dio aurretik zegoenaren aldean.

Ondorioz, Lege horren beraren 27. artikuluan ezarritakoaren arabera, jabeek eskubidea izango dute hazitako eraikigarritasun urbanistikoaren %90ean; horrenbestez, hirigintzako ekintzak sortutako plusbalian komunitateak duen parte-hartzea partzelari emandako eraikigarritasun urbanistikoaren hazkunderari egokituko zaio. Beraz, 1 partzelan, lagapen hori egiteko, kontuan hartuko da finaktzen den oraingo eraikigarritasun urbanistikoa.

Lurzoruaren eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 136. artikulua xedatutakoaren arabera, esparruan dauden lurzoru horiek jarduketa isolatutza hartzen dira.

Jarduketa horretan, beraz, lege horren 195. artikuluan ezarritako terminoetan soilik egin behar dira obra osagarriak.

-Lege horren beraren 84. artikulua xedatzen du ezen, plan edo hirigintzako tresna hori formulatzeko akordioan edo, hala dagokionean, izapidetzarako administrazio eskudunaren aurrean aurkeztutakoa onartzeko izapidetzan, behar adina neurri eta jarduketa erabakiko direla elaborazioan, izapidetzan eta onespenean koordinazio administratiboa eta hiritarrek parte hartzeko programa sustatzeko.

-2/2006 Legearen 95. artikulua adierazten du Udalak hasierako onespena emango diola eta jendaurreko informazioan burutuko duela; horretarako, haseirako onespenearen erabakia argitaratu egingo du Lurralde Historikoko aldizkari ofizialean eta lurraldeko egunkari hedatuenean edo hedatuenetan, hogeitau eguneko aldi, azkeneko argitalpenetik aurrera kontatuta.

-Era berean, kontuan hartu behar da maiatzaren 28ko estatuko Lurzoruaren Legeak, 8/2007 Legeak xedatutakoa.

Eta espedientean jasotako dokumentazioa ikusirik

EBATZI DUT

1.- Izapidetzara onartzea Gudari eta Almirante Arizmendi kaleen artean Miren Nekane etxeko bizitegi-partzelan Hiri Antolamenduko Plan Berezia.

Honako parte hartzeko programa hau ezarri da:

Prozedura honen markoan, erabaki da proposatutako antolamendu xehakaturia hedatzea, eta horretarako, honako hauek:

- ***Proposamena Udalaren web orriaren bidez zabaltzea, hasieran onesteko dokumentuaren jendaurreko tramitearekin batera.***

Era berean, hiritarren parte-hartzea bermatuko da onesteko prozesuan, jendaurreko informazio garaian alegazioak aurkezteko aukera izan dadin.

2.- Hasieran onestea Gudari eta Almirante Arizmendi kaleen artean Miren Nekane etxeko bizitegi-partzelan Hiri Antolamenduko Plan Berezia, erantsita doan Eranskinean jasotzen diren baldintzen arabera:

3.- Espedientea jendaurreko informazio tramitean jartzea, hoguei egunez, azken argitaratzeetik aurrera, hasierako onespren-erabakia Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean eta Lurralde Historikoko hedapen handieneko egunkarietako batean argitaratuz.

Irun, 2007ko abuztuaren 6a

ALKATEA

Nire aurrean
IDAZKARIA,

ERANSKINA

- 1. Partzelaren baldintzei dagokienez, indarrean dagoen Plan Nagusiko Ordenantzak beteko dira, eta horretarako, bi kaleen artean (Gudari eta Almirante Arizmendi) dagoen oinezkoen pasabidea gune publikoko sekzioaren baldintza minimoekin formalizatuko da, 2 Partzelako fatxadaren frontea bihurtu baita. Horretarako, kale txikiaren zabalerak gutxienez 3,5 m eduki beharko ditu, eta horrek behartu egiten du orain antolatuta dauden hiru partzelek dagokion lurzoru-zatia lagatu behar izatera.**

Era berean, partzelen okupazio-indizea adieraziko da hiru partzelen ordenantza partikularretan.

- 2. Antolamenduko sestra-gaineko eraikigarritasunari dagokionez, indarrean dagoen Plan Nagusiko Ordenantzak beteko dira; horrenbestez, 4.4.2.2. artikulua araberaren arabera esleituko da etxebizitza-kopuru maximoa.**

Era berean, informazioa erantsi beharko da 1 Partzelako eraikinaren egungo egoerari buruz, hango solairuen azalera, eta haien erabilera eta profila adieraziz. Era berean, partzela horretako ordenantza partikularrean zehaztu egingo da ezen, egungo eraikina eta sabai-azalera finaktua egonda ere, aukera dagoela hirigintzako eraikigarritasuna hazteko, baimendutako etxebizitza-kopuru maximoari dagokionez.

- 3. Aztertu egingo dira 2 eta 3 Partzelen sestrak, eta horrenbestez, lurzoria mailkatuago aterratuko da, Mendibil-Eloy Iglesias eremuan gauzatuta dauden ondoko partzeletan egin den bezala.**

Proposatutako zokaloari dagokionez, altuera jaitsi egingo zaio, ondoko partzeletan dagoen zokaloarekin homogeneitate handiagoa lortzeko, mehelinean batzen baita harekin.

Profilari dagokionez, justifikatuko egingo da profil maximoa (Zokaloa+3+BC) igo ahal izatea eraikinaren gune jakinetan.