

Errenteriako hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntuala A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokiona eta bokazio definitu gabe dena

BEHIN- BEHINEKO ONARPEN DOKUMENTUA

estudio beldarrain s.l.p
arue&Jauregui abogados asociados, s.c

2.013ko Otsaila

AURKIBIDE OROKORRA

A DOKUMENTUA :	MEMORIA
B.1 DOKUMENTUA:	INFORMAZIO PLANOAK
B.2 DOKUMENTUA:	ANTOLAMENDU PLANOAK
C DOKUMENTUA :	HIRIGINTZA ARAUAK
D DOKUMENTUA :	EKONOMIA ETA FINANTZA ARLOKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA
E DOKUMENTUA :	IRAUNKORTASUN EKONOMIA IKERKETA

Errenteriako hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntuala A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokiona eta bokazio definitu gabe dena

BEHIN- BEHINEKO ONARPEN DOKUMENTUA
MEMORIA: A DOKUMENTUA

estudio beldarrain s.l.p
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

2.013ko Otsaila

1. IDAZLE ETA BIDERATZE

Juan Beldarrain arkitektoak izenpetzen du Erreneriako hiri antolamendurako plan orokorraren bosgarren aldaketa puntualaren dokumentu hau, lan-taldearen zuzendari eta koordinatzaile gisa, Gerontológico de Erreneria s.l, irabazi-asmorik gabeko talde pribatuaren eskuetan dagoen adineko egoitzaren gerenteak eskatu bezala.

2. AURREKARIAK

Erreneriako hiribilduak, hirigintza lurralde antolamendurako baliabide bezala, 2004ko otsailak 3an Diputatuen kontseiluan lortutako behin betiko akordioan sinatutako Plan Orokorra du.

Gerontológico de Erreneria s.l. k antzeman du, asistentzi ekipamendurako duen lur zoruan, zeinen jabea den. Handitze eraiketak egitea ezinezkoa dela. Berau antolamendu Finkatuaren Sistematizaziorako Guneari dagokion Hirigintza Esku-hartzerako erregimenaren barne egoteagatik.

Gaur egun, egoitzak ez ditu betetzen martxoak 10 eko 41/1998 Dekretuaren bigarren eranskinen bosgarren zehaztapen teknikoan eskatzen duenarekin. Gizarte-politika departamenduko sail- teknikoak bere 2009ko maiatzak 20ko aktan adierazten duen bezala, hirugarren adineko egoitza eta gizarte zerbitzuen alderdi komunak gutxieneko azalerarekin ez dute betetzen.

Halaber, dokumentu honekin negutegien hirigintza-irregularitasuna konpondu nahi da. Berauek hiri-lurzoruztat kalifikatuta dauden eta kalifikazio orokortzat, ekipamendu publikoa: asistentzi eta bestelako zerbitzuak bezala, diren zoruan baitaude.

2010ko abenduan, udal planeamendurako aholku batzordeak kontuan hartzeko dokumentua eta Erreneriako hiri antolamendurako plan orokorraren bosgarren aldaketa puntuala: A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokion eta bokazio definitu gabe denari dagokion erreferentzi aurreko dokumentuak aurkeztu ziren. Honez gain, Foru Aldundia eta Eusko Jaurlaritzari atariko txostenak eskatu zitzairen "eduki daitezken arriskuak", "ingurumen-baldintzak", "ondare naturalaren babesa", eta "ingurune naturalaren babesa" buruzkoak, ondorengo erantzunak jasoaz:

- Eusko Jaurlaritzako bioaniztasuna eta ingurumen parte-hartzearen zuzendaritza

Bioaniztasunerako zuzendaritzaren txostenak honakoa dio:

"zuzendaritza honek dauzkan datuen arabera, 26. eremua eta harizti bat mugakide dira. Euskal Herriko Natura Babesteko 16/1994 Legeko 2e)n artikuluan esaten den bezala, landaredia gorde egin behar da, bereziki basoak, landare-multzoak, palaxuak eta ibai ertzetako landaredia, eta oso bereziki bertako zuhaitz-masak.

Premisa hauen menpe, **zuhaitz-masen babesa gomendatzen da; beraz, obrak gauzaterakoan balizatia egon behar da.**

Bestalde, aldatzeko dagoen eremua aldi berean ferra-saguzar mediterranearraren interes berezia duen eremua da. EAE-n desagertzeko zorian katalogatua dago eta *Directiva Hábitats*-en bigarren eta laugarren eranskinen barnean dago. Mandazuloko kobazuloan, Oartzunen, kolonia bat dauka 2.5 km baino gehiagora. Proposamenaren jardueraren tamaina urria eta beren aterperaino dagoen distantziarekin, koloniar

eritasunik ez da espero. Hala ere, **espezieak palaxuetan eta baso-bazterretan ehizatzen duelako, habitat hauek ahal diren neurrian babestea gomendatzen da.**

Txostenaren eranskin batean, Dokumentu honekin doan Ingurumen-eraginaren Baterako Ebaluazio Azterketan agertzen diren ingurumen-alderdi batzuk errepikatzen ditu.

- Foru Aldundiaren Zuzendaritza Saila

Txostenak suteen aurkako segurtasunaren nahitaezko arau hauek adierazten ditu:

- Abenduak 3ko 2267/2004 Errege Dekretuan Suteen aurkako segurtasuneko araudia onartu zena.

- Martxoak 17ko 314/2006 Errege Dekretuan Eraikuntza Kodigo Teknikoa onartu zena.

Txosten hauen iritziak kontutan harturik, 2011ko martxoan Ingurumenaren Iraunkortasun Txostena (IIT 1) adierazten da aurretiko kontsultatarako. Dokumentu hau Errenteriako Udalak Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Sailari bidaltzen dio. Izandako aldaketaren Ingurumen-eraginaren baterako ebaluaziorako Erreferentzi -Dokumentua lortzeko.

Ekainak 6an, Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Sailaren Ingurumen Plangintzaren zuzendaritzak, Erreferentzi Dokumentua igortzen du HAPOA -ren ISA-ren irismena mugatuaz.

Hirigintza Informaziorako Batzordeak eskatu bezala, 2012ko uztailak 19an, Errenteriako Udaleko Udaltzateak, IIT (2)ekin batera, hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntuala A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokiona eta bokazio definitu gabeko hasierako onespina ematen dio. IIT (2)-an Erreferentzi Dokumentuan azaldutako oharpenak jasoak daude, eta 45 egunen zehar jende aurrean jartzea menderatzen du. Epe honetan ez da alegaziorik jasotzen.

Honela, txostena Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Sailari bidaltzen zaio, Ingurumen-eraginaren Aurretiko Txostena igortzeko. Paraleloki, Errenteriako Udalak administrazio ezberdinen informe sektorialak eskuratzen ditu materia ezberdinen gainekoak:

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Saila Eusko Jaurlaritzako Landare eta Itsasertz garapeneren zuzendaritza Ingurumen Espedientearen Eraginaren Ebaluaziorako aurretiko kontsulta izapide, 2011ko maiatzean txosten bat igorri zuela adierazten du. Bertan, IEBE-rekin batera, eremu berriarengatik kaltetutako nekazaritza-ustiapenetan nekazal sektorean arasan ebaluazioa gehitzea gomendatzen zuelarik, eta beharrezkoa balitz, neurri zuzentzaileak ezartzeko. Txostena (2012ko apirilean) Ingurumenaren Iraunkortasun Txostenean gomendatua ez duela kontutan hartu esanez amaitzen da, eta berriro 2011ko maiatzeko txostenari igortzen dio.

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Saila Biodibertsitatea eta Ingurumen Parte-hartze Zuzendaritza

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Saila Lurralde Antolaketa Zuzendaritza

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Ingurumen, Lurralde Plangintza, Nekazaritza eta Arrantza Saila
Ingurumen Kalitate Zuzendaritza

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Kultura Saila

Kultur Ondare Zuzendaritza

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Barne Saila

Larrialdiei Aurre Egiteko Zuzendaritza

- URAREN EUSKAL AGENTZIA / AGENCIA VASCA DEL AGUA

"URA"

Ekialdeko Kantauriar Arroen Bulegoak (URA): Errenteriako hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntualak A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokiona eta bokazio definitu gabea denak Agentzia honen gaitasun edo esparru gaietan ez du eragin handirik.

- EUSKO JAURLARITZA / GOBIERNO VASCO

Osasun eta Kontsumo Saila

Osasun Publikoa Zuzendaritza

Plan honen gauzatzeak osasun publikoarentzat ez du kontutan hartzeko eragin handirik; eraginaren azterketa egiterakoan ez dira kontutan hartzeko alderdirik antzeman.

- GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

Kultura, Gazteria eta Kirol Saila

Kultura Zuzendaritza Nagusia

- GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

Ingurumen eta Lurralde Antolaketa Saila

Ingurumen eta Obra Hidraulikoen Zuzendaritza Nagusia

- GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

Berrikuntzako, Landa Garapeneko eta Turismo Saila

Mendietako eta Natura Inguruneko Zuzendaritza Nagusia

- GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

Ingurumen eta Lurralde Antolaketa Saila

Lurralde Antolaketa Zuzendaritza Nagusia

- "IHOBE" INGURUMENA KUDEATZEKO SOZIETATE PUBLIKOAK:

Lehen aipatutako eremuak ez daude Iraileko 30eko 165/2008 Dekretuko lur-zoruen barnean. Bertan jarduera edo instalazio potentzialki kutsagarriak jasaten duten, edo jasan egin duten lurren inbentarioa dator.

- EKOLOGISTAK MARTXAN

2012ko irailak 25an, Errenteriako Udalak Ingurumen Sailburuordetzatik bidalitako Aurrefiatzko Ingurumen-Inpaktuari buruzko Txostena (AIIT) jasotzen du. Txostena 2012ko irailak 17an idatzia dago, eta bertan hurrengo gogoetak eta iradokizunak datoz:

- Aldaketaren dokumentuak lurzoru urbanizaezin baten handitzea egoki justifikatu beharko luke.

- Garapen proiektuaren baldintza-agiri teknikoetan aipamen zehatz bat eranstea gomendatzen du IITan jasotako babes, zuzentzaile eta konpentsatzaileak neurri guztiak eta gainbegiratzeko programak beteko dituela esaten, bere atal 8.2.1an dioen bezala.

- ISAKo 3.3 atala, Indarrean dagoen EAEko (2011-2014) III. Ingurumen Esparru Programari eta bere ingurumen-helburuei erreferentzia eginez, osatzea gomendatzen da.

- 1367/2007 Errege Dekretuaren bere II. Eranskinak dioen bezala akustika kalitate-helburuen informazioa gehitu beharko da.

- Ingurumen aukeren azterketak (IIT 5.atala) Area 26 lehengo muga barrenean handitze aukera aurreikusi ez duelako, zati hau berrikustea gomendatzen du, aukeren deskripzio egoki bat emanaz eta ingurumena baldintzatzen duten aukeren ebaluazio eta balorazioa emanaz. Baita lurren mugimenduak zehaztuaz eta konparaziozko analisi bat azalduz, bertan aukeratzat ingurumenaren integrazioaren irizpideak hartuaz, eman daitezkeen efektu desberdinak adieraziaz.

- Hurrengo faseetarako iradokitzen du, identifikazio eta balorazio inpaktu atala IIT ak gomendatzen duen estudio akustiko batekin eta aldaketa proposamenaren lur-mugimenduari buruzko datuekin, betetzea; datu hauek negutegiak eskatutako lur zorura mugitzearen datuekin aldaratuaz.

-Proposatutako neurri zuzentzaileak egokiak direla deritzo, baina Akustika-kalitate helburuarekin betetzeko behar diren neurriekin osatu beharko dela eta lur-mugimenduengatik ez direla alferrikako arriskuak izango, ziurtatu behar dela adierazten du.

Aldaketa Dokumentuaren bideratzearekin jarraitzeko, (Aurretiatzko ingurugiro-inpaktuari buruzko Txostena) AIIIT-en aipatutako gogoetei erantzuteko IIT-a osatzeko dokumentu bat egiten da eta behin-behineko onesperako aurkeztea erabakitzen da Aldaketa Dokumentuarekin batera.

HAPO ren 5. Aldaketaren formulazioaren hasierako justifikazioa

Ondorengo dokumentua Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Gerontológico 26. Eremuko hirigintza zehaztapenak aldatzeko idazten da.

Aurkeztutako Aldaketaren justifikazio eta egokitasuna eraikigarritasuna handitzearen beharrean ahalbidetzean datza. Hau, Gerontologikoa handitzeaz eta berritzeaz gain, indarrean dagoen araudia beteko izango litzateke. Era berean, egoera irregularrean dauden negutegiak konponduko lirateke; gaur egun dagoen lurzorua, hiri-lurzoru bezala sailkatuta dago, eta Ekipamendu publikoetarako: asistentzi bezala, kalifikazio orokorrean.

Lekuko hirigintza-baldintzekiko elkarrekotasunean zehaztuko da handitzea, eta indarrean dauden arauen xehedapenak kontutan hartuko dira.

2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa, hirigintza antolamendurako plangintzaren aldaketa: kontzeptua, jatorria eta mugak, 103 Artikuluak zera dio:

1. Aurreko artikulua barrenean agertzen ez diren edozein hirigintza plan berrikuspenek, beren aldaketa eskatuko du.
2. Plan orokorrak legez esleitutako legeko eginkizunen artean ez diren zehaztapenak, bereziki identifikatu eta bereiztu beharko ditu, berezko edukiaren parte izan arren.
3. Tramitazioa egiterako orduan, plan orokorreko eduki desberdinen aldaketa egin ezker, bereizketa honek kontuan eduki beharko du eta ordenazioko arauak eutsi beharko die, bai bere heinagatik edota bere izaeragatik, 58. Artikuluan azaltzen den bezala.

Bestalde, 104 artikulua Hirigintza planen bidez ezarritako antolaketen berrikustea eta aldaketa egiteko prozedura, zera zehazten du:

Hirigintza-planeko zehaztapenen edozein aldaketa eta berrikusketa, plan mota berdinarekin bidez egin beharko da, eta esandako zehaztapen horien onespenerako jarraitu den prozedura berdinarekin bidez.

Bestalde, Plan, Proiektu, Programa, Arau eta Ordenantzen edozein elementuren aldaketarako, bere aurkezpenarako ezarritako neurri berdinei eutsi beharko dio, Hirigintza erregelamenduko 161 artikuluan adierazten den bezala.

Azkenik, HAPO Hirigintza-Araua, C Dokumentuko 1.1.06 artikuluan, Plan Orokorraren Aldaketari aipamen egin behar zaio. Bertan, hitzez hitz, zera dio:

1. Plan Orokorraren aldaketatzat jotzen da Plana osatzen duten elementuen edozein aldaketa edo eransketa. Baina aldaketa horiek ez dute Planaren berrikusketa eragin behar, hurrengo artikuluan ezartzen denaren arabera, eta ez dute Plan orokorraren osotasunean eraginik izan behar, era puntual eta isolatuan salbu, aldaketa horiek ez dutelako lurraldearen egitura orokorrean eta organikoan bai eta lurzoruaren sailkapenean eraginik izan behar.
2. Plan orokorraren aldaketak interes orokorreko eta onura publikoko helburu eta arrazoen lorpenean oinarrituta egon beharko dute, beraien arrazoi eta funtsa espresuki justifikatu beharko dela.
3. Justifikazio hau azterlan baten bidez egingo da. Azterlanak, batetik, aldaketa horiek zehazpenetan eta Plan orokorraren aurreikuspenetan izango duten eragina adieraziko du, eta bestetik, Plana berraztertu gabe aldaketa horiek sartzeko aukera adieraziko du.
4. Plan Orokorraren elementuen aldaketa Planeamendu Orokorrari dagozkion dokumentuetan agertzen den definizio mailarekin egingo beharko da, Planeamendu araudiaren 161. artikuluan ezartzen denari atxikiz.
5. Aldaketa guztiak berarekin eragiten dituzten arrazoen justifikazioarekin batera egingo dira, eta espedienteetan ezin sartuko dira berarekin erlazionatuta ez dauden edo egindako deskripzio eta justifikazioetan sartuta ez dauden beste aldaketarik edo eransketarik.

6. Plan Orokorraren aldaketa eragingo duten espedienteek "Errenteriako Plan Orokorra aldatzea" izenburua eraman beharko dute eta atzetik aldaketaren edukia eta norainokoa azaldu beharko du, bai eta egondako aldaketen hurrenkera markatzen duen zenbakia ere.

3. HIRIGINTZA INFORMAZIOA

3.1. Errenteria hiribilduko Hiri Antolamendurako Plan Orokorra

Diputatuen Kontseiluak, 2004ko otsailaren 3an, eman zion behin betiko onespren baldintzatua HAPÖri. Errenteriako Udalak, nahiz eta planaren xedapenak berehala burutzeko aukera izan, dokumentu bat onartu eta Foru Aldundira bidali beharko zuela ere xedatu zen. Dokumentu horretan erabakiak eta dokumentu guztiak bateginak egongo zirela eta akordioan bertan zehazturiko baldintzak beteko zirela ere xedatu zen.

Horrenbestez, Testu Bategina prestatu ostean, 2004ko apirilaren 30eko osoko bilkuran dokumentu horri onspena ematea eta espedientea Foru Aldundira bidaltzea erabaki zen. Bestalde, espedientea Euskal Herriko Lurraldearen Antolamendurako Batzordeari bidali ondoren, 2004ko uztailaren 7ko bilkuran, dokumentuaren aldeko txostena ematea erabaki zen, baina behin betiko onartu aurretik izaera orokorreko baldintza bat betetzekotan geratu zen.

Testu Bateginaren edukia aztertutakoan, ikusi zen ezarritako baldintzak ia osotasunean betetzen zirela. Ondorioz, eta tramitazioari dagokionean, indarreko hirigintza arauetan aurreikusitako prozedurari buruzko arauak betetzen zirela ikusi zen. Diputatuen Kontseiluak, 2004ko uztailaren 27an, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Foru Diputatuaren proposamena kontuan hartuz eta eztabaidatu ondoren, ERABAKI ZUEN

Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategina onartzea, 2004ko ekainaren 25eko udal akordioan zehaztutako zuzenketa eta aldaketekin batera.

Uraren arloan, Plan Orokorraren behin betiko onspen-akordio horretako izaera orokorreko baldintza mantenduko da, akordio honetako azalpen-atalean adierazitako edukiarekin batera.

Dokumentu Bategina onetsi ondoren, akatsen Zuzenketa egin zen HAPÖren Testu Bateginean. Diputatuen Kontseiluak, 2004ko abuztuaren 30ean, hartutako erabakiaren edukia ondorengo da:

"Diputatuen Kontseilu honek, 2004ko uztailaren 27an, erabaki zuen Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Testu Bateginari onspena ematea.

3.2. Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntualak

3.2.1. 2006ko Abuztuaren 2an, Diputatuen Batzarrak hurrengo akordioa adostu zuen:

Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Lehenengo Aldaketa Puntualaren espedientea behin betiko onartzea, udalerriko eremu desberdinei buruzkoa (05 Eremua:Basnoaga, 07: Eremua: Alaberga, 14 Eremua: Hirigunea, 21 Eremua: Larzabal, 22 Eremua: Las Agustinas, 28 Eremua: Egiburu, eta 39 Sektorea: Larzabal . Salbuespen batekin, Hirigintza Araudiko 2.10.01 artikulua aldaketa ez da onartzen, akordioaren deskribapen atalan adierazten den bezala.

Udalak, ahal duen azkarren, azaldutako gabezia konpontzen duen dagokion dokumentazioa landu beharko du, argitaratu eta indarrean jartzeko.

2007ko martxoaren 13an, Diputatuen Batzarrean, aipatutako HAPOn Lehenengo Aldaketa Puntuala ontzat ematen da, esandako artikulua aldaketarekin. 2007ko maiatzaren 14an, argitaratu zen akordioa GAAREN 93. Zenbakian.

3.2.2. 2007ko maiatzaren 18an burututako Udalbatzarrean **HAPOn 2. Aldaketa Puntuala** Behin betiko onartzearen akordioa adostu zuen, U.I: 14/12: Migel Aldutzin kalea 1,2,3,4 eta 6 zk; 14/15 :Pablo Iglesias etorb. 13- R. M. Azkue 14; 14/16: Pablo Iglesias etorb. 15- RM Azkue 16 eta 22 area: Agustinak areari buruzkoa. 2007ko abuztuaren 31an argitaratu zen akordioa , GAAREN 171. zenbakian.

3.2.3. 2008ko otsailaren 22an Errenteriako **HAPOn 3. Aldaketa Puntuala** aurkeztu zen 57. Sektorea: Perutxene-Sagasti, 2/2006 Legeak ezarritako gutxieneko eraikigarritasunera egokitzekoa.

3.2.4. 2008ko martxoan Errenteriako **HAPOn 4. Aldaketa Puntuala** aurkeztu zen 20. Area: Gabiarrota, ekipamendu komunitarioko lur zatia dagokiona: "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" .

3.3. Errenteriako Udalaren Hirigintza Plangintza Aholkularitza Batzordea

2/2006 Legearen 109 artikuluan dioenez "Udal-plangintzako aholku-batzordea, hain zuzen, aholkurako eta eztabaidarako organo lokal bat da, hirigintza-planak egin, izapidetu eta onartzeko prozedurari dagokionez kontzentrazio sozialerako funtzioak beteko dituen. Nahitaez eratu beharko da plan orokorrak behin betiko onartzeko eskumena, berez edo eskuordetzen emanda, duten udalerrietan".

2007ko martxoaren 30an, Udalbatzaren osoko bilkurak Errenteriako Udal-Plangintza Aholkularitza Batzordearen Erregelamenduari hasierako onospena ematea adostu zuen. GAAn argitaratu zen akordioa 2007ko apirilaren 17an, 74. Zenbakian.

3.4. Parte-hartze Erregimena

HAPOak udalerrin osoko hirigintza antolamendua ezartzen du eta beraren antolaketa integralerako tresna da, eta indarrean dagoen legediaren arabera, lurraldeko egitura orokorra zehazten du, lurzorua sailkapena definitzen du eta lege erregimenak ezartzen ditu klase eta kategoria bakoitzean. Horrez gain, HAPOak , bai modu zuzenean edota bere garapenerako aurrez ikusitako menpeko hirigintza tresnen bidez, Hiri-lurraren jabetzaren ohiko eskumenak mugatzen ditu eta gaitasunen legezko erabilera eta eraginkortasuna baldintzatzen dituzten betebeharrak zehazten ditu.

HAPOn emandako definizioaren arabera, Hirigintza Eskuhartzea da planean ezartzen diren xedapenen garapenera erregulazioa finkatzearen, legedian aurreikusitako lege eta hirigintza prozedurak ezartzen dituen eragiketa. Hiri lurzorian Hirigintza eskuhartzea erregulatzearen, lurzoru horretan ezarritako zati bakoitzari Area deitzen zaio,

lurralde mugaketaren baldintza berezien eta Hirigintza Orokorren eta Exekuzio erregimenaren arabera.

Gaur egun 26 Area: Gerontologico, HAPOan Hiri Lurzoru bezala sailkatuta dago. Arearen azalera 10.785 m² da. Era berean, lur-saila, Kalifikazio orokorrean, Ekipamendu Publikoetarako Sistema Orokorra: Asistentzi eta bestelako zerbitzuak bezala azaltzen da.

26 AREA GERONTOLOGIKOA

Zazpigarren Tituluan Hirigintza Arau Partikularrak, Area eta Sektoreentzako, C Dokumentuan: Hirigintza Arauak, Gerontologiko 26 Areari dagokion hirigintza erregulazioa ezartzen da. Ondoren, eremuaren Arau Partikularra dator.

HIRIGINTZA FITXA

26 AREA:

GERONTOLOGIKOA

I. MUGAKETA

m2

I.1.

Azalera:

.....10.785

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Zoru

sailkapena:.....HIRI-
LURZORU

II.2. Kalifikazio Orokorra: m2

Ekip. Publikoetarako Sist. Orok: Asist eta bestelako zerbitzuak.....EPSO/6 10.785

II.3. Hirigintza esku-hartze erregimena:

-Antolamendu Finkatutako Sistema Orokorretako Area

Ekip. Publik. Sist. Orok: Asist. eta bestelako zerbitzEPSO/6ASGOC

II.4. Aurreko Planeamenduko arauetara jotzea:

Areak ez du Aurreko Planeamendurik.

II.5. Esku-hartze Unitateak:

Esku-hartze bakarra osatzen du Areak.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

i. Egun dagoen eraikina finkatzea

III.2. Eraikuntza Erregimena:

Ez dago ezarrita.

III.3. Erabilera Erregimena:

Ez dago ezarrita.

3.5. Lurraldearen ezaugarri naturalak

26 Area: Gerontologikoaren lurra Errenteriako hiriaren mendebaldean daude, A-8 autopista hegoaldean geratzen delarik, hiribildua mendebaldetik ekialdera gurutzatuz. Iparraldeko mugaren zuzenketak hiri lurzoru ez finkatuzat izendaturik dauden lurra erantzen ditu, jabea Luis Labaca Olaechea izanik. Horren ondorioz 9.200 m² eremu berri bat lortuz.

Ipar hegalerantz ematen duen terreno bat da, maldan, bertara San Markosera eramaten duen bidearen bidez hel daiteke. Mendebaldeko mugak Donostia- San Sebastian udal herriari dagokio eta ekialde-hegoaldea terreno pribatuak dira.

3.6. Populazioa

Orokorrean datu hau ez da aipagarria, areako bizilagun bakarrak zentroko egoiliarak baitira.

3.7. Eraikuntza, infraestruktura eta erabilera izatedunak

Gaur egun area barruan dagoen eraikin bakarra Gerontologiko de Errenteria izenekoa da, bere erabilera adinekoentzako erizaintza da. Eraikinak beheko solairua, lau solairu altu eta beheko solairu estali bat du. Terrenoaren aldaparen ondorioz beheko solairua hego fatxadan erdi lurperaturik dago.

Bertara iristeko bide bat soilik dago, San Markosera doan bidearen desbideratze bat.

Egin beharrezko jarduerak aurrera eramateko behar diren azpiegiturak ditu areak.

Hona hemen Aldaketa egiteko dagoen eremuaren argazki batzuk:



Sanmarkosene eraikina sarrera



Sanmarkosene eraikina sarrera



Sanmarkosene eraikina- hego lorategia- negutegiak



Handitzerako proposatutako partzela

4. ZORU JABETZAREN AZTERKETA

Atal honek, dokumentu honen hirigintza zehaztapenaren ondorioz eragindako zoruaren titulartasuna zehazten du.

26 AREA: GERONTOLOGIKOA

Lursail	Titulartasuna	Lursailaren azalera (m ²)	Ehunekoa
Ekipamentu Publikoetarako Asistentzi eta bestelako zerbitzuak Erabilera eta menderatze pribatua	Gerontológico de Erretería s.l	2.983	%100
Ekipamentu Publikoetarako Asistentzi eta bestelako zerbitzuak Erabilera eta menderatze pribatua	Luis Labaca Olaeche	5.200	%100
ZUP/5: babestua eta erabilera-bokazio definitu gabea	Luis Labaca Olaeche (salerosi-kontratua dago Gerontológico de Erretería s.l- ren alde)	3.600	%100

5. HAPO aren 5. ALDAKETARAKO JUSTIFIKAZIOA, EGOKITASUNA ETA AUKERA

C dokumentuaren (HAPOko Hirigintza Arauak) 1.1.06 artikulua (Plan Orokorren Aldaketa) ezarritakoa honela dio hitzez hitz:

"Plan Orokorren aldatetzat hartuko da Plana osatzen duten elementuei, ondorengo baldintzetan, egindako edozein aldateta edo eransketa: hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera, Planaren berrikusketa eragiten ez badu eta Plan Orokorren osotasunean eraginik ez badu. Aldaketa horiek, era puntual eta isolatuan baino, ez dutelako eraginik ez lurraldearen egitura orokor eta organikoan, ezta lurzuaren kalifikazioan ere."

Gaur egungo Egoitzaren instalazioek ez dute araudian eskatzen diren hirugarren adineko gizarte eta egoitza zerbitzuekin betetzen. Hau zuzentzeko eta hiri-lurzoruan dauden negutegiak legezatzeko (bateraezin erabilera sailkapen horrekin), azaltzen da HAPO aren 5. Aldaketa.

HAPO aren 5. Aldaketak honen egokitasuna indarrean sartzearen bermearen beharrean oinarritzen da, bere behin-betiko onarpenaren ondoren, alderdi puntual bat izatearren ahal den azkarren bideratzeko, HAPO aren berrikusteari itxaron gabe; azaldu eta onartu zen momentuan ez baitzen faktore puntual hau kontutan hartu.

6. HAPOn 5. ALDAKETAREN IRIZPIDEAK, HELBURUAK ETA IRTENBIDE OROKORRAK

6.1. Irizpideak

Sanmarkosene Egoitzak, hirugarren adineko gizarte egoitza zerbitzuen buruzko araudiarekin betetzeko, egoitzaren handitzea exijitzen du. Baina momentuz, aipatutako handitzea gauzatzeko bi alderdik oztopatzen dute:

A area: 26 Gerontologikoak eraikigarritasuna agortua du

-Errenteriako HAPOn agertzen den Arearen muga, gaur egun erabilera dauden negutegi batzuk kokatzen dira, bateraezina da lurren erabilera hori hiri-lurzoruan. Lurzoru hau ez da Sanmarkosene Egoitzarena.

Aldatze dokumentu honekin arearen muga aldaketa bat proposatzen da, honen bidez eraikigarritasuna handituz eta honela Sanmarkoseneko erresidentziak indarrean dagoen araudia bete dezan.

6.1.1. **Erreferentzi dokumentuan** adierazitako Aldaketan kontuan izateko ingurumen irizpideak:

1. Zoruaren erabilera zentzuzkoa eta intentsiboa

1.1. Aurkitu diren beharrak asetzeko gutxieneko azalera birsailkapena egitea

1.2. Nekazaritza lurak eta natura babesten

Bi aukera eduki dira erresidentziaren handitzerako, bi irizpide hauek kontuan izanik:

- 0 Aukera

Plangintza ez da aldatzen eta egoitza handitzea gaur egun negutegiak dauden lurzoruan egiten da. Negutegiak bota egiten dira, eta beste lursail batera eraman. Aukera honen azterketarako, negutegiak jabearen beste lursail batera eraman dira; egoitzaren iparraldean geratzen dira.

-1 Aukera

Plangintzaren aldaketa ahalbideratzeko egoitzaren handitzea iparreko lursailean. Lursail honen jabea, negutegien jabea bera da.

Gaur egun 26. Area: Gerontologikoa, HAPOn hiri-lurzoru sailkapena du. Arearen azalera 10.785 m² da. Era berean, lursailak Ekipamendu Publikoetarako Sistema Orokorra: Asistentzi eta bestelako zerbitzuak (EPSO/6) sailkapena dauka.

Arearen zati bat, Luis Labaca Olaechearena da, Abrin-Garaiakoa, aldameneko baserriaren jabearena da. Beraz, ez da Sanmarkoseneko egoitzarena. Gaur egun, bertan, itxura onean dauden negutegi batzuk kokatzen dira, erabilera bateraezina dute hiri lurzoruan. Plan Orokorraren Aldaketa honekin, Arearen muga berri bat zehaztu nahi da bi helburu lortzeko: negutegiak dauden egoera irregularra zuzendu eta Arautegiak eskatzen dituen beharrak betetzeko, eraikinean egin behar diren aldaketak ahalbideratzeko, Sanmarkosene Egoitzaren eraikigarritasuna handituz.

Aldaketa honen mugaketa berriaren proposamenak bi atal ditu: alde batetik, 26 Areako hiri-lurzoruko 5.200 m² azalaren birsailkapena, hau da, orain negutegiak dauden lurzoru hori lurzoru urbanizagarri izatea, eta beste aldetik, 3.600 m² ko lurzoru urbaniza ezina hiri lurzoru bezala sailkatzea da. Hau da, 1.600 m² handitzen da lurzoru

ez urbanizagarria. Honekin, lurzoruaren erabilera arrazional bat egiten ari garela deritzogu, lurzoru minimoa birsailkatzen baitugu erresidentziaren handitzerako.

Nekazaritza lurzoru bat birsailkatzen ari den arren, handitzea proposatzen den lursailean, gaur egun ez du nekazaritza erabilerarik, industri erabilera eta ekipamendu erabileraren artean geratu den lurzoru izan da. Ere berean, gaur egun nekazaritza erabilera daukan lurzoru bat birsailkatzea proposatzen da, negutegiak finkatuz, eta 1.600 m² ko lur nekazaritza balantze positiboarekin.

Aukera bakoitza aurrera eramateko lur-mugimenduaren azterketa eta konparaketa bat egiten da. IIT dokumentu, honekin batera doan osagarri ikerketan, aukera bakoitzeko azterketa doa. Azkenean, 1. aukeraren exekuzioa, 0 aukera baino lur-mugimendu gutxiago dakar.

2. Mugikortasuna, ekipamenduetarako sarbideak hobetuz, eskaintza egokia zehaztuz eta ekipamendu eta instalazioen hurbiltasuna sustatuz.

Egoitzaren handitzea Errenteriako Ekipamendu Publikoen eskaintza hobetuko du.

3. Habitat eta ingurune naturalak mantenduz eta hobetuz

3.1. *Landaretza, basoak bereziki, erriberetako landaretza eta heze-guneetako landaretza kontserbatuz*

3.2. *Lehentasunezko Banaketa Guneak, Interes Bereziko Guneak eta flora eta fauna arriskuan dauden Puntu Sentikorak, Kudeaketa Plana izan edo ez, babestuz*

3.3. *Paisaia naturala eta / edo landa babestuz*

Egoitzaren handitzea dauden zuhaitz-guneak errespetatuz aurrera eramango da, eraikin berria dagoen topografiara egokituz, ingurumen talka murrizten.

4.1367/2007 ED- ren arabera akustiko-kalitate helburuekin beteaz.

Sanmarkosene Egoitzaren eraikinaren handitze proiektuak, eraikin berriaren akustika babesa aurrez ikusi beharko dute, 1367/2007ko EDaren II. Eranskinaren B Taulan zehazten dituen helburuekin beteaz, bizitegi-erabilera zuzendutako eraikinen bizigarri den barruko espaziora atxiki daitezkeenak. Hauek Euskal Autonomia Erkidegoko zarata kutsadura 2012ko azaroak 16ko 213/2012 Dekretuaren I. Eranskineko B Taulan azaltzen direnak dira.

Eraikinaren erabilera	Tipo de recinto	Zarata indizea		
		Ld	Le	Ln
Etxe-bizitza edo Bizitegi-erabilera	Gelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30
Hospitale erabilera	Egongelak	45	45	35
	Logelak	40	40	30
Hezkuntza edo kultura erabilera	Gelak	40	40	40
	Irakurketa gelak	35	35	35

6.2. Helburuak

HAPOn 5. Aldaketa Puntualaren helburuak dira Gerontologiko 26 Arearen mugaketa aldatzea eta Egoitza handitzea ahalbideratzea, era berean, Egoitzaren handitzea ahalbideratzen duen Eraikuntza Erregimenaren birdoiketa.

6.3. Ebazpen Nagusia

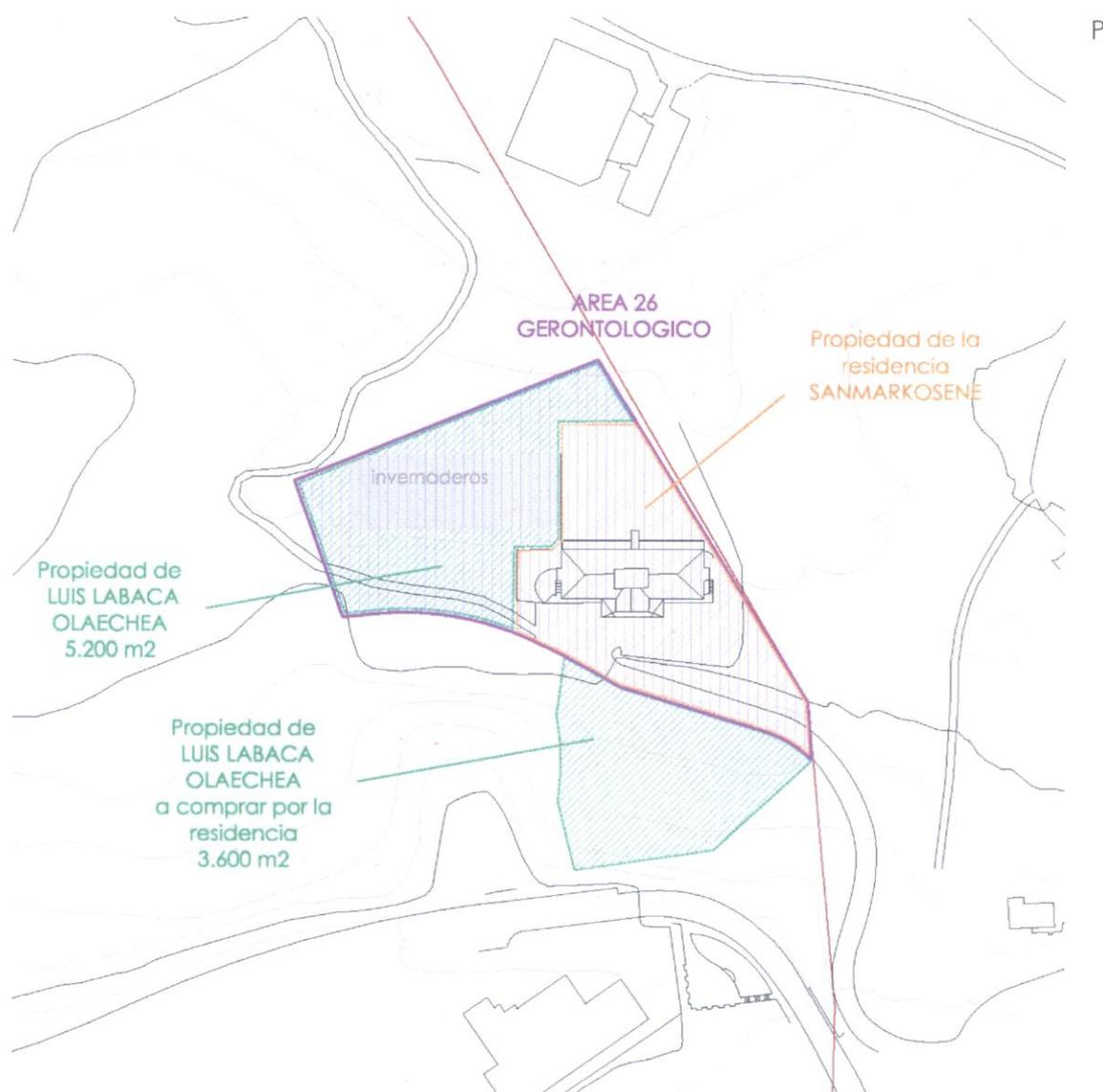
Gaur egun 26. Areak: Gerontologikoa, HAPOn hiri-lurzoru sailkapena du. Arearen azalera 10.785 m²-koa da. Era berean, lursailak Ekipamendu Publikoetarako Sistema Orokorra: Asistentzi eta bestelako zerbitzuak(EPSO/6) sailkapena dauka. Lursail honen eraikigarritasuna agortuta dago egungo eraikinarekin.

41/1998 DEKRETUAK, martxoaren 10ekoa, adinduentzako etxeen gizarte zerbitzuei buruzko 5. Zehaztapen teknikoan, alderdi komunei buruz, guztien artean gutxieneko azalera 4,5 m.2-koa izango da erabiltzaile bakoitzeko. Beraz, gaur egun Sanmarkoseneko egoitzari 120 m2 faltatuko litzazkioke hori betetzeko. Hala eta guztiz ere, egoitzak espazioen berregituratze beharra du gaur egun ematen dien erabilera berrietarako, eguneko zentroak besteak beste, egoitzaren handitzea eskatzen du, eta horretarako, eraikigarritasuna handitzea beharrezkoa da. Horrez gain, datu demografikoek hurrengo urteetako biztanleriaren zahartzea agerian uzten dute. Beraz, une egokia deritzogu, eskuzabaltasunez jokatzu, egoitza 50 plazatan handitzeko.

Handitze hau ez da berehala egingo, baina etorkizunean ahalbideratzeko instrumentuak prestatuta uzteko momentua dela deritzogu.

Espazio komun eta beste erabileren hornidura handitzea 1.700 m² ingurukoa da.

Gerontologikoa 26 Arearen zati bat, Luis Labaca Olaechearena da, Abrin-Garaikoa, alboko baserriaren jabea. Beraz, ez da Sanmarkoseneko egoitzarena. Gaur egun, bertan, itxura onean dauden negutegi batzuk kokatzen dira, erabilera bateraezina dute hiri lurzorian. Plan Orokorren Aldaketa honekin, Arearen muga berri bat zehaztu nahi da, orain negutegiak dauden lurzoria Gerontologiko 26 Arearen mugatik kanpo uzten.



Beraz, Luis Labaca Olaechearen Gerontologiko: 26 Arearen 5.200 m² ak lurzoru urbanizaezin bezala birsailkatzen dira, eta ZUP/5 (erabilera-bokazio definitu gabekoa dena) areakoak izatera pasako dira.

Era berean, jabe beraren egoitzaren iparraldeko lurzoru urbanizaezina birsailkatzen da. Azalera beste lurzoru baina txikiagoa da, baina jabea saltzeko prest dago, lur hori ez baituelako lantzen. Horrela Hirigintza Antolamendurako Plan Orokorraren Aldaketa Puntual honekin, lurzoru urbanizaezin 3.600 m²-ak birsailkatzen dira, eta hiri-lurzoru izango dira, etorkizunean, Sanmarkosene Egoitzaren handitzea ahalbideratuz. Bertan dagoen hariztia 26 Area berriaren mugen kanpo gelditzen da.

Beraz, lurzoru urbanizaezinen azalera handitzen da, hiri lurzoruaren azalera 1.600 m² gutxitzen den bitartean.

Aldaketa proposamen honek luraren zentuzko erabilera ahalbideratzen duela deritzogu. Negutegiak maldan dagoen eta ustiapen zaila duen lurzoru eramatea ez da sustinagarriagoa, bertan, errendimendu onean dauden lurzoruak, uztea baino.

Area 26 Gerontolikoan egindako ikerketen arabera lurzoruak handitzeak behar duen lurzoru baina gehiago eraiki daiteke. Gainera alboko terrenearen erresidentziak erosteko duen aukerak, etorkizunean erresidentzian 50 logela gehiago eraikitzea

ahalbidetuko luke. Area berri honek Area 26: Gerontologikoa izena hartuko luke eta bere azalera berria 9.200m² izango da.



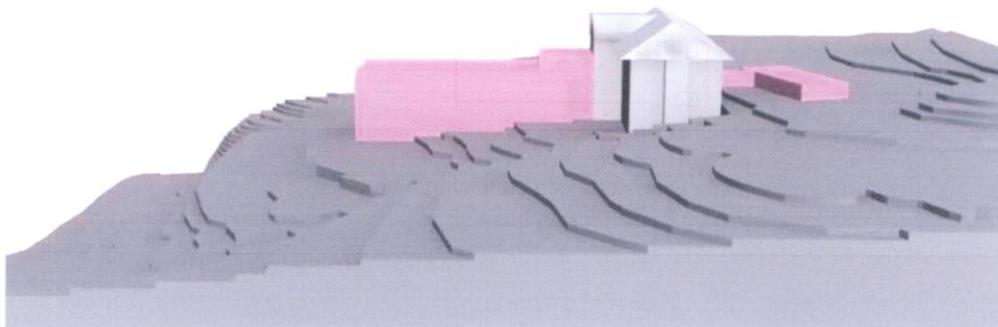
Erabaki aldaketa horiek **Plan Orokorren Aldaketa** bat bezala formulatu behar dira. Esparru berri bat zehaztuko du Errenteriako Gerontologikoaren handitzean. Dokumentu honek planaren garapen zuzenerako behar diren parametro eta zehaztapen guztiak izan beharko ditu, ekintza programa definituaz.

Aldaketa ondoren idatziko da, behar izanez gero, azterketa zehatz bat non handitzearen lerrokadurak eta gradienteak definitzen diren.

Orain dugun egoera zailak, handitzea bi fasetan egitea ahalbidetzen du. Erresidentziako gerentziak eskatu bezala.

Lehen fasean pabiloi bat eraikitzea aurreikusten da, pabiloia eraikinaren hegoaldean dagoen parke batean egongo litzateke, zerbitzu sozialen gune komunak eskakizuna beteaz. Gainera, estalkiak ibiltzeko modukoa balitz, kanpo gune berri bat sortzen da,

pabiloiaren eraikuntzan lapurtutako espazio bat bueltatuaz. Era berean ebakuzio irteera izango litzake, behar izan ezker.

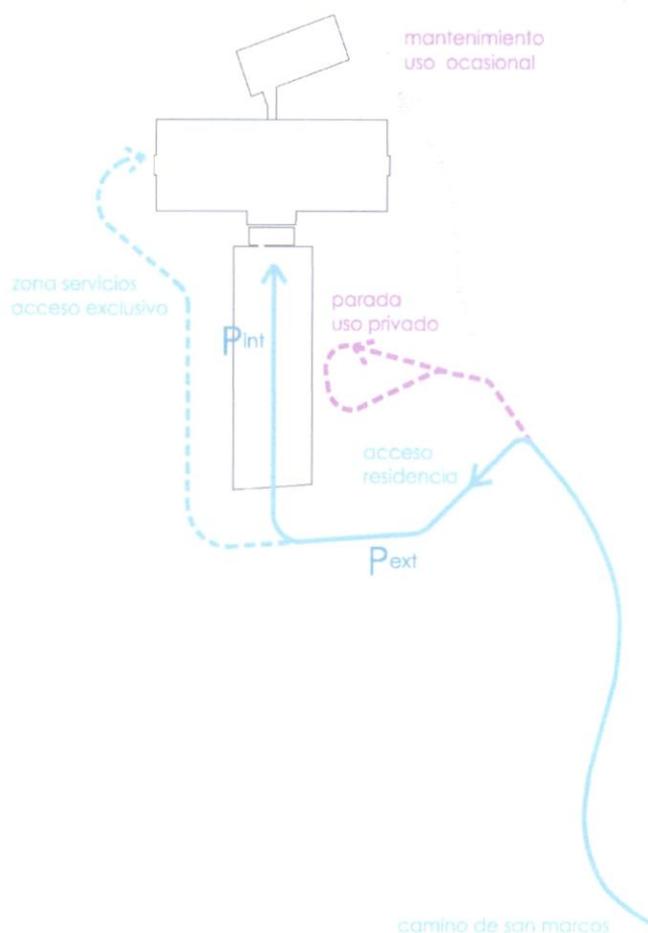


fase 2

fase 1

Bigarren fasean eraikin berri bat garatzen da, oraingo eraikinaren azpitik joango litzake maldako hegalararekin batera, honela egoiliarrentzako kanpo espazio erakargarri batzuk sortuz, maldari egokitzekeko intentzio argiarekin.

Sarbidea San Markoseko bidetik egiten da eta kanpo aparkaleku edota barne aparkaleku batera iristen da, hasiera batean langileak eta bisitarientzako. Bide honekin jarraituz, sarbide txiki bat bideratuko da, zerbitzu gunera, sukaldera, ikuztegira, tanatoriora, ... erabilera pribatua duten guneak. Sarbide zuzen bat egingo da, eguneko zentrorra datozen adinduen ibilgailuentzako. Orobat positiboa deritzogu atzeko plazara doan bide zaharra mantentzea, larrialdi egoerentzako edota mantenamendu lanentzako.



7. GARAPENA ETA KUDEAKETA

Exekuzio unitate bat zehazten da Gerontologikoa Ekipamendu Publikoko lursailari dagokiona.

Exekuzio unitaterako aurreikusita dauden ekintzak, Exekuzio zuzenekoak dira.

8. HAPO aren 5. ALDAKETA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK

A DOKUMENTUA:	MEMORIA
B.1 DOKUMENTUA:	INFORMAZIO PLANOAK
B.2 DOKUMENTUA:	ANTOLAMENDU PLANOAK
C DOKUMENTUA:	HIRIGINTZA ARAUAK
D DOKUMENTUA:	EKONOMIA ETA FINANTZA ARLOKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA
E DOKUMENTUA:	IRAUNKORTASUN EKONOMIA AZTERKETA

"A. Memoria" eta "B.1. Informazio planoak" dokumentuak erreferentziazkoak eta frogagiriak dira. "B.2. Antolamendu planoak" eta "C. Hirigintza Arauak" dokumentuek, berriz, balio arauemailea dute eta, horrenbestez, hirigintza jarduera orok era loteslean egokitu beharko du horien xedapenetara.

9. HAPO ren 5. ALDAKETA ONARTZEAREN ONDORIOAK

HAPO ren 5. Aldaketaren Formulazioa, aldaketa hori eragin duen arrazoi justifikatuaren ondorioz egin da, soilik, eta espedientean ez dira sartu horrekin zerikusirik ez dituzten aldaketa edo gehigarriak. Ez eta azaldu eta justifikatu gabeko besterik ere.

Horrenbestez, HAPO ren 5. Aldaketak Zazpigarren Tituluari bakarrik (Area eta Sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularrak) dagokio eta, bereziki, ondorengo eremuari:

26 Area : Gerontologikoa

Hori, behin betiko onartu eta indarrean jarri ondoren, indargabetu egingo da eta espediente berrian zehaztutakoak ordezkatu du.

HIRIGINTZA FITXA

AREA 26:

GERONTOLOGIKOA

I. MUGAKETA

26 AREA: Gerontologikoa eta ZUP/5ren zatia.....9.200 m²

II. HIRIGINTZA-EREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Saikapena: hiri lurzoru ez finkatua

II.2. Kalifikazio Orokorra: Ekip. Publk. Sist.Orok: Asist. Eta bestelako zerbitzuak EPSO.

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena: Sistema Orokorren Eremua

Jarduketa zuzena

Ekip.Publik. Sistema Orokorra: Asist. Eta bestelako zerbitz.....EPSO/6AFSOA

Beharrezko osagarri urbanizazioa eranski beharko da behar diren eraikin proiektuak idazterakoan.

II.4. Aurreko planeamenduari arauzko igorpena: HAPO

II.5. Esku-Hartze Unitateak: Eremua Esku Hartze bakarra osatzen du.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

Eraikigarritasun handitzea eta eremuaren mugaketa berridaztea.

III.2. Eraikuntzaren Erregimena:

i. E.U. 26/01: Adinduen Egoitza

2.000 m² kantitatean eraikigarritasuna handitzea ahalbideratzen da.

III.3. Erabilera Erregimena:

E.U 26/01: Adinduen Egoitza: Zuzkidurazko erabilera horri dagokiona.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Ez da ezartzen.

III.5. Jabari Erregimena:

- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)

Asistentzi eta bestelako zerbitzuak.....EKL/6.....Jabari eta erabilera pribatua

Espazio Libreak (EL)

Parke eta lorategiak..... 895,6 m².....Jabari eta erabilera publikoa

IV. BURUTZAPENA

IV.1 Hirigintza Jarduketa Erregimena:.....zuzkidura jarduketa

IV.2. Jarduketa Sistema.....exekuzio zuzena

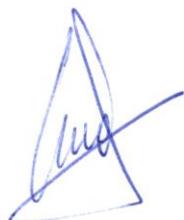
IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:ez da ezartzen

**IV.4.Nahitaezko Lagapenak:..... irabazizko
aprobetxamenduaren %15 lizentzia ematea baino lehen**

Erreterian, 2.013ko Otsaila



Juan Beldarrain Santos, arkitektoa
estudio beldarrain s.l.p



Ana Jaúregui, abokatua
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c

**Errenteria hiribilduko hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntuala
A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokion eta erabilera-
bokazio definitu gabeko dena**

BEHIN- BEHINEKO ONARPEN DOKUMENTUA
C DOKUMENTUA: HIRIGINTZA ARAUAK

estudio beldarrain s.l.
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

2.013ko Otsaila

ATARIKO TITULUA:

1 Artikulua.- Esparrua

Ordenantza Arautzaile-izaera duten Hirigintza Arau hauek, honela ezarriko dira edozein urbanizazio- eraikuntza eta etxegintza-jardueratan eta 26 Area: Gerontologikoa eta ZUP/5en zatia ekipamendu komunitariorako lur zatian ekipamendu lursail erabileraren erregulazioan.

2. artikulua.- Indarrean jartzea.

Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legearen 70-2. artikuluaaren arabera, Erreterriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 5. Aldaketa honen xedapenak indarrean jarriko dira behin betiko Onespena, Ordenantzen testu osoa barne, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratzearekin batera.

3. artikulua.- Indarraldiaren baldintzak

Erreterriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren xedapen hauek indarrean egongo dira ondorengo batzuek indargabetu edo aldatzen ez dituzten bitartean. Beti ere ezarritako ildoetara jarraitu beharko zaie.

Dokumentu honen xedapen baten aldaketak, ezeztatzeak edo baliogabetzeak ez die baliagarritasunik kenduko gainontzekoei, baldin eta erlazionaturik ez badaude edo menpekoak ez badira.

4. artikulua.- Derrigortasuna

Erreterriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 5. Aldaketa honek mugaturiko lurraldean gauzatzen diren lurzorua erabilera- eta eraikuntza-jarduera guztiak (Lurzorua Erregimenari eta Hiri Antolamenduari buruzko legearen Testu Bategineko 242. artikuluan aurreikusitako) ondorengoetara mugatuko dira: dokumentu horretan ezarritako xedapenetara, Erreterriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorreko Lurzorua Eraikuntza eta Erabilerarako Hirigintza Arauetara edo, hala balegokio, horiek ordezkaturiko dituzten xedapenetara.

5. artikulua- Kontzeptuen terminologia

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptu nagusiak bat etorriko dira Lurzorua Legean eta azken hau garatzen duten hainbat Arauditan agertzen direnekin.

Udalak Kode Zibilaren 3. Artikulua ezarritako irizpide eta jarraibideen arabera ulertu eta interpretaturiko ditu Ordenantzak.

6. artikulua.- Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 5. Aldaketa Puntuala osatzen duten dokumentuak eta berauen eskumena.

Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Aldaketa Puntual hau osatzen duten dokumentuak ondorengoak dira:

A Dokumentua: Memoria

B1 Dokumentua: Informazio planoak

B2 Dokumentua: Antolamendu planoak

C Dokumentua: Hirigintza Arauak

D Dokumentua: Ekonomia eta Finantza arloko Bideragarritasun azterketa

E Dokumentua: Iraunkortasun Ekonomia Azterketa

"A. Memoria" eta "B.1. Informazio-planoak" dokumentuak erreferentziakoak eta frogagiriak dira. "B.2. Antolamendu Planoak" eta "C. Hirigintza Arauak" dokumentuek, berriz, balio arauemailea dute eta, horrenbestez, hirigintza jardura orok era loteslean egokitu beharko du horien xedapenetara.

Eskala desberdinetan egindako plano arau-emaileen artean, hirigintza-xedapen bati buruzko desadostasunik aurkituz gero, eskala handienean egindakoak nagusituko dira. Beti ere, desadostasuna ez bada planoen edukian egindako ageriko akats materiala.

LEHEN TITULUA: LURZORUAREN HIRIGINTZA-ERREGIMENA

1.1. KAPITULUA- KALIFIKAZIO-ERREGIMENA

7. artikulua.- Kalifikazio-erregimenaren definizioa

Dokumentu honek helburu duen zona, Titulu honetan zehazten den kalifikazio xehatuaren erregimenaren arabera da eta Antolamendu Planoetan ezarritako mugaketarekin bat dator.

8. artikulua.- Kalifikazio-kodea

Dokumentu honek helburu duen eremuaren kalifikazio xehatua, HAPOn Hirigintza Arauek esleitutako sistematizazioari jarraiki, bat dator hurrengo sailkapenarekin:

Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia

- Asistentzia eta bestelako zerbitzuak

9. artikulua.- Antolamendu xehatuko zonen Erabilera-, Jabari- eta Eraikuntza-baldintzak

Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia

- Asistentzi eta bestelako zerbitzuak

Jabaria.....Pribatua

ErabileraPribatua

Arautzea: Errenteriako HAPOn Lurzoruaren eraikuntza eta erabilerari buruzko Hirigintza Arauak, dokumentu honetako Ordenantza Orokor eta Partikularrak.

1.2. KAPITULUA- HAPOn 5. ALDAKETA PUNTUALAREN BURUTZAPEN ETA GARAPENERAKO ANTOLAMENDU- ETA KUDEAKETA-ERREGIMENA.

10. artikulua.- Hirigintza-jarduketarako erregimena.

Dokumentu hau garatu eta burutzeko 26 Areako 26/01 EU unitatean (Ekipamendurako Lurzatia). Egikaritze Unitate bat definitu da Horren xedapen burutzapen helburuak Ordenantza Partikularretan adierazi dira.

11. artikulua.- Urbanizazio-obra osagarrien proiektuak.

26 Areako (Ekipamendurako Lurzatia) urbanizazio-obrak, eraikuntzako osagarri diren Urbanizazio-obren Proiektuaren arabera burutuko dira. Dokumentu horiek zehatz-mehatz koordinaturik egon beharko dute beren xedapenetan.

Aipamen espezifikoak betetzen dituzten babes neurriak, zuzentzaileak eta konpentsatzaileak Ingurugiro Iraunkortasuneko Txosteneko 7.puntuan adierazten den bezala eta 8.2.1. puntuan gainbegiratzen den bezala, beteko dira.

12. Artikulua.- Plangintzaren execuzioa eta Kudeaketa Sistema

HAPOn Aldaketa Puntuala Xehatutako antolamendua izanez gero, UE 26/01 Unitatea Jardute Zuzeneko da 105/2008 Dekretuko 41 Artikuluarekin zerikusia

duzen zuzkidura jarduerentzako lurzoruari eta hirigintzari buruzkoa 2/2006 Legearekin bat etorriz.

2/2006 Legea Lurzoruari eta hirigintzari buruzko 137 artikuluan aurreikusitako Jarduketa Sistemari buruz, Zuzkidura Jarduketa izanez, ez da berdinbanatze dokumenturik behar, 105/2008 Dekretuaren 41 artikulua dioenez. Ondorioz, Errenteria hiribilduko hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntualak A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokion eta erabilera-bokazio definitu gabeko dena behin onartuta, Udalari dagozkion lagapenak burutuko dira.

BIGARREN TITULUA: ERABILERAREN ORDENANTZAK ETA LURZATI ERAIKIGARRIEN ERAIKUNTZA

2.1. KAPITULUA – ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

13. Artikulua.- Orokortasunak

Lurzati eraikigarrietan burutuko diren erabilera desberdinetako eraikinak, eraikuntza, aprobetxamendu eta bolumen baldintza orokorreari dagokienean, ondorengoetara mugatuko dira: Ordenantza Partikularretan lurzati bakoitzari buruz zehaztutakoari eta Plan Berezi honen Antolamendu-planoetara.

Horretarako, ezarritako xedapenak gehieneko mugatzat hartuko dira edozein kasutan. Muga horietatik beherako gauzatzeak onartuko dira, baina muga horiek gainditzen dituztenak, ez.

14. artikulua.- Eraikigarritasun aprobetxamendua

15. artikulua.- Beste eraikuntza-baldintza batzuk.

Eraikuntzaren lerrokadurak, lurzatiketa, erregulatzaile altuera eta eraikuntza-perfil maximoa, estalkiak, irtendako atalak, atzeraemanguneak, irtengune iraunkorrak eta patioen erregulazioa dokumentu honen komunitariorako ekipamendu lurzati-tan aplikagarriak diren baldintzen arabera.

16.artikulua.- Eraikitze Proiektuen Baldintzak

Eraikin proiektuen baldintza agiri teknikoek, Ingurugiro Iraunkorraren Txosteneko 7.puntuan IIT eta gainbegiratzeko 8.2.1 puntuko programan agertzen diren babes, zuzentasun eta konpentsatzaile neurrien betearaztea erantsiko du.

2.2. KAPITULUA- BIZIGARRITASUN BALDINTZAK

17. artikulua.- Aplikazio araudia

HAPOren Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako erabilera-baldintzak aplikatuko dira.

2.3. KAPITULUA- SEGURTASUN BALDINTZAK

18. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOren Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako segurtasun-baldintzak aplikatuko dira.

2.4. KAPITULUA- ZUZKIDUREN ETA ZERBITZUEN BALDINTZAK

19. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako Zuzkiduren eta Zerbitzuen baldintzak aplikatuko dira.

2.5. KAPITULUA- BALDINTZA ESTETIKOAK

20. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako baldintza estetikoak aplikatuko dira.

2.6. KAPITULUA- JABARI BALDINTZAK

21. artikulua.- Aplikatu beharreko araudia

HAPOn Hirigintza Arauetako C. dokumentuan (Hirigintza Arauak) zehaztutako Erabilera eta Eraikuntza Ordenantzetako Jabari baldintzak aplikatuko dira.

HIRUGARREN TITULUA: GERONTOLOGIKOA:26 AREARAKO HIRIGINTZA ARAU
PARTIKULARRAK

1. Hiri-lurzoruan Hirigintza Esku Hartzerako erregimena erregulatzeko, 2.3.02. artikuluan ezarritakoari jarraiki, lurzoru mota horretan duten lurralde-mugaren baldintza espezifikoen eta dituzten Hirigintza Erregimen Orokorren, Antolamendu Xehatuko Erregimenaren eta Burutzapen Erregimenaren arabera ezarritako zatiketa bakoitzari Esku-hartze Unitatea (EU) deitzen zaio.

2. Koordinazio zuzena ziurtatzearen, eta aurreko planeamenduko arrazoen araberako araudi-garapenean oinarritutako irizpidea kontuan hartuz, Esku-hartze Unitate (EU) batzuk elkartu egiten dira Hirigintza Esku Hartzeko Areak osatuz.

3. Hirigintza Esku Hartzeko Areak eta Esku-hartze Unitateen (EU) definizioa.

Plan Orokorren 5. Aldaketa Puntual honek eragina du hiri-lurzoru gisa sailkatutako honako Esku Hartzeko Area eta Esku-hartze Unitate (EU) hauetan.

AREA	IZENDAPEN
26	GERONTOLOGIKOA 26/01 E.U.: Adinduen Egoitza

ORDENANTZA PARTIKULARRAK
HIRIGINTZA FITXA

26 AREA:

GERONTOLOGIKOA

I. MUGAKETA

26 AREA : Gerontologikoa eta ZUP/5 ren zatia9.200 m²

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena: urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri lurzoria

II.2. Kalifikazio Orokorra: Ekip. Publik. Sist.Orok: Asist. Eta bestelako zerbitzuak EPSO.

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena: Sistema Orokorren Eremua

Jarduketa zuzena

Ekip.Publik. Sistema Orokorra: Asist. Eta bestelako zerbitz.....EPSO/6SOEOC

Beharrezko osagarri urbanizazioa eranski beharko da behar diren eraikin proiektuak idazterakoan.

II.4. Aurreko planeamenduari arauzko igorpena: HAPO

II.5. Esku-Hartze Unitateak: Eremua Esku Hartze bakarra osatzen du.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

Eraikigarritasun handitzea eta eremuaren mugaketa berridaztea.

III.2. Eraikuntzaren Erregimena:

ii. E.U. 26/01: Adinduen Egoitza

2.000 m² kantitatean eraikigarritasuna handitzea ahalbideratzen da.

III.3. Erabilera Erregimena:

E.U 26/01: Adinduen Egoitza: Zuzkidurazko erabilera horri dagokiona.

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Ez da ezartzen.

III.5. Jabari Erregimena:

- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)

Asistentzi eta bestelako zerbitzuak.....EKL/6.....Jabari eta erabilera pribatua

Espazio Libreak (EL)

Parke eta lorategiak..... 895,6 m².....Jabari eta erabilera publikoa

IV. BURUTZAPENA

IV.1 Hirigintza Jarduketa Erregimena:.....zuzkidura jarduketa

IV.2. Jarduketa Sistema.....exekuzio zuzena

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:ez da ezartzen

IV.4.Nahitaezko Lagapenak:..... irabazizko

aprobetxamenduaren %15 lizentzia ematea baino lehen

Errenterian, 2.013ko Otsaila



Juan Beldarrain Santos, arkitektoa
estudio beldarrain s.l.p



Ana Jaúregui, abokatua
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c

**Errenteria hiribilduko hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntuala
A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokion eta erabilera-
bokazio definitu gabeko dena**

BEHIN- BEHINEKO ONARPEN DOKUMENTUA

D DOKUMENTUA: EKONOMIA ETA FINANTZA ARLOKO BIDERAGARRITASUN AZTERKETA

estudio beldarrain s.l.

arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

2.013ko Otsaila

Ekonomia eta finantza arloko bideragarritasun azterketa

Ekainaren 30eko, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legea garatzeko Ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren larrialdiko neurrietan adierazten du Ingurumen-eraginaren baterako ebaluazioen eraginpean dauden Hirigintza Planekin batera Ekonomia eta finantza arloko bideragarritasun azterketa entregatu behar dela.

Gureak taldea izanik Sanmarkoseneko erresidentziaren kudeatzailea, eta berau irabazi-asmorik gabeko erakundea izanik, eta plaza %100 diputazioarekin adostuak izanik, publikoak beraz, eta Ekipamendu komunitario bat izanik, ulertzen dugu ez dela ekonomia eta finantza bideragarritasun ikerketa bat egin behar.

Erreterian, 2.013ko Otsaila



Juan Beldarrain Santos, arkitektoa
estudio beldarrain s.l.p



Ana Jaúregui, abokatua
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c

**Errenteria hiribilduko hiri antolamendurako plan orokorraren 5. aldaketa puntuala
A26 Area Gerontologikoa eta ZUP/5 zati babestuari dagokion eta erabilera-
bokazio definitu gabeko dena**

BEHIN- BEHINEKO ONARPEN DOKUMENTUA
E DOKUMENTUA: IRAUNKORTASUN EKONOMIA AZTERKETA

estudio beldarrain s.l.
arrue&Jáuregui abogados asociados, s.c

2.013ko Otsaila

SARRERA. EDUKIA ETA IRAUNKORTASUN IRIZPIDEAK

2/2008 Legegintzako Errege Dekretua, Ekainaren 20koa, Lurzoruari buruzko legearen testu bat egina onesten duenaren arabera, hirigintza orokorraren berezkoak diren antolamendua eta exekuzioaren aurreikuspenak, dagozkion ekonomia iraunkortasunari buruzko azterketarekin, osatuko dira. Txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen Ogasun Publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

Aldaketa puntual hau jasan duen lurrari emango zaion erabilera, zuzkidura jarduketa izategatik ez da erabilera produktiboa izango, eta azpiegitura berrien ezarpenik ez da behar izango.

BEHARREZKO AZPIEGITURAK EZARRI, MANTENTZENDU, MARTXAN JARRI ETA ONDORIOZKO ZERBITZUEN EMATEAREN OGASUN PUBLIKOETAN DAGOEN IMPAKTUA

Planteatutako hirigintza proposamenaren exekuzioak, eta bereziki lagun duten zuzkidurek, azpiegiturak eta hiri zerbitzuak, ez dute azpiegiturak eta berebiziko zerbitzuen zuzkidura kosturik jasaten, betetzeko dagokienez kanpo, eta behar izanez gero, indarrean dagoen araudian eskatzen diren hobekuntzak ez beste.

Proposamenak ez du Administrazioen partetik inbertsio eskakizun berezirik eskatzen.

Gogoeta guzti horiek ere hedagarriak dira zuzkidurengatiko mantentzeari, azpiegiturei, hiri zerbitzu, etab., horiek ere ez dute inbertsio beharrik.

Erreterian, 2.013ko Otsaila



Juan Beldarrain Santos, arkitektoa
estudio beldarrain s.l.p



Ana Jaúregui, abokatua
Arrue, Jaúregui y Guezuraga abogados s.l.c