



Errenteriako Udala
Ayuntamiento de Errenteria



ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA

6. XEDAPEN ALDAKETA, GAMONGOARI BURUZKOA

HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

1. DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA
2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA-ARAUAK
 - 2.1 DOKUMENTUA. GAMONGOAKO HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK
 - 2.2 DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK
3. DOKUMENTUA. KATALOGOA
4. DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK
5. DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA
 - 5.1 DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA
 - 5.2 DOKUMENTUA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA
6. DOKUMENTUA. PLANOAK
 - 6.1 DOKUMENTUA. INFORMAZIO-PLANOAK
 - 6.2 DOKUMENTUA. ANTOLAMENDU-PLANOAK
7. DOKUMENTUA. EGIKARITZE-LABURPENA

(2020ko UZTAILA)

*ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP
JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA
ENDARA INGENIEROS SLP*

Idazlea

ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea, arkitektoa

Josu Iriondo, arkitektoa

ABAD ABOGADOS SL

Jose Maria Abad, abokatu hirigilea

ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin, bide, ubide eta portuetako ingeniaria

Sustatzailea

**ERRETERIAKO UDALA - AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA
GAMONGOA ITUNTZE BATZARRA**

AURKIBIDE OROKORRA

HASIERAKO DOKUMENTUA

1. DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA-ARAUAK

2.1 DOKUMENTUA. GAMONGOAKO HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK

2.2 DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

3. DOKUMENTUA. KATALOGOA

4. DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK

5. DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA

5.1 DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

5.2 DOKUMENTUA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

6. DOKUMENTUA. PLANOAK

6.1 DOKUMENTUA. INFORMAZIO-PLANOAK

6.2 DOKUMENTUA. ANTOLAMENDU-PLANOAK

7. DOKUMENTUA. EGIKARITZE-LABURPENA

AURKIBIDEA:	Or.
I.- XEDEA	
1. Tramitazioa	1
2. Ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostena betetzearen justifikazioa	3
II.- HIRIGINTZA-AURREKARIAK	
1. Errenteriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra	7
2. 56. Gamongoa Sektoreko Plan Partziala	9
3. UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Berezia	13
4. Masti Loidi eta Txirrita Maleo esparruak	16
III.- ESPARRUA	
1. Mugaketa eta lurraldearen ezaugarriak	19
2. Egun dauden eraikuntza, bide-sarea eta azpiegiturak	20
3. Zorupearen ezaugarri geoteknikoak	22
4. Lurzoruaren jabetzaren egitura	25
IV.- LANTZEKO ESPARRU OROKORRA	28
V.- EDUKI FORMALA	
1. Plana osatzen duten dokumentuak	31
2. Dokumentuen izaera arauemailea	33
3. Dokumentazio grafikoan dauden desadostasunak eta/edo kontraesanak	33
VI.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA	33
VII.- HELBURUAK, ALTERNATIBAK ETA ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA	
1. Helburuak	34
2. Alternatibak	34
3. Antolamendu-proposamena	38
4. Hiru alternatiben konparazio-taula	41
VIII.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRI BAPENA.	
1. Deskribapen orokorra	41
2. Hirigintza-antolamendu estruktural eta xehatuaren araubidea	43
3. Eraikigarritasuna eta erabilerak	47
4. Komunikazio-sarea	51
5. Espazio libreak	54
6. Azpiegiturak	55
IX.- ERAGINPEKO LURSAILAK SAILKATZEKO ETA KATEGORIZATZEKO ETA PLANTEATUTAKO ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROPOSAMENAK	
1. Eraginpeko lursailak sailkatzeko eta kategorizatze bako baldintzak	59
2. Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta programatzeko baldintzak	59
X.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEAREN ALDAKETEN ZERREDA	60

XI.- PLANA HIRIGINTZA-LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA	
1. Eremu funtzionalaren lurralde-plan partzialaren ikuspuntutik	62
2. Babes publikoko etxebizitzaren (BPE) estandarra betetzearen ikuspuntutik.....	63
3. Plan hau 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “105.1” artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitzearen justifikazioa	64
4. 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa	65
XII.- BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA	68
XIII.- INGURUMEN-ERAGINEN, ERAGIN AKUSTIKOEN, GENERO-ERAGINEN, HIZKUNTZA-ERAGINEN ETA JASANGARRITASUN ENERGETIKOAREN AZTERKETA	
1. Plan honen ingurumen-eraginak	68
2. Inpaktu akustikoa.....	70
3. Genero-eraginak.....	71
4. Hizkuntza-eraginak.....	71
5. Jasangarritasun energetikoa	72

ERANSKINAK:

I. eranskina.-	Ezaugarri-taulak
II. eranskina.-	“Irisingarritasuna sustatzeko” araudia betetzearen justifikazioa
III. eranskina.-	Eraikingintzaren Kode Teknikoaren SS oinarritzko dokumentua (Suteetatik babesteko segurtasuna) betetzearen justifikazioa
IV. eranskina.-	Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 56. Gamongoa sektoreko arau partikularren kopia
V. eranskina.-	UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Bereziko partzela eraikigarria erabiltzeko eta eraikitze ordenantzen kopia.
VI. eranskina.-	Hirigintza-hitzarmena, Erreterriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren artekoa, 2018ko azaroaren 12koa
VII. eranskina.-	Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren (IEA) azterketaren irismeneko dokumentuaren ebazpena
VIII. eranskina.-	Azterketa geoteknikoa (AG)
IX. eranskina.-	Inpaktu akustikoaren azterketa (IAA)
X. Eranskina.-	Generoaren arabera inpaktuaren txostena (GI)
XI. eranskina.-	Jasangarritasun energetikoari buruzko azterketa (JEA)

1. DOKUMENTUA. ANTOLAMENDUAREN INFORMAZIO- ETA JUSTIFIKAZIO-MEMORIA

I.- XEDEA. TRAMITAZIOA

1. Tramitazioa

56. Gamongoa sektorea bizitegi-kalifikazioa duen lurzoru urbanizagarriari dagokio. Lurzoru horrek behin betiko onartuta ditu plangintza-tresna guztiak eta hirigintza egikaritzekoak.

Indarreko hirigintza-araubidea honako hirigintza-dokumentu hauei dagokie:

- Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra; 2004ko uztailaren 27an behin betiko onartutako testuategina. Aurrerantzean Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.
- 56. Gamongoa Sektoreko Plan Partziala, Errenteriako Udalak 2006ko abuztuaren 16an behin betiko onartu zuena (2007ko maiatzaren 21eko GAO). Aurrerantzean Gamongoako 2006ko Plan Partziala.

Gamongoako 2006ko Plan Partziala garatzeko hirigintza-kudeaketako dokumentu hauek tramitatu eta onartu ziren:

- 56. Gamongoa Sektoreko Hirigintzako Jarduketa Programa, 2007ko ekainaren 8an behin betiko onartua (2007ko uztailaren 4ko GAO). Aurrerantzean 2007ko Hirigintzako Jarduketa Programa.
- 56. Gamongoa Sektoreko Urbanizazio Proiektua, 2007ko uztailaren 4an behin betiko onartua (2007ko uztailaren 22ko GAO). Aurrerantzean 2007ko Urbanizazio Proiektua.
- 56. Gamongoa Sektoreko Birpartzelazio Proiektua, 2008ko uztailaren 4an behin betiko onartua (2008ko uztailaren 22ko GAO). Aurrerantzean 2008ko Birpartzelazio Proiektua.

Plangintzari eta kudeaketari zegozkion tramite juridiko-administratiboak beteta izan arren, sektorea ezin izan da garatu, Udala eta Gamongoa Ituntze Batzarra ez baitira ados jarri sektorea faseka egikaritzea ahalbidetzeari begira.

Urbanizazio-proiektuaren separata bat idaztera ere iritsi ziren 1. fasea (behealde) lizitatu ahal izateko, baina Udalak egikaritze-ahalegin horren kontrako jarrera azaldu zuen, sektoreko urbanizazio osoa garatu behar zela argudiatzen baitzuen.

Udala, onartutako plangintzari buruzko gogoeta-prozesu batean, zegoen “Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Gamongoa (besteak beste) Antolatze Alternatibak” azterketa egin ondoren —2015eko abendukoa, Peñalba, Arruabarrena eta Iriondo jaunek idatzia—, ondorio honetara iritsi zen: 56. Gamongoa sektoreko indarreko plangintzaren ondorio zena baino alternatiba jasangarriagoa formulatzeko komenigarritasuna eta egokitasuna, horretarako mendi-mazela babestuta. Horrek bizitegi-programa murriztea zekarren berekin, okupazioa behealdean kontzentratuta eta, hortaz, oreka ekonomikoa mantentzeko kargak murriztuta. Gainera, ekonomia-jardueren programa txiki bat planteatzen zen goiko aldean, bide-sistema orokorraren ondoan.

Egoera horren aurrean, ituntze-batzarrak proposamena aztertu zuen eta alternatiba bat landu zuen. Alternatiba hori ez dator bat zehatz-mehatz Udalak kontratatutako kanpoko lantaldeak proposatutakoarekin, baina talde horrek adierazitako oinarriko irizpideen arabera da.

Proposamen hori prestatzeko lana Gamongoa Ituntze Batzarrak sustatzen du Errenteriako Udalaren ekimenez, 2017ko irailaren 29ko eta 2018ko uztailaren 19ko batzarrek hartutako berariazko erabakien indarrez. Horien arabera, izenpetzen duen lantaldeari adjudikatu zitzaion, bertan azaldutako helburuei, bereziki ondoren azaltzen direnei, erantzuteko asmoz.

Dokumentu honen xedea da antolamendu-proposamen hori, egiturazkoa zein xehatua, egokitzea, Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoari buruzko Xedapen Aldaketa bat abiapuntu hartuta (aurrerantzean Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketa). Izatez, esparruaren azalera sektorearena berarena baino handiagoa da, 56. Gamongoa sektoreaz kanpoko esparru berriak txertatzen baititu, haren mugakideak.

UI 18/03 unitate eteneko B zonaz ari gara, ezin izan baitzen garatu, hura egikaritzeko aukera 56. Gamongoa sektorearen mende zegoen-eta. Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren indarrez, esparruaren antolamendu xehatua ebazten zuen UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Berezia garatu zuen jabetzak. Proposatutako antolamendu-berriak UI 18/03 unitatearen antolamendua aldatzen du, eta, hortaz, osotasunean ebatzi behar ditu haren hirigintza-arazoak.

Era berean, gaur egun “41. Masti/Loidi” eremuko eta “42. Txirrita Maleo” eremuko hiri-esparru industrialetan integratuta egongo liratekeen jabari publikoko lurzoruak txertatzen zaizkio esparruari. Bide-sistema orokorraren kalifikazio globala duten eta Arramendi pasealekuaren tarteei dagozkien azalerak dira. Horiek txertatzearen xedea da Arramendi pasealeku osoa iparraldetik hegoaldera osoan ebaztea, AP-8 autobidearen azpiko abiapuntutik Txirrita Maleo biribilguneraino. Izan ere, Gamongoan proposatutako bizitegi-antolamendu berria egituratuko duen ardatza izango da.

Testuinguru horretan landua, plan honen helburua da indarreko egitura-antolamendua eta antolamendu xehatua aldatzea, memoria honetan azaldutako arrazoiak kontuan harturik eta bertan adierazitako baldintzetan eta irismenarekin.

Bestalde, 2019ko uztailan erakusgai jarri zen udalaren web-orrian eta udaletxeko hallean, eta azalpen-saioa egin zen, herritarrek jakin zezaten zein diren plan honen ezaugarriak eta hasierako dokumentu estrategikoarekin batera erakusgai jarri zen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketaren hasierako dokumentua azaltzeko dokumentazio grafikoa, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketan interesa duten pertsonak identifikatzearen.

Herritarrek plan honen garapenean parte hartzeko informazio publikoko epe horretan, proposamen bat aurkezten da Karlos Murua Romaren izenean, honako eduki honekin:

- Uste du herritarrek parte hartzeko hautatutako 2019 abuztuko data okerrekoa dela, eta prozesua 2019ko irailera atzeratu eta/edo luzatu beharko litzatekeela, eta, hortaz, eten egin beharko litzatekeela.
- Herritarrek parte hartzearekin zerikusia duten udal-ekimenak 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen interpretazio erreduktionista besterik ez dira bere iritziz.
- Adierazi du emandako informazioa interpretatzen zaila dela, eta esparru horretan antolatutako etxebizitza kopuruari dagokion datua falta dela: etxebizitza libreak, tasatuak, babes ofizialeko etxebizitzak, jabetzakoak zein alokairukoak...
- Azaltzen du, azkenik, plan honek duela gutxi adjudikatutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Berrikusketan sartuta egon beharko lukeela.

Hori guztia dela eta, honako hau eskatzen du:

- Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketa idazteko lanak geldiarazteko.
- Gamongoako antolamenduak hasita dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Berrikusketaren esparruan aztertzeke.

Plan hau idazteko prozesuak aurrera jarraitzen du, kontuan harturik esparruan biltzen diren inguruabar bereziak eta Erreterriako Udalaren, ituntze-batzarraren eta UI 18/03 unitatearen jabetzaren artean 2018ko azaroaren 12an izenpetutako hitzarmena.

2. Ingurumen-inpaktuaren aurretiazko txostena betetzearen justifikazioa

2019ko urtarrilean Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketaren hasierako dokumentua idatzi zen, era berean hasierako dokumentu estrategikoa idazteko oinarri gisa erabili zena.

Erreneriako Udalari bidalitako dokumentu horiek baliatu zituzten 2019ko otsailean Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako Xedapen Aldaketaren ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntari hasiera emateko.

2019ko abuztuaren 23an, Erreneriako Udalak Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketaren ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunta hasteko eskabidea osatu zuen (forma-erroreen ondoren), Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Legean (otsailaren 27ko 3/1998 Legea) eta Ingurumen Ebaluazioari buruzko Legean (abenduaren 9ko 21/2013 Legea) xedatutakoaren arabera.

2019ko urriaren 4tik azaroaren 10era bitartean, eraginpeko administrazio publikoei eta interesdunei kontsultatzeko tramitea egin zen. Abenduaren 9ko 21/2016 Legearen 19. artikuluan eta planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuaren 9. artikuluan ezarrita dago tramite hori, eta gero azalduko den emaitza izan zuen.

Jasotako txostenak aztertu ondoren, egiaztatu da ingurumen-organoak irismeneko dokumentu bat egiteko behar beste iritzi-elementu dauzkala.

Kontsulta egokien tramitea egin zaie interesdunei eta administrazio publiko hauei:

- A. Eusko Jaurlaritzako Natura Ondare eta Klima Aldaketako Zuzendaritza.
- B. Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritza.
- C. Eusko Jaurlaritzako Osasun Publikoaren eta Adikzioen Gipuzkoako Zuzendariordetza.
- D. Gipuzkoako Foru Aldundiko Mendietako eta Natura Ingurunekeko Zuzendaritza Nagusia.
- E. IHOBE SA, Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa.
- F. Segurtasun Saila. Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritza.
- G. Aurrerapen Digitalerako Estatu Idazkaritza. Telekomunikazioetako eta Informazioaren Teknologietako Zuzendaritza Nagusia.
- H. Garraioko Idazkaritza Nagusia. Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusia.

Espedientean jasota dagoen dokumentazioa eta jasotako txostenak aztertu ondoren, egiaztatu da ingurumen-organoak ingurumen-azterketa estrategikoaren irismeneko dokumentua egiteko behar beste iritzi-elementu dauzkala, abenduaren 9ko 21/2013 Legearen 19. artikuluen arabera.

Ingurumen-ondorioetarako besterik ez, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren irismeneko dokumentua formulatu da, bertan bildutako baldintzetan.

VII. eranskin gisa (Ingurumen-azterketa estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpena) gehitu da aipatutako ebazpenaren testu osoa.

Era berean, VII. eranskinean bertan jaso dira zenbait erakunde publikok igorritako idazkiak, hasierako onarpenerako plan hau idazterakoan kontuan hartzekoak.

Ondoren, laburpen modura, idazki horien ondorio nagusiak azalduko dira:

2.1. INGURUMEN ETA LURRALDE POLITIKA SAILA.

Natura Ingurunearen eta Ingurumen Plangintzaren Zuzendaritza.

Txostenak natura-ondarearen ikuspuntutik balio handiena duten eta, hortaz, babestu behar diren elementuen artean nabarmentzen ditu hostozabal autoktonoen zenbait zuhaizti (funtsean hariztia eta baso mistoa). Horretarako, plan honen garapena honako neurri hauek betetzearen baldintzapean jartzen du:

- Parke publikoaren diseinua lantzeko, hostozabal autoktonoen zuhaiztiak mantendu behar dira, eta horien egoera ekologikoa hobetzeko lanak baino ez dira egin behar.
- Garapen berrietan, obra-zonak behar bezala balizatuko dira, zuhaizti autoktonoen gaineko eragina ahalik eta txikiena izan dadin.
- Bizitegi-garapena ahalbidetzeko ezabatu behar den landaredi autoktonoaren azalera kontabilizatu egingo da (m^2 -tan), eta zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira parke publikoaren beste zona batzuetan, 1:2 proportzioan (azalera ezabatua:lehengoratu), sortutako inpaktua konpentsatzeko eta natura-ondarearen galera garbirik gertatzen ez dela bermatzeko.

2.2. KULTURA ETA HIZKUNTZA POLITIKA SAILA.

Kultura Ondarearen Zuzendaritza.

Idazkiak adierazten du esparruan kokatutako elementu arkitektoniko bat dagoela, Euskal Autonomia Erkidegoko Kultura Ondarearen Zentroaren datu-basean tokiko babes-proposamena duena: 47 Tobar baserria.

Adierazten du, gainera, Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Katalogoan 5601 zenbakiarekin agertzen dela Tobar baserria, eta ingurumen-inpaktuaren azterketan ere agertzen dela. Ondorioztatzen du, gainera, plan honek eraikuntza hori finkatzen duela, testuan udal-babesa jasotzen duela eta baserrian lau etxebizitza kokatzeko baimena ematen duela.

2.3. OSASUN SAILA.

Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritza

Ondorioa da plan honek ez duela sortzen ingurumen-inpaktuaren azterketa egiterakoan kontuan hartu beharreko funtsezko alderdirik ekar dezakeen osasun publikorako inpaktu adierazgaririk.

2.4. GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA.

Ekonomia Sustapeneko, Landa Ingurune eta Lurralde Oreko Departamentua.

Txostenak adierazten duenez, lursail laua lortzeko errekak zein horien hariztiak eraginpean hartzen dituzten lur-erazketak egin behar dira. Ildo horretan, ezponden egonkortasuna, hondeaketa-lurren bolumena eta ingurumenaren gaineko inpaktua aztertu behar dira, eta irudi tridimentsionalak aurkeztu behar dira horien guztien eragina egiaztatu ahal izateko.

Erreketako hariztien eta zuhaiztien garrantzi handia nabarmentzen du berriz ere, eta paisaia Oarsoaldeko korridorea kontuan hartuta analizatu behar dela adierazten du.

2.5. IHOBE. INGURUMEN, LURRALDE PLANGINTZA ETA ETXEBIZITZA SAILA. **Ingurumen Jarduketarako Sozietate Publikoa.**

Plan honen kokapena azertu ondoren, aditzera eman du IHOBEn jasotako datuen arabera kokaleku horretan ez dela inoiz garatu lurzorua kutsa dezakeen jarduerarik, eta, horrenbestez, ez dagoela sartuta Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak izan dituzten edo dituzten lurzoruen inbentarioan.

2.6. SEGURTASUN SAILA. **Larrialdiei Aurre Egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritza.**

Aztergai dugun zonaren babes zibileko arrisku esanguratsuenak deskribatzen ditu, kontuan hartzeari begira:

- Arrisku sismikoa:

Kokapena kontuan izanik, ez dago larrialdi sismikoen planik egin beharrik.

- Baso-suteen arriskua:

Agintzen du, besterik gabe, 2013ko azaroaren 15eko Ministro Kontseiluaren Erabakiaren bidez onartutako Baso Suteen Arriskuaren ondoriozko Larrialdiko Babes Zibileko Oinarrizko Plangintza Gidalerroan eta Euskal Autonomia Erkidegoko Baso Suteetarako Larrialdi Plan Berezian jasotako mugak eta baldintzatzaileak kontuan hartzeko.

- Arrisku teknologikoak - Salgai arriskutsuen garraioa:

Esparrua arrisku handikotzat kartografiatutako GI-20 errepidetik hurbil dagoenez, halakotzat hartu behar dira hartutako prebentzio-neurriak.

- Prezipitazio-isomaximoak:

Eguneko 300 eta 375 mm artekoak kontuan hartu behar dira 500 urteko errepikatze-denborarako, eta horrek egin litezkeen drainatze-obra guztien diseinuan izango du eragina.

- Xehetasun-azterketa geoteknikoa:

Azterketaren kontsiderazioak kontuan hartu behar direla adierazten du.

2.7. AURRERAPEN DIGITALERAKO ESTATU IDAZKARITZA. **Telekomunikazioetako eta Informazioaren Teknologietako Zuzendaritza Nagusia.**

Telekomunikazioei buruzko Legearen (maiatzaren 9ko 9/2014 Legea) 35.2 artikuluan xedatutakoaren arabera, plan honen egokitasunaren aldeko txostena eman du.

2.8. GARRAIOKO IDAZKARITZA NAGUSIA. Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusia.

Adierazten du plan honen esparru osoa dagoela Donostiako aireportuari dagozkion zortasun aeronautikoen zonen barruan, eta esparru hori eraginpean hartzen duten Donostiako aireportuaren zortasun aeronautikoen azalerak mugatzen dituzten sestra-lerroak irudikatzen dituen plano bat eranstean du. Lerro horiek zehazten dituzte eraikuntzek (horien elementu guztiak barne: antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailu-kaxak, kartelak, dekorazio-erremateak eta abar), lursailaren aldaketek edo bertan dauden elementu finkoek (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak eta horien palak, kartelak eta abar) gainditu behar ez dituzten altuerak (itsas mailarekiko), baita bideen edo trenbidearen galiboa ere.

Eskatzen du plan honek bere plano arauemaileen artean txertatu behar duela Donostiako aireportuaren zortasun aeronautikoen planoa, eta berariaz jaso behar duela aurreko paragrafoa planaren dokumentazioaren araudian.

Bereziki, aztergai den esparrua Donostiako Aireportuaren Plan Zuzentzailean jasotako aireontziek eragiteko zortasun aeronautikoak mugatzen dituzten azalaren eraginpean dago.

Lursailaren kotak (erabilgarri dagoen kartografiaren arabera) eta zortasun aeronautikoen kotak kontuan harturik, iritzi zaio, lehen batean, behar besteko kota dagoela plan honen bitartez baimendu litezkeen eraikuntzek edo instalazioek zortasun aeronautikoak gaindi ez ditzaten. Eraikuntza edo instalazio horiek guztiek, nolana ere, zortasun haien azpitik geratu beharko dute, horien elementu guztiak (antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailu-kaxak, kartelak, dekorazio-erremateak eta abar) eta eraikuntza-garabiak eta antzekoak barne.

Amaitzeko, plan honen aldeko txostena ematen du zortasun aeronautikoei dagokienez, baldin eta proposatutako eraikuntzen edo objektu finkoek (zutoinak, antenak, kartelak eta abar) zortasun aeronautikoak urratzen ez badituzte.

Plan honen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpenaren ondorio gisa, bertan aintzat hartutako eraginaren eta dagozkien neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile orokorren laburpen hau prestatu da.

1. Altitude txikiko sega-belardi elkorak daudenez, harizti azidofiloak eta baso misto atlantikoak tartekatuta dituztenak, plan honek eta hirigintzako egikaritzea planifikatzeko eta kudeatzeko gainerako tresnek kontserbatu egingo dituzte haiek. Era berean, bizitegi-garapenak landaredi autoktonoaren azalera ezabatu behar duen tarteetan, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira parke publikoaren beste zona batzuetan, 1:2 proportzioan (azalera ezabatua:lehengoratu).

2. Eraginpeko ibarbideek ezingo dute hartu bizitegi-garapen egokirako behar den hondeaketatik datorren betelaneko materialik, eta ezponden soluzioa Azterketa Geoteknikoaren arabera analizatuko da. Arramendi pasealeku berriaren eta haren mendebaldean kokatutako ezponden irudi tridimentsionalaren planoa erantsi da.

Arramendi pasealeku berriko ezpondak hondeatzeko lurren balantzearen aurretiazko zenbatespena egin da. Hori guztia Memoria honen VIII.6 kapituluan dago.

Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa eta Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, lur-mugimenduen ondoriozko soberakinen kudeaketa eta destinoa aztertuko dira.

3. Tobar baserria finkatu eta kultura-intereseko ondasun gisa katalogatzen da, eta esku hartzeko irizpideak eta hartu beharreko babes-neurriak adierazten dira. Hori guztia plan honen "3. Katalogoa" dokumentuan.

4. Esparruaren egoera akustikoa negatiboa da GI-20 errepidetik hurbil dagoelako. Izan ere, etorkizuneko bizitegi-garapenetarako kalitate akustikoaren helburuak gainditu egiten dira.

Alde batetik, ezin da etorkizuneko hirigintza-garapenik egikaritu kanpoko ingurunean kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez dituzten eremuetan, non eta, beste zenbait alderdiren artean, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko modukoak ez diren.

Bestalde, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko ezinbestekoa da 213/2012 Dekretua indarrean jarri aurretik onartutako antolamendu xehatua edukitzea, kasu honetan bezala.

Hori dela eta, **partzelak eta haien ingurunea zonako plan batean sartuko dira, Erreterriako Udalak babes akustiko bereziko zona deklaratzearen ondorioetarako.**

Memoria honen IX. eranskin gisa txertatu da plan honen inpaktu akustikoaren azterketa, Gamongoako babes akustiko bereziko zonaren udal-deklaraziorako oinarritzat hartuko dena.

5. Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, Arramendi erreka-ertzak lehengoratzeko neurriak hartuko dira. Bioingeniaritzako teknikak erabiltzeko eta erreka-ertzak gauzatzea ahalbidetzeko egokienak diren urbanizazioarekiko atzera-tarteak aplikatuko dira.

II.- HIRIGINTZA-AURREKARIAK

Plan hau, besteak beste, ondoren azalduko diren aurrekariak osatzen duten esparruan sustatzen da.

1. Erreterriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 258.453 m²-ko hirigintza-esparrua mugatzen du.

Esparru hori garatzeko plan partzial bat eta urbanizazio-proiektu bat formulatu behar ziren. Lehenengoa garatzeko, 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea indarrean jarri zenez, hirigintzako jarduketa-programa formulatzeko hirigintza egikaritzeko figura berria galdatu zen, aurrerago hautatutako jarduketa-sistemaren arabera idatzi zen birpartzelazio-proiektuaz gainera.

Gamongoa garatzeko irizpideak eta helburuak honela laburbiltzen ziren:

- * 690 etxebizitza berri egiteko bizitegi-lurzoru berria birkalifikatzea, babes ofizialeko etxebizitzaren programa batera (526 etxebizitza - % 76,23) eta sustapen libreko etxebizitzaren programa batera (164 etxebizitza - % 23,77) bideratzeko.
- * Ikastetxe baterako lurzoru-erreserba bat aurreikustea, "25. Langaitz" eremuaren mugakide.
- * Arramendi pasealekuaren trazadura ebatzea.
- * Arramendi erreka bideratzea.
- * Lehendik zeuden eraikinak finkatzea. Gai hori, nolanahi ere, garatu zen plan partzialaren berezko irizpide eta helburuetara igorri zen.

Ondoren adierazi dira Erreteria 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ezaugarri nagusiak (lurzoruaren sailkapena, kalifikazio orokorra eta eraikigarritasuna):

- * Guztizko azalera: 258.453 m²
- * Lurzoruaren sailkapena: Urbanizagarria
- * Kalifikazio orokorra:
 - Bizitegi-erabilerako zona: eraikuntza irekia ZUR/3 164.546 m²
 - Bizitegi-erabilerako zona: eraikuntza bakartua ZUR/4 4.825 m²
 - Espazio libreen sistema orokorra: parkeak eta lorategiak SGEL/1 83.812 m²
 - Instalazio eta azpiegituren sistema orokorra: ur-hornidura SGII/3 3.431 m²
 - Instalazio eta azpiegituren sistema orokorra: gas naturalaren hornidura ... SGII/6 1.266 m²
 - Ibai-ibilguen sistema orokorra: ibai-ibilguak SGCF/1 573 m²
- * Hirigintza-eraikigarritasuna (lehendik dauden baserriei dagokienaz gainera)
 - BOE bizitegia 52.805 m²(s)
 - Sustapen libreko bizitegia 11.591 m²(s)
 - Sustapen libreko bizitegia (familia bakarrekoa) 8.500 m²(s)
 - Sustapen libreko garajea (familia bakarrekoa) 3.000 m²(s)
 - BOE garajea 15.780 m²(s)
 - BOE eranskinak 7.101 m²(s)
 - Sustapen libreko garajea 3.990 m²(s)
 - Sustapen libreko eranskinak 1.140 m²(s)
 - Merkataritza 1.380 m²(s)
 - Guztira 105.287 m²(s)
- * Zuzkidura
 - Zuzkidura-azalera 2.500 m²(s)
- * Dentsitatea 26,70 etx./ha

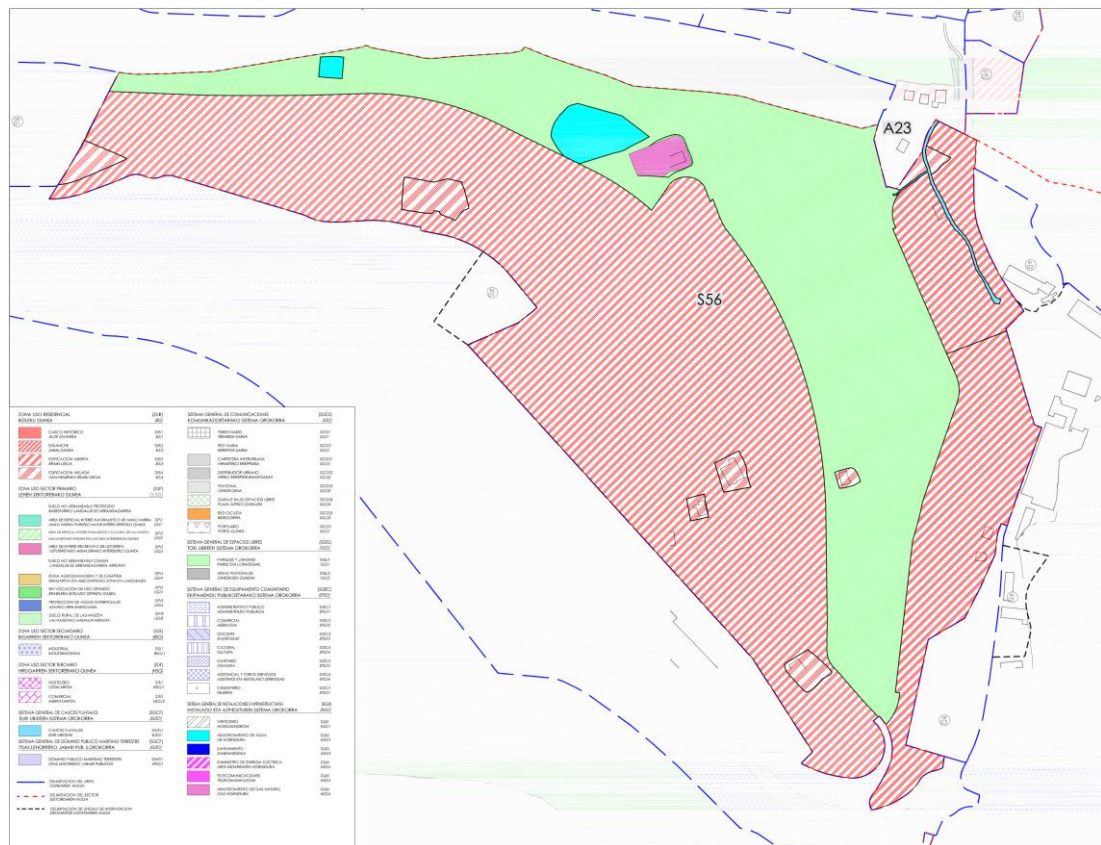
Jarduketa-programak sektorea lehen laurtekoan sartzen du, baita banaketa-eremu honetan ere

..... AR/UB01
- * Etxebizitzak (lehendik daudenaz gainera)
 - Babes ofizialeko etxebizitzak (% 76,23) 526 etx.
 - Sustapen libreko etxebizitzak (% 16,52) 114 etx.
 - Sustapen libreko etxebizitzak (% 7,25) 50 etx.
 - Guztira 690 etx.
- * Jarduketa-sistema Konpentsazioa

Alderdi hori garatu zen plan partzalean zehaztu zen.
- * Nahitaezko lagapenak:

Irabazizko eraikigarritasunaren % 10, urbanizazio-kargarik gabe (orduan indarrean zegoen 11/1998 Legearen artikulua bakarrik), eta, gainera, komunikazio-sistema orokorrari eta espazio libreen sistema orokorrari lotutako lurzoruak eta garatu zen plan partzalean erabilera eta jabari publikoko lurzoru gisa definitzen zena, zuzkidura-lurzorua barne.

Ondorengo irudian adierazten da Erreteria 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Gamongoarako zonakatzeko orokorraren planoak.



2. 56. Gamongoa Sektoreko Plan Partziala

Garatu zen Gamongoako Plan Partzialak egitura-antolamenduaren zehaztapenak ebatzi zituen, eta, horretarako, ezaugarri hauek zituen antolamendu xehatua proposatu zuen:

Gamongoako okupazioaren eta topografiaren baldintzak eta Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak Gamongoarako zehaztutako irizpideak eta helburuak abiapuntu hartuta, hura garatu eta egikaritzeko funtsezko zenbait alderdi ondoriozta zitezkeen. Ondoren azalduko ditugu indarrean dagoen Gamongoako Plan Partzialeko antolamenduaren soluzioa konfiguratu zuten irizpideak eta helburuak:

- * Malda mugatuak zituen bide-sistema definitzea, irisgarritasun-araudiaren eskakizunak betetzen zituena eta lurraldeko eraikuntzaren berme ordenatua eta homogeneoa ahalbidetzen zuena. Ildo horretan, zegoen desnibel handia eta bizkarra sektorearen ipar-ekialdeko erpinarekin konektatuko zuen bide bat sortu behar zela kontuan harturik, lurraldea egituratzeko elementu horrek sektorean aurreikusitako eraikuntza-garapen osoa baldintzatu zuen.
- * Bizitegi-antolamendua haien ezaugarrietara egokitzea behartu zuten eraikuntza eta azpiegitura jakin batzuk finkatzea. Hala, Tobar baserriaren katalogazioak, Gas Euskadi enpresaren erregulazio- eta neurketa-estazioak, hornidura-sareko ur-biltegiak eta sektorearen barneko —adibidez, Gamongoa baserria— zein kanpoko eraikuntza batzuek, era berean, egin zitezkeen bizitegi-garapenaren kokapena baldintzatu zuten.
- * Sektorean sistema orokorretara eta tokiko sistemetara bideratutako hainbat lurzoru-erreserba sortzea, hala nola bizkarraren eta AP-8 autobidearen ertzen eta Masti Loidiko ekialdeko alboaren artean mendi-mazelaren erdian kokatutako hiri-parkea eta sektorearen ipar-mendebaldean Langaitz ikastolatik hurbil kokatutako eskola- eta

kirol-zuzkidurarako lurzoru-erreserba. Horiek era berean baldintzatu zuten bizitegi-erakuntzaren kokapena.

Inguruabar horietan, Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak orientazio modura sumatu zuen soluzioa moldatzen ahalegindu zen garatu zen plan partziala. Horretarako, ezarritako programa zehatzago definitu zuen eta lan-eskala berriak eskatzen zituen doikuntzak txertatu zituen antolamendu osoan.

Hala, sektore osoa egituratzen zuen bide-ardatza mantentzen bazen ere, eraikuntzetako batzuek, eraikuntza irekikoek zein bakartukoek, aldatu egin zituzten hasierako posizioak, lurraldearen errealtate geofisikora hobeto egokitzeko asmoz, honako hauek oinarri hartuta: aipatutako bidearen maldaren azterketa zorrotzagoa; sektore osoaren hondeaketako eta betelaneko bolumenen arteko beharrezko konpentsazioa; ondoriozko eraikuntzen eguzkialdiaren eragina; eta autobidearen soinu-inpaktuaren eragin negatiboa. Azken batean, alderdi puntualagoak aztertu ziren garatu zen plan partzialean.

Horretarako, lur-bolumen garrantzitsua hondeatu behar zen bizkarrean, bide jakin batzuk eta zuzkidura-lurzoruen erreserbak sortzearen ondoriozko betelanak konpentsatu ahal izateko.

Lur-mugimendu horrek aukera ematen zuen bizitegi-erakuntza, funtsean eraikuntza ireki guztia eta eraikuntza bakartuaren zati handi bat, lurzoru sendoen gainean kokatzeko. Aldi berean, goiko aldeko bizkarraren orientazioaren ondorioz, eraikuntza mailakatuta antolatu zen: altuera handikoena iparraldean antolatzen zen eta murriztu egiten zen hegoaldean kokatzen zen eraikuntzaren profila. Azkenik, txaletak bizkarraren hegoaldeko ertzean kokatzen ziren, eraikuntza guztiek izan zezaten eguzkialdi onaz eta bista ederrez goatzeko aukera.

Bizitegi-programa osatzeko, Arramendi errekatik bizkarreraino igotzen zen bide berriaren lehen zatia sostengu hartuta, behar zen gainerako bizitegi-erakuntza era berean aurreikusten zen, Masti Loidi industria-zonaren gainean mendi-mazelaren erdian kokatua.

Bide egituratzaile horrek sektorearen ipar-mendebaldean Langaitz ikastolarekiko mugako egungo sarbidearekin lotzean osatzen zuen bere trazadura. Trazadura berri horrek aukera ematen zuen eskolako eta kirolerako zuzkidura-erabileretarako lurzoru-erreserbak sortzeko, aurreko ikastolaren beharrak osa zitzaketenak, eta Beraungo kirol-zonaren osagarri ziren, trazadura horren iparraldean bertan baitzegoen.

Azkenik, lehendik zeuden eraikuntzetako batzuk finkatu beharrak —Tobar baserria esaterako— eraikuntza horiek proposatutako antolamenduarekin uztartzera behartzen zuen. Eraikuntza batzuk, alabaina, bateraezintzat jo ziren garatu zen plan partzialaren premisen arabera. Ildo horretan, Tobar-Txiki etxea, Gamongoa ondoko etxe txikia, Izarberri etxea eta Tobarberri etxea antolamenduz kanpokotzat jo zituen. Eraikuntza batzuk behintzat Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak kontuan hartzen bazituen ere, Tobar-Txiki etxearen kasuan Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak garatu zen plan partzialera igortzen zuen hura finkatzeko aukera, eta bidezkoztat jo zen adierazitako eraikuntzak desagertu izanaren ondorio ziren behar batzuk berriz koka zitzaketen lau etxebizitza berri ezartzea.

Ondoren ikus daiteke garatu zen 56. Gamongoa Sektoreko Plan Partzialaren antolamenduaren ondoriozko balio nagusien zerrenda.

* Mugaketa	258.453 m ²
* Kalifikazio orokorra ⁽¹⁾ Bizitegi-erabilerako zona: eraikuntza irekia (ZUR/3)	159.839 m ²

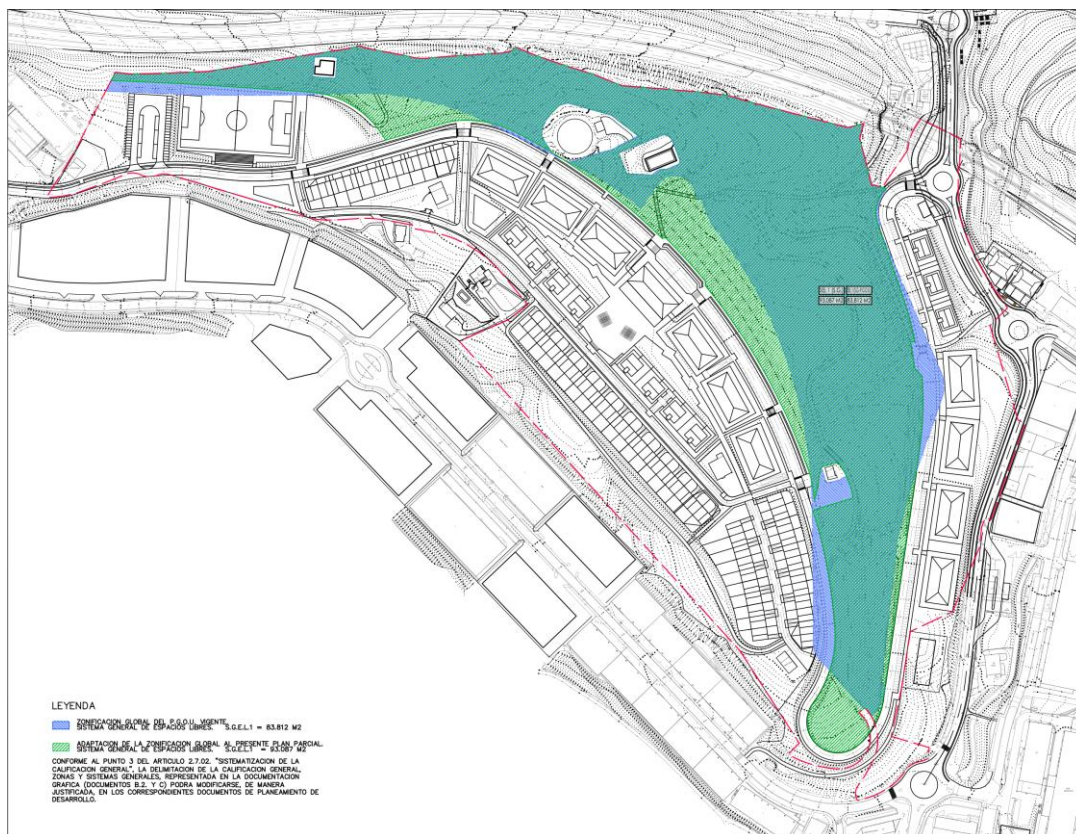
⁽¹⁾ Eraikuntza irekiko eta bakartuko bizitegi-zonaren azalera murriztu zen eta espazio libreen sistema orokorraren eta instalazio eta azpiegituren sistema orokorraren azalera handitu zen.

	Bizitegi-erabilerako zona: eraikuntza bakartua (ZUR/4)	m ²
	Espazio libreen sistema orokorra: parkeak eta lorategiak (SGEL/1)	93.087 m ²
	Instalazio eta azpiegituren sistema orokorra: ur-hornidura (SGII/3)	3.431 m ²
	Instalazio eta azpiegituren sistema orokorra: gas naturalaren hornidura (SGII/6)	1.392 m ²
	Ibai-ibilguen sistema orokorra: ibai-ibilguak (SGCF/1)	704 m ²
*	Eraikigarritasuna	
	BOE bizitegia	52.805 m ² (s)
	Sustapen libreko bizitegia	12.247 m ² (s) ⁽¹⁾
	Sustapen libreko bizitegia (familia bakarrekoa)	7.900 m ² (s) ⁽²⁾
	Sustapen libreko garajea (familia bakarrekoa)	7.860 m ² (s) ⁽²⁾
	BOE garajeak	23.520 m ² (s) ⁽³⁾
	BOE eranskinak	7.090 m ² (s)
	Sustapen libreko garajea	10.476 m ² (s) ⁽³⁾
	Sustapen libreko eranskinak	924 m ² (s)
	Merkataritza	1.380 m ² (s)
	Lehendik zeuden baserriak eta ordezkaturakoak (handitzeekin zenbatetsia)	3.524 m ² (s)
	Guztira	127.726 m ² (s)
*	Zuzkidura	
	Zuzkidura-azalera	2.760 m ² (s)
*	Dentsitatea	32,84 etx./ha
	Babes ofizialeko etxebizitzak (% 76,23)	526
	Sustapen libreko etxebizitzak (% 16,52)	114
	Sustapen libreko familia bakarreko etxebizitzak (% 7,25)	50
	Lehendik zeudenak eta ordezkaturakoak (690 berrien artean sartu gabe)	21
	Guztira	711
*	Jarduketa-sistema	Ituntzea
*	Nahitaezko lagapenak	
	Irabazizko aprobetxamenduaren % 15, urbanizazio-kargarik gabe (orduan indarrean zegoen 11/1998 Legearen artikulua bakarra), eta, gainera, komunikazio-sistema orokorrari eta espazio libreen sistema orokorrari lotutako lurzorua eta garatu zen plan partzialean erabilera eta jabari publikoko lurzoru gisa definitzen zena, zuzkidura-lurzorua barne.	

Ondorengo irudian ikus daiteke garatu zen plan partzialaren zonakatzeko globala, espazio libreen sistema orokorraren (SGEL/1) azalera handitu zela erakusten duena:

⁽¹⁾ Bi eraikuntza-tipologiaren arteko eskualdatzearen ondoriozko bizitegi-eraikigarritasun berria, garatu zen plan partzialaren hasierako onarpeneko erabakiaren aurka aurkeztutako alegazioaren arabera.

⁽²⁾ Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 4.1.05 artikuluko 9. atalaren arabera baimendutako eraikigarritasun gehigarriak.



Era berean, garatu zen plan partzialaren zonakatzeko xehatuaren planoak ere txertatu da. Zonakatzeko xehatuaren azalerak erantsi dira. Biak dira gaur egun indarrean daudenak.



ZONAKATZE XEHATUA

				%
PUR 3.	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	Azalera:	31.670 m ²	12,25
PUR 4.	ERAIKUNTZA BAKARTUKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	Azalera:	31.621 m ²	12,23
EL 1.	HIRI-PARKEA (SGEL)	Azalera:	93.087 m ²	36,02
EL 2.	LORATEGIAK	Azalera:	23.470 m ²	9,08
EL 3.	JOLAS-EREMUA	Azalera:	8.540 m ²	3,30
PEC 3.	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA. IKASTETXEAK	Azalera:	9.343 m ²	3,61
PEC 4.	KIROLA	Azalera:	7.569 m ²	2,93
PEC 6.	ASISTENTZIA	Azalera:	2.706 m ²	1,05
V2. HIRI-BANATZAILEA / V3. OINEZKOEN SAREA / V5. BIDEGORRIA / EL.4 ESPAZIO LIBRE KOMUNAK		Azalera:	44.920 m ²	17,38
PII.	AZPIEGITUREN PARTZELAK (SGII)	Azalera:	4.823 m ²	1,87
CF.	IBAI-IBILGUA (SGCF)	Azalera:	704 m ²	0,27

SEKTOREAREN GUZTIZKO AZALERA	258.453 m²	100,00
-------------------------------------	------------------------------	---------------

3. UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Berezia

Bestalde, Erreenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra "18 Olibet/Etxeberrieta" eremuan definitu zuen 18/03 esku hartzeko unitatea, hiri-lurzoruan bizitegi-erabilerako jarduketa berri bat definitzen zen esparru eten txiki bat.

Unitate eten horretan Erreenteriako Udalak dagoeneko lortu du herritarrentzat interes handikoa den erdialdeko lurzoru baten lagapena, 56. Gamongoa sektorearen mugakide den partzela batean eraikigarritasun jakin bat birkokatzearen truke. Hori guztia UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Bereziaren bitartez garatu zen. Hauek dira plan horren ezaugarri nagusiak:

*	UI 18/03 unitatearen azalera	12.931 m ²
*	Bizitegi-erabilera	36 EL
*	Eraikigarritasuna	
	Bizitegi librea.....	3.660 m ² (s)
	Garaje librea	1.260 m ² (s)
	Eranskin librea	360 m ² (s)
	Guztizko eraikigarritasuna	5.280 m ² (s)

Plan honen ondorioetarako, interesatzen dena da zer azalera txertatzen den, zer eskubiderekin eta zer betebeharrekin. Unitate etena denez, 56. Gamongoa sektorearekin muga egiten duen B zatia besterik ez da ekartzen, 8.541 m²-ko azalerakoa.

Laburbilduz, Udalak zuzkidura-partzela bat lortu zuen Lekuona ogi-lantegia kokatzen zen ingurunean. Lurzoru publikoen, berdeguneen, ibilgailu eta oinezkoen bideen eta bidegorrien lagapen jakin batzuk ere lortu zituen.

Jabetza pribatua hiru blokeko bizitegi-partzela batean kontzentratuta geratzen zen. Guztizko eraikigarritasuna 3.660 m²(s)-koa zen sestra gainean 36 etxebizitzatarako eta 1.620 m²(s)-koa sestra azpian garaje eta eranskinetarako.

56. Gamongoa sektorearekin muga egiten duen partzela hori da, hain zuzen ere, oraindik garatu ezin izan dena. Erreterriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren artean izenpetutako hitzarmen berriaren arabera, jabetza horrek aitortuta dituen eskubideak kokapen berri batera lekualdatuko dira, PUR 3/1 partzelara, eta hor sestra gaineko eraikigarritasuna 3.600 m²(s)-koa izango da 36 etxebizitzatarako eta sestra azpikoa 1.700 m²(s)-koa.

UI 18/03 unitateko B zonaren jabetzaren betebeharre dagokienez, jabetzak gauzatu zituen betebeharrak horiek. Izan ere, zegokion hirigintza-aprobetxamendua (% 10 garai hartan), UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Bereziaren definitutako jabari eta erabilera publikorako espazioak eta bidea egikaritzera bideratutako lursailak laga zituen, eta barne-eraberritzeko plan bereziaren etapa-planean jasotako betebeharren arabera eta zegokion urbanizazio-proiektuari jarraikiz urbanizatu zuen.

Azken batean, adierazitakoaren arabera, eta hori berresten duen Erreterriako Udalaren, ituntze-batzarraren eta UI 18/03 unitatearen jabetzaren artean 2018ko azaroaren 12an izenpetutako hitzarmenari berari jarraikiz, PUR 3/1 partzelak, gainerako bizitegi-partzelek ez bezala, ez du urbanizazio-kargarik izango, eta eraikintza-lizentzia lortu ahal izango du dagokion birpartzelazio-proiektuan eskubideak eratuta daudenean, eta lehenengoz okupatzeko lizentzia lortu ahal izango du eraginpean hartzen duen urbanizazioa amaitu ahala. Idatzi behar den Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programan zehaztuko da urbanizazio hori.

UI 18/03 unitateko B zonan ekarpen gisa jarritako azalera 8.541 m²-koa da.

Ondoren ikus daiteke UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Bereziaren zonakatzeko xehatuaren planoak:



ONDORIOA

Azken batean, UI 18/03 unitateko P1 partzela garatu zen plan partzialaren ondoriozko gainerako partzelak bezain egikarigarria zen. Alabaina, 56. Gamongoa sektoreko urbanizazioa egikaritzen ez zen artean, I. fase zeritzonean behintzat, ezin zen egikaritu UI 18/03 unitateko eraikuntza. Izan ere, UI 18/03 unitateari zegokion urbanizazioa egikaritu zen, eta P1 partzelari atxikitako urbanizazio-kargetatik libre geratu zen, adierazi den moduan.

Horrexegatik txertatzen du plan honek bere esparruan UI 18/03 unitatea, eta Erreterriako Udalaren, ituntze-batzarraren eta UI 18/03 unitatearen jabetzaren artean 2018ko azaroaren 12an izenpetutako hitzarmenaren bitartez ebazten du PUR 3/1 partzelaren egoera partikularra, eta haren eraikuntza-eskubideak urbanizazio-kargarik gabe integratzen ditu Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Xedapen Aldaketa honetan.

Ondorioz, adierazi den moduan, Gamongoako 2006ko Plan Partziala behin betiko onartu ondoren, 2007ko Hirigintzako Jarduketa Programa, 2007ko Urbanizazio Proiektua eta 2008ko Birpartzelazio Proiektua tramitatu eta behin betiko onartu ziren. Beraz, aipatutako lurzuaren egungo egoera, ondasun eta kargen titulartasunari dagokionez, azken dokumentu horretatik —2008ko Birpartzelazio Proiektua— ondorioztatzen dena da. Halere, denok ezagutzen dugun bezala, besteak beste krisi ekonomikoa eta udalaren erresistentzia iritsi ziren, eta, horren ondorioz, Gamongoa ez zen garatzera iritsi.

Adierazi den moduan, gainera, UI 18/03 unitateko B zona ezin izan zen garatu, ibilgailu-irrigarritasuna Arramendi pasealekutik ibilgailu-sarbidea egikaritzearen mende baitzegoen. Hori lehen urbanizazio-fasean aurreikusita zegoen, baina ezin izan zen abian jarri.

4. Masti Loidi eta Txirrita Maleo esparruak

Azkenik, Arramendi pasealekuaren tarte batzuk txertatu dira, 41. Masti Loidi eta 42. Txirrita Maleo eremuetako jabari eta erabilera publikokoak, Arramendi pasealeku berria osoan ebazteko, proposatutako antolamendu berria egituratuko duen ardatza izango da-eta.

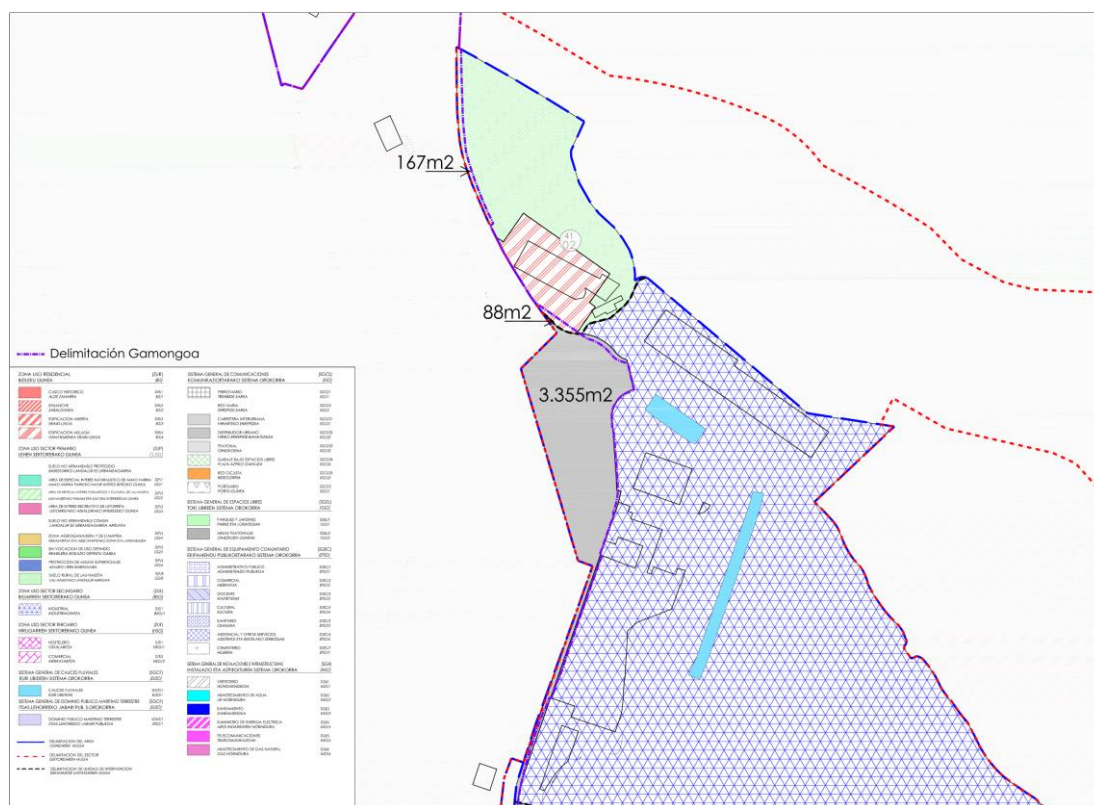
4.1.- 41 eremua: Masti Loidi

Plan honi txertatzen zaion azalera Arramendi pasealekuko espaloiarene bi tarte txikiri eta antolamenduan interes handia duen erdialdeko azalera bati dagokie, etorkizuneko Arramendi hiri-parkean kalitatezko espazio libre bat osatzeko txertatzen baita.

Honako hauek dira azalerak:

- Arramendi pasealekuko ekialdeko espaloiarene 167 m², "UI 41/02: Arramendi baserria" unitatekoak izan zirenak, oso-osorik jabari eta erabilera publikokoak.
- Arramendi pasealekuko biribilgunearen eta espaloiarene 3.443 m², "UI 41/01: Salvatore" unitatekoak izan zirenak, oso-osorik jabari eta erabilera publikokoak.

Ondoren ikus daiteke Arramendi pasealekuaren tarte horiei dagokien Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irudia:

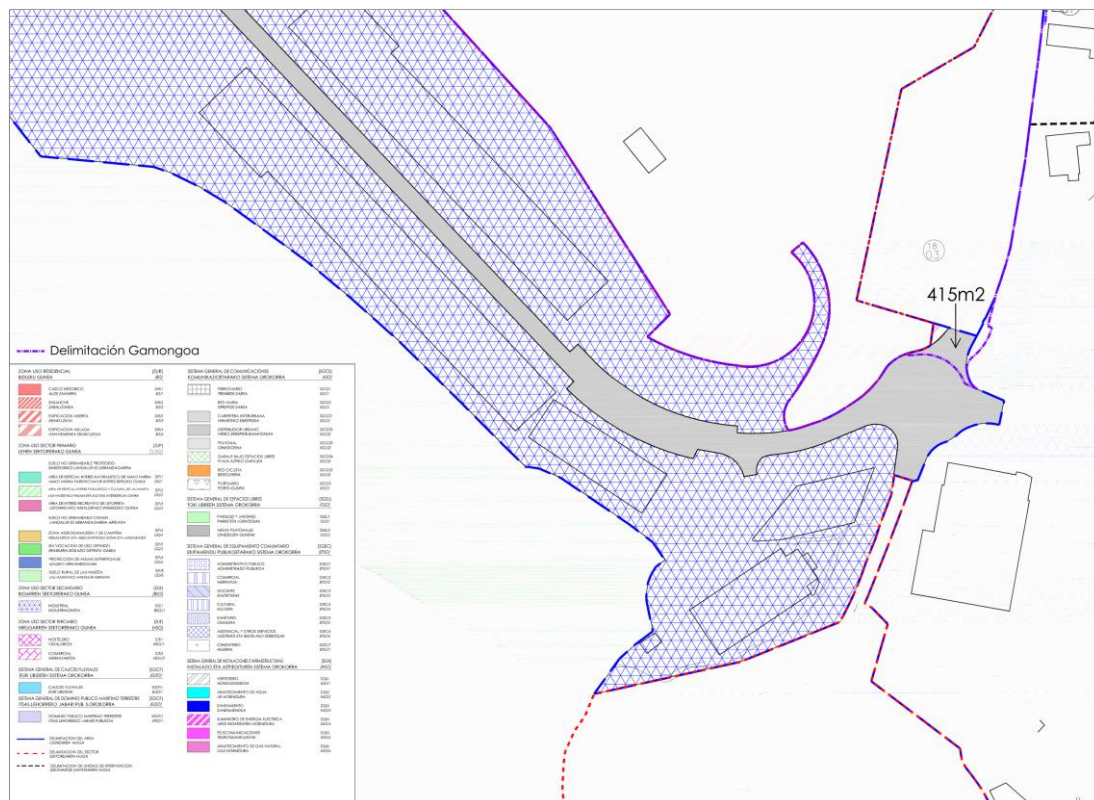


4.2.- 42 eremua: Txirrita Maleo

Txirrita Maleo biribilgunearen ondoan baina Arramendi pasealekuaren hegoaldeko abiapuntuan sartuta zegoen 415 m²-ko beste azalera txiki bat da.

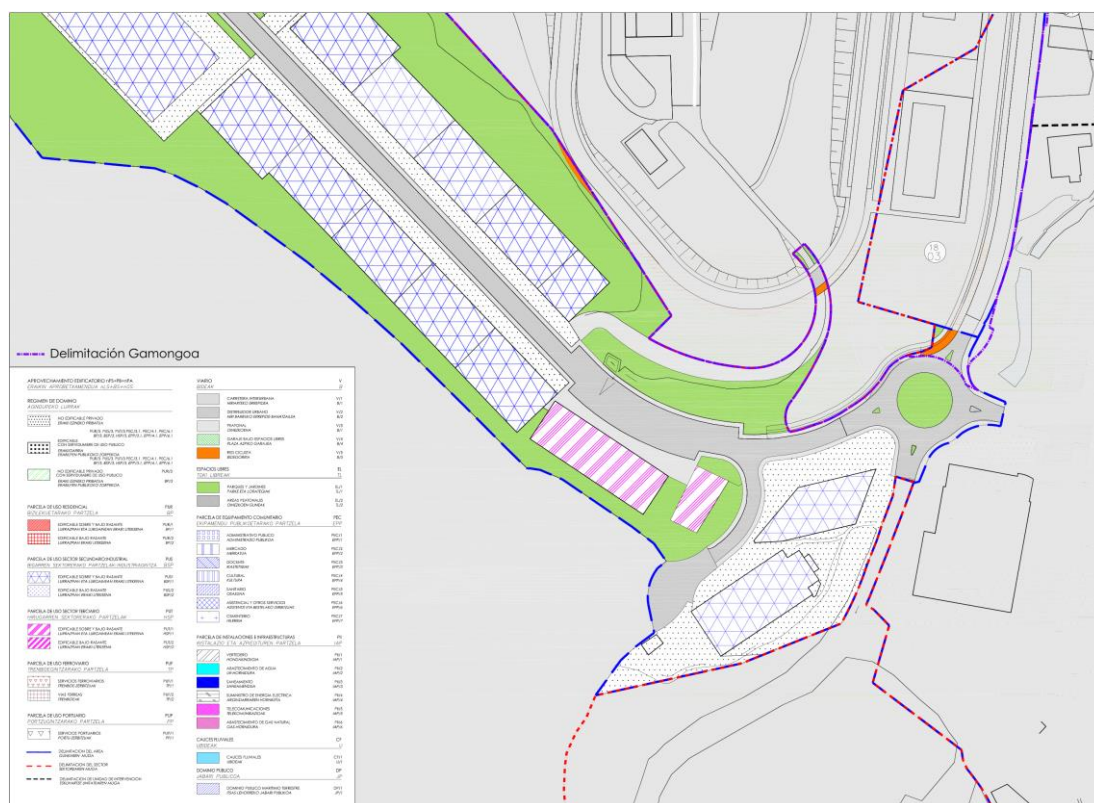
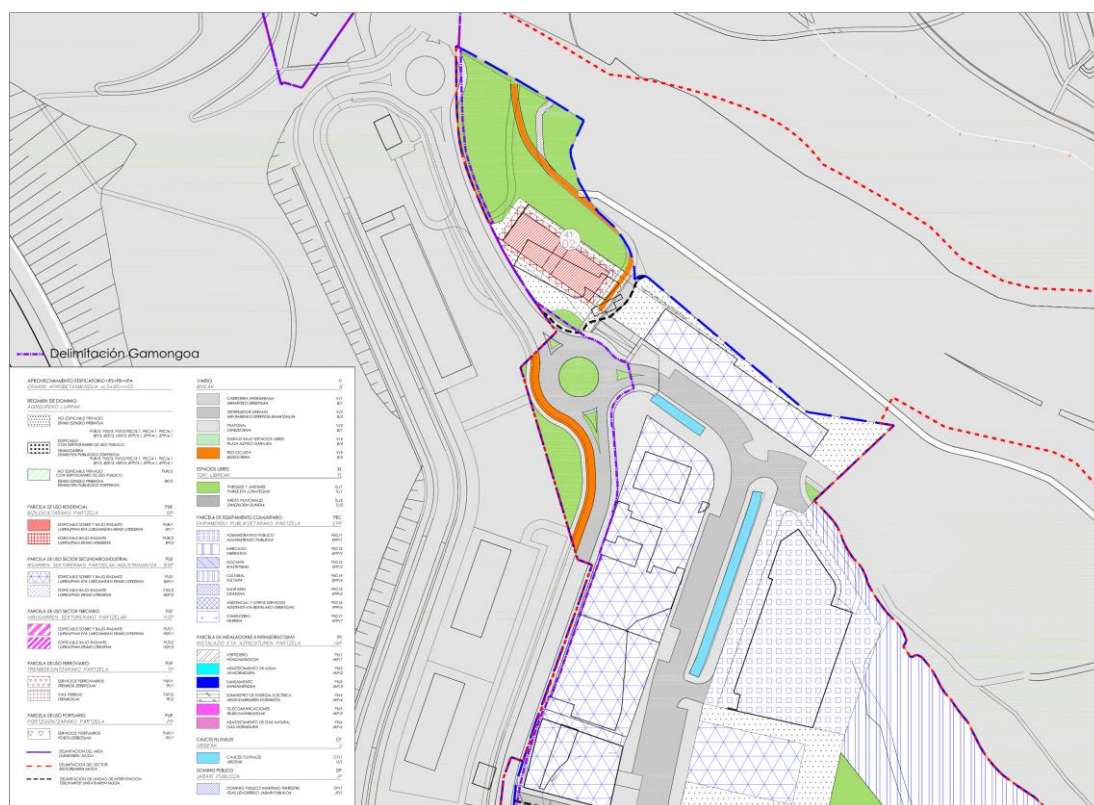
Azalera hori txertatzen da zati baten bizitegi-birkalifikazioa ahalbidetzeko eta partzelarako ibilgailu-sarbideak baldintza egokietan egin ahal izateko.

Tarte horien kalifikazio globala, funtsean, honako hau da: bide-sistema orokorra: hiri-banatzalea (SGCS/2.2). Ondoren ikus daiteke Arramendi pasealekuaren tarte horri dagokion Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren irudia:



Egungo zonakatze xehatuari dagokionez, bizikleta eta oinezkoen hiri barruko bide gisa kalifikatutako espazioei dagokie, espazio libre komunekin batera, guztiak ere jabari eta erabilera publikokoak.

Ondoren ikus daiteke Arramendi pasealekuaren tarte horiei dagokien Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren zonakatze xehatuaren irudia.



III.- ESPARRUA

1.- Mugaketa eta lurraldearen ezaugarriak

1.1. Mugaketa eta azalera

Plan honen esparrua, funtsean, 2006ko Gamongoako Plan Partzialekoari dagokio, eta bat dator indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek mugatutako 56. Gamongoa sektorearekin. Desberdintasunak UI 18/03 unitateari dagokion dimentsio txikiko esparru bat (B zona deritzona) txertatzean dautza, aurrekarietan azaldutako arrazoiengatik. Gainera, 41. Masti Loidi eremuko eta 42. Txirrita Maleo eremuko Arramendi pasealekuko jabari eta erabilera publikoko azalera jakin bat txertatzen da, beharrezkoa baita Arramendi pasealekuaren ebazpen integral egokiari begira.

Ondoriozko azalera berria honako hau da:

*	56. Gamongoa sektorea	258.453 m ²
*	UI 18/03 unitatearen zatia.....	8.541 m ²
*	“UI 41/03: Masti Loidi (Arramendi baserria)” unitatearen zatia.....	167 m ²
*	“UI 41/01: Masti Loidi (Salvatore eta beste batzuk)” unitatearen zatia	3.443 m ²
*	“42: Txirrita Maleo” eremuaren zatia.....	415 m ²

ESPARRUA GUZTIRA..... 271.019 m²

1.2. Topografia

Gamongoak desnibel garrantzitsuak ditu eta topografia konplexua osatzen du. Erdialdean dago parterik garaiena, bizkar bat, +77 m-ko sestra maximoan gutxi gorabehera, Gamongoa baserriaren ondoan, eta Atxuenea baserria da, ipar-mendebaldeko erpinean, +78 m-ko sestra maximoa duena. Ipar-ekialdeko erpina, berriz, Arramendi erreka igarotzen dena, beheko sestran kokatzen da, +12 m-ko sestran gutxi gorabehera.

Lurraldeak bizkar garai bat du erdialdean, eta ikuspegiak eta eguzkialdia ditu aldameneko gainerako eremuen gainetik. Gainerako lurraldea mendi-mazelaren erdialdean dago, eta malda handi samarrak ditu, autobiderantz zuzentzen direnak iparraldean, Arramendi ibarbiderantz, Masti Loidi eremuarekiko ekialdeko mugan. Hor desnibel handiak daude, eta bere garaian Txirrita Maleoko industria-garapenak eragin zituen ezponda maximoak, Gamongoaren hegoaldeko eta mendebaldeko mugan.

Baldintzatzaile geografiko horiek eta sarbide-zailtasuna kontuan hartuta, gaur egun arte landa-erabilerara bideratuta egon zen lurzoruan garatu zen eraikuntza urria zenbait baserri bakartu eta landetxeak, berotegiak eta landa-eraikuntza txikiagoak dituen etxebizitzaren bat izan dira.

Azkenik, gaur egun zerbitzu-azpiegitura orokorren elementuek okupatzen dituzten hiru partzela berezi daude. Ur-biltegi bat, ur-hornidurako sareko ponpatze-estazio bat eta Gas Euskadi enpresaren sareko erregulazio- eta neurketa-estazio bat dira. Hiru azpiegitura-sare horiek sektorearen erdialdeko eta mendebaldeko zona garaian daude, autobidetik oso hurbil.

1.3. Egun dagoen landaredia

Gaur egun, ekialdetik mendebalderako noranzkoan dagoen bizkar bati dagokion lurraldean mendi-mazelaren erdialdeko belardiak nagusitzen dira, aldameneko lurraldearen mugetarantz, hots, A-8 autobiderantz, Arramendi pasealekurantz eta Txirrita Maleoko industria-eraikuntzarantz. Zuhaitz-masak urriak dira; traza autobidearekiko mugan dutenak nabarmentzen dira, landare-pantailaren eginkizuna betetzen dutenak. Era berean, zuhaitzi txikiak daude Arramendi erreka iparralderako ibarbide txikietan. Zehazki, altitude txikiko

sega-belardi elkorrak dira, harizti azidofiloak eta baso misto atlantikoak tartekatuta dituztenak.

2.- Egun dauden eraikuntza, bide-sarea eta azpiegiturak

2.1. Egun dagoen eraikuntza

Adierazi den bezala, Gamongoan garrantzi txikiko eraikuntza dago, batez ere esparrua mendean hartzen duen bizkarrean oinarrituta, eta gaur egun nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerarako erabiltzen diren zenbait baserri eta etxeri dagokie.

Bizitegi-eraikuntza hori honako baserri eta etxe bakartu hauetan zehazten da:

Atxuenea baserria, Gamongoa baserria eta Gamongoa ondoko etxe txikia, Tobar baserria, Tobar-Txiki etxea, Izarberri etxea, Tobarberri etxea, Lanterneta baserria eta Txirrita Bekoa baserria. Eraikuntza batzuek txabolak eta berotegiak bezalako eraikuntza txikiak dauzkate inguruetan, gaur egun garatzen dituzten landa-erabileren berezkoak. Dituen dimentsioengatik nabarmentzen da Gamongoa baserritik hurbil dagoen Madalen Borda (Hortal) landetxea.

Gamongoa ondoko etxe txikia eta Tobar-Txiki etxea antolamenduz kanpo daude, eta Villa Juanita etxea eraitsi egin zuten, baina partzela eraikigarri berri batean berrezarriko dela bermatu behar da.

Izar Berri eta Tobar Berri etxeak bere garaian eraitsi zituzten antolamenduz kanpokotzat jotzeko prozesuaren barruan, eta gaur egun ordezeko bizitokia behin betiko emateko zain daude (Mazusta-Pagoaga).

Era berean, arestian aipatu ditugun zerbitzu-azpiegituren elementuetara bideratutako beste hiru eraikuntza daude. Zehazki, ur-biltegia, ur-hornidurako sarearen ponpatze-estazioa eta Gas Natural enpresaren beste erregulazio- eta neurketa-estazio bat.

2.2. Eraikin katalogatuak

Dagoeneko aipatu diren bizitegi-eraikuntzetako bat Erreterriako udal-mugartean dauden elementu eraikien eta naturaguneen zerrenda biltzen duen katalogoan jasota dago, eta interes artistiko, kultural, historiko edo naturalistikoagatik babes berezia behar dute, haietan esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaile egin ezin izateko moduan. Tobar baserria da, eraikin katalogatuen zerrendan landa-arkitekturako kultura-intereseko ondasun gisa jasota agertzen dena.

Eraikina hiru jabetzaren eskuetan dago —partzela-planoan ikus daitekeen moduan— eta kontserbazio-egoera txarrean dago gaur egun.

Plan honen “3. Katalogoa” dokumentuak ezartzen ditu eraikin horretan esku hartzeko irizpideak eta hartu beharreko babes-neurriak.

2.3. Bide-sarea

Gaur egun esparrurako sarbideak bide zolatu baten bitartez egiten dira. Bide hori Atxuenea baserritik abiatzen da, mendebaldean, bizkarraren goialdea zeharkatzen du eta hego-ekialdeko muturrean behera egiten du Txirrita Maleo industria-eremukora bideraino.

Esparruko etxe gehienak aipatutako bidearen ertzetan kokatzen dira. Hortik aurrera, garrantzi txikiagoko beste batzuek sarbidea ematen dute zonan dauden beste eraikuntza batzuetara, bai bizitegi-eraikuntzetara bai zerbitzu-azpiegituren eraikuntzetara.

Gainera, Gamongoa baserriaren inguruetatik pista bat jaisten da iparralderantz, A-8 autobidearen azpiko pasabide baten bitartez Beraun kalearekin konektatzeko pilotaleku estaliaren parean.

Azpiko pasabidearen baldintza geometrikoak (azpiegituren eroanbideek murriztu egiten dituzte gainera) ez dira egokitzat jotzen gaur egun ibilgailuek erabiltzeko.

2.4. Egun dauden zerbitzu-azpiegiturak

2.4.1. Ur-hornidura eta -banaketa

Jarduketa-esparrua zeharkatzen duen Añarbeko Mankomunitatearen hornidura-sare orokor bat dago. Txapazko atorra duen 700 mm-ko diametroko hormigoizko hodi bat da. 500 mm-ko diametroko burdinurtuzko hodi bidezko adar bat du Erreterriako ur-biltegriraino. Biltegria +65 sestran kokatzen da gutxi gorabehera, aztergai dugun esparruaren iparraldean, A-8 autobidearen inguruetan. Ur-biltegrirako adarraren ondoren, hornidura orokorreko hodiak ekialdera jarraitzen du, Masti Loidi industrialderantz, txapazko atorra duen 700 mm-ko hormigoizko hodiaren bidez.

Arestian aipatutako Erreterriako ur-biltegitik hodi bat irteten da Abringo ponpatze-estaziorantz. Goiko aldeko partzelen antolamendua arestian aipatutako kanalizazioetako bakar bat ere eraginpean ez hartzeko moduan egin da.

Arramendi pasealekuaren inguruetan (GI-3671) ere, jarduketa-esparrutik igarotzen da Beraungo banaketa-sareko 200 mm-ko diametroko burdinurtuzko hodi bat, eta proposatutako antolamenduak eraginpean hartzen du.

2.4.2. Drainatzea eta saneamendua

Drainatzea

Jarduketa-zonaren drainatze naturalaren zatirik handiena sektorearen ekialdetik iragaten den Arramendi erre kara bideratzen da, eta erre karen zati handi bat bideratuta dago, estaldura bidez.

Erre karen trazadura jarduketa-zonaz kanpo dago, salbu Arramendi pasealekuarekiko, GI-3671 errepidearekiko, ia paralelo doan tarte bat, AP-8 autobidearen ondoan.

Horrez gain, aztergai dugun esparruan ez dago bestelako drainatze-azpiegitura adierazgarririk.

Saneamendua

Esparruan dagoen hondakin-uren saneamendurako sare bakarra esparruaren ipar-ekialdeko zonan dago. Arramendi erre karen eskuinaldetik iragaten den udal-kolektorea da.

2.4.3. Energia elektrikoa

30 kV-eko tentsioa duen aireko sare elektriko batek zeharkatzen du jarduketa-zonaren iparraldeko zona. Aurreikusi da sare hori lurperatzea, mendebaldeko muturretik iparraldean dagoen azpiestazioraino, autobidearen beste aldean; lurperatutako linea hori Beraun kaletik luzatuko da, eta autobidearen azpitik gaur egun dagoen pasabide batetik gurutzatuko du autobidea.

Era berean, mendebaldean 13,2 kV-ko lurpeko kanalizazio bat dago, esparrua iparraldetik hegoaldera zeharkatzen duena. Kanalizazio hori ez da proposatutako antolamenduaren eraginpean egongo.

Esparruaren ekialdeko zonan, bestalde, 13,2 kV-eko tentsioa duen aireko linea bat dago, zona hori iparraldetik hegoaldera zeharkatzen duena, eta linea horretatik zenbait deribazio irteten da ekialderantz. Aireko linea hori eta dagozkion deribazioak esparruaren mugatik lurperatuko dira, egungo trazadura etorkizuneko eraikuntzen gainean baitago.

2.4.4. Gasa

Bi gas-eroanbide paralelo daude, Txirrita Maleotik datozenak eta esparruan dagoen erregulazio- eta neurketa-estazioraino doazenak. Gasa presio handian bideratzen duten altzairuko bi eroanbide dira, 15" eta 26"-koak hurrenez hurren, Enagás enpresaren jabetzakoak. Proposatutako antolamenduak saihesten du kanalizazio horien gainean eraginik sortzea.

Ekialdeko zonan, iparraldetik hegoaldera bideratzen den banaketa-kanalizazio bat dago, 110 mm-ko diametrokoa, Nortegasen jabetzakoak, eta kanalizazio horrek etorkizuneko eraikuntzen azpitik zeharkatzen du esparrua. Sare hori urbanizazio berriaren zona publikotik desbideratuko da.

2.4.5. Telefonía

Bi telefonía-kanalizazio daude, bat Euskaltelen jabetzakoak eta bestea Telefónicaren jabetzakoak. Esparruaren ipar-ekialdetik igarotzen dira, eta tarte batean, zehazki, etorkizunean eraiki ahal izango diren partzeletatik.

Bi kanalizazio horiek jarduketa-esparruaren ekialdeko mugatik desbideratuko dira, lurpeko kanalizazio bidez.

3.- Zorupearen ezaugarri geoteknikoak

Eraginpeko lurzoruen baldintza geologikoei eta geoteknikoei dagokienez behar besteko fidagarritasunez garatu zen plan partziala garatzeko helburuarekin, prestatu zen irismen orokorreko azterketa geologiko-geoteknikoa. Azterketa horretan, garapen hori gauzatzeko beharrezkoak diren lur-mugimenduak eta zimenduen baldintzei buruzko lehen gomendioak eman ziren.

Azterketa horrek —plan honen VIII. eranskin gisa jasotzen denak— proposamenaren bideragarritasuna baloratzeko behar besteko informazioa ematen du. Balorazio hori, hasiera batean, positiboa da; izan ere, eta urbanizazio-proiekturako egin beharreko azterketak izan beharko lukeen zehaztasun handiagoa alde batera utzi gabe, aurreikusitako garapena egikari zitekeen, lurzorua prestatzeko aparteko neurriak aurreikusi behar izan gabe, arlo teknikoan zein ekonomikoan.

Azterketa geotekniko horren ondorio gisa, ondoren haren gomendio nagusiak laburbilduko ditugu. Dena dela, beste azterketa geotekniko bat ere egin beharko da, gutxienez azterketa osagarri bat, urbanizazio-obra idazteko eta garatzeko antolamendu berriaren ondoriozko lurzoruen ezaugarriak zehaztuko dituenak.

3.1. Hondeaketak

Hasiera batean, hondeaketek, oro har, mazizo harritsuan izango zuten eragina, eta, batzuetan, lodiera txikiko lurzoru kolubialeetan. Lur-erazketetako bakar batek ere ez zuen aurreikusten lerraduretako bat ere oinarriak gabe uztea, ezta lurzoruen metaketa handiak egitea ere; hori dela eta, ez zen aintzat hartu mendi-mazelan ezegonkortasun handirik sortzea.

Azterketa-maila horretako hondeaketak 3(H):2(V) inklinazioekin proiektatu daitezke.

Hala ere, eta egikaritu beharreko desnibelak kontuan hartuta, behin betiko ezpondek errespetatu beharko dituzte hondeaketaren egonkortasunari buruzko kalkuluetatik lortzen diren ezponda-inklinazioak, bai harriaren egituraren ikuspuntutik —proiektatzen diren ezponda-orientazio bakoitzerako—, bai lurzoru eta arroka eraldatueta haustura zirkularra egiteko aukeraren ikuspuntutik.

Hori dela eta, beharrezkoa izan daiteke berrezpondatzea edo diseinuko ezpondetan segurtasun-faktore zorrotzegiak dituzten zonak edo ezegonkorrak diren zonak modu puntualean egonkortzea.

Behin betiko ezpondak edo, hala badagokio, beharrezko egonkortze-neurriak definituko dira laginketa- eta zundaketa-kanpaina baten ondoren, kanpaina horrek aukera emango baitu lursailaren sakonera ezagutzeko eta, beraz, beharrezko egonkortasun-kalkuluak egiteko.

3.2. Hondeagarritasuna eta hondeatutako materiala erabiltzeko gomendioak

Oro har, lur-erazketek mazizo harritsuan izango zuten eragina, bai meteorizatuan, bai ustez osasuntsuan, eta, hein txikiagoan, lurzoruetan. Horiek baliabide mekaniko konbentzionalen bidez egin daitezke, eta arroka osasuntsuko zonetan beharrezkoa izan daiteke puntakoa edo ripper-a erabiltzea.

Antolamendu berriarekin, hasiera batean, aurreikusten da oso arroka meteorizatuetatik eta lurzoruetatik datozen materialak lorategietarako eta oinezkoen zonetarako soilik erabili ahal izango direla, baita proiektatutako urbanizazioan egiturak, bideak eta abar instalatzea eskatzen ez den zonetarako ere. Ondorengo ikerketa batek zehatz-mehatz definitu ahal izango ditu material horien ezaugarriak eta PG3aren arabera sailkapena, eta ondorioztatu ahal izango da lursail horietakoren bat "lurzoru egokiak" motaren barruan sartzen den, eta, beraz, betelanen nukleorako erabili ahal izango den.

Bestalde, aurreikusten da arroka osasuntsuan eta neurri batean meteorizatuan egindako hondaketetatik datozen materialek urbanizazioko betelanetan erabiltzeko behar besteko kalitatea izango dutela, behar bezala zatitu ondoren.

Azterketa-maila horretan, kalkulatu da hondaketetatik lortuko dela % 40-60 arroka osasuntsua, % 20-40 arroka meteorizatua, eta % 10-20 lurzoruak eta betegarriak.

3.3. Betelanak

Ondoren, proiektatutako betelanak egikaritzeko eta egonkortzeko diseinu-irizpide orokorretan deskribatzen ziren betelanak.

Lursaila prestatzeko, lehenik eta behin, lur gaineko egungo belar-sastrakak kendu beharko lirateke, dagoen landaretza eta landare-lurra kenduz; material hori lorategietako betelanetarako baino ezin izango litzateke erabili.

Gainera, lehendik dauden lerradurak eta lurzoru kolubialen metaketa handiak saneatu beharko lirateke, betelanak ez daitezen zona ezegonkorretan oinarritu edo gaur egun segurtasun-faktore zorrotzegia duten zonetan oinarritu.

Hondeaketaren ondoren agertzen diren hezetasun-zonetan edo ur-jarioko zonetan, dagokion drainatzearen bidez bildu beharko litzateke ur hori, eta drainatze orokorrera bideratu.

Ibarbideko ardatzetan proiektatu ziren betelanei ekin aurretik, uraren zirkulazioa bermatuko duen eta betelanetan maila freatikoa sortzea saihestuko duen drainatze bat jarri beharko litzateke.

Komenigarria zen zimendatze-azalera berriro trinkotzea eta, horretarako, arrabola hainbatetan pasatzea.

Betelan gehienak hamar gradutik gorako malda zuten mazeletan egin behar ziren, eta betegarrien lodiera garrantzitsua zen; beraz, maldak inklinazio hori gainditzen zuen inguruetan, beharrezkotzat jo zen berme-bermak egitea.

Bermak inklinazio txiki batekin jarriko dira, drainatze-sare orokorrera begira.

Trinkotzea 0,40 metrotik beherako lodiera duten geruzen arabera egin beharko litzateke; 10 tonako pisu estatikoa duen arrabol dardarakorra sei aldiz, gutxienez, pasa beharko da, minutuko 1.200 zikloko bibrazio-maiztasunarekin eta orduko 2 kilometroko gehieneko abiaduran.

Gomendio horiek egiaztatzeko, proba bat egingo litzateke, pasaldi bakoitzaren ondoren lortutako asentuak neurtzeko, asentu horiek arrabolaren beste pasaldi batzuetarako hautemanezinak direnean, amaitutzat jo liteke trinkotzea.

Trinkotzearen kontrola zehaztuko da proban definitutako pasaldien kopuruaren arabera.

Pasaldien kopuru egokia (6 eta 10 artean izaten da) saiakuntza-tarteetan zehaztuko litzateke, betelanak hastean, betiere pasaldi bakoitzaren ondoren iltzeen nibelazioaren bidez. Saiakuntza Suitzako arauen arabera normalizatuta dago (arrastoaren saiakuntza).

Trinkotzea kontrolatuko litzateke karga-plakaren saiakuntzen bidez eta aipatutako arrastoaren metodoaren bidez. Era berean, hezetasuna eta dentsitatea zehazteko in situ saiakuntzak egingo lirateke, eta emaitzak erreferentziako Proctor saiakuntzan lortutakoekin alderatuko lirateke, eta ez lirateke erreferentziako balioaren % 98tik beherako balioak onartuko.

Karga-plakaren saiakuntzan, eta 60 cm-ko plaka erabiltzen bada, lehen karga-zikloan deformazio-moduluaren 500 kg/cm²-ko balio minimoak eskatuko dira, eta bigarren zikloan 800 kg/cm²-ko balio minimoa. Moduluen arteko erlazioa 5etik beherakoa izango litzateke lurzoru onargarrietan (lan-zonan oso zaila da balio horretatik jaitea) eta 2,5ekoa zabor-legar eta zabalgunehobetueta.

Arrastoaren saiakuntza baliagarria izan zitekeen karga-plakaren saiakuntza egin behar zen puntu kopurua murrizteko, motelagoa eta garestiagoa baitzen.

Betelanetarako materialaren isurketa behin betiko kokapenetik zazpi edo zortzi metrora egiten bazen, hobeto egiten zen trinkotze-prozedura; izan ere, materiala zabaltzean, tamaina fineko materialen bidez berrelikatzea sustatzen zen.

Trinkotu aurretik geruza hezetzeak geruza trinkotzea errazten zuen.

Gomendatzen zen zimendua erabiltzea, baita arroka osasuntsuko lur-erazketaren hondoko hondeaketetatik ateratako materialak —gailurreko eta kokoteko goialdeko hirumetroetarako— edo hautatutako materialen maileguak —kalitate txikiagokoak nukleorako—. Izatez, kontuan hartu behar da, lehenengo kasua, betelanaren konpresio handieneko zona dela, bigarrena gainazal-kargak jasoko lituzkeen estratua dela, eta kokotea higadura handieneko zona dela.

Gomendio horiei jarraituz, 1(V):2(H)-eko ezponda-inklinazioak egin ahal izango lirateke, eta behar besteko segurtasun-faktorea lortuko litzateke betegarriaren lerraduraren aurrean.

3.4. Zimendatze-baldintza orokorrak

Azpiatal honetan ematen ziren proiektatutako eraikuntzak eta euste- eta/edo egonkortze-elementuak zimendatzeko gomendio orokorrak.

Behin sektore honetan proiektatutako hondeaketak eta betelanak egin ondoren, lursaila bat zetorren aurreikusitako proiektu-kotetara iristeko egindako betelanekin eta hondeaketak egin ziren zonetako mazizo harritsuarekin.

Betelaneen gaineko zimendatzearen kasuan, betelanak egin ondoren, eta proiektatutako diren eraikuntzen kargak eskatzen direnetik aurrera, betelaneen gaineko zimendatze zuzena aukeratu ahal izango da; edonola ere, aldeztu aurretik, azalenekeo zatia 1 eta 2 kg/cm² arteko karga-ahalmenaren kalkulaturako lauza edo zapata txarrantxatuen bidez hobetu beharko zen.

Beste aukera bat izango zen zimendu sakonak egitea, arroka osasuntsuan in situ sartutako piloteen bidez edo pilote aurrefabrikatuen bidez, baldin eta etorkizuneko egituren karga-eskaerak hala eskatzen bazuten.

Mazizo harritsu meteorizatuaren kasuan, karga-ahalmena aldatu egingo litzateke meteorizazio-mailaren arabera eta hausturaren intentsitatearen arabera, 1,50 eta 3,00 kg/cm² artean.

Bestalde, arroka osasuntsuan, lursailak 5 eta 6 kg/cm² arteko sostengu-ahalmena izatea aurreikusten zen.

Azkenik, aditzera eman behar zen azterketa horrek bideragarritasunari buruzko azterketa edo aurreproiektua egiteko oinarri ona eskaintzen bazuen ere, behar-beharrezkotzat jotzen zela lursailaren ikerketa zehatzagoa egitea Urbanizazio Proiektua egiteko —barnean hartuta laginketa- eta zundaketa-kanpaina, laborategiko saiakuntzak eta abar—.

4.- Lurzoruaren jabetzaren egitura

56. Gamongoa sektorea garatuko ez balitz ere, tramitatutako 2008ko Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartuta dago.

2008ko Birpartzelazio Proiektu horren ondoriozkoak dira eraikuntza irekiko tipologia 18 bizitegi-partzela berriak eta tipologia bakartuko 5 partzela berriak (bi bizitzako txalet multzoek osatuak). Horrez gain, beste 8 eraikin-partzela, etxea eta baserriak finkatu ziren, gaur egun daudenak edo kalte-ordainen ondoriozko ordezkotzako bizitokien eraikuntza-eskubideak dituztenak, kasuak kasu haiek finkatzeko edo berrezartzeko.

56. Gamongoa sektoreko lurzoruaren gainerakoa erabilera publikoetara bideratu zen, hala nola Gamongoa parkera, ur eta gas naturaleko azpiegiturak eta Arramendi erreka (guztiak sistema orokor gisa kalifikatuak), baita bere garaian lorategietara, jolas-eremuetara, komunitate-ekipamenduko partzeletara, ikastetxeetara, kirol-guneetara eta asistentzia-zentroetara. Hiriko oinezkoen eta bizikleten bide-sarera ere bideratu ziren. Garatutako plan partzialaren indarrez egindako lagapen publikoaren bidez lortu ziren horiek guztiak.

Hauek dira egungo bizitegi-partzelen ezaugarriak eta titularrak:

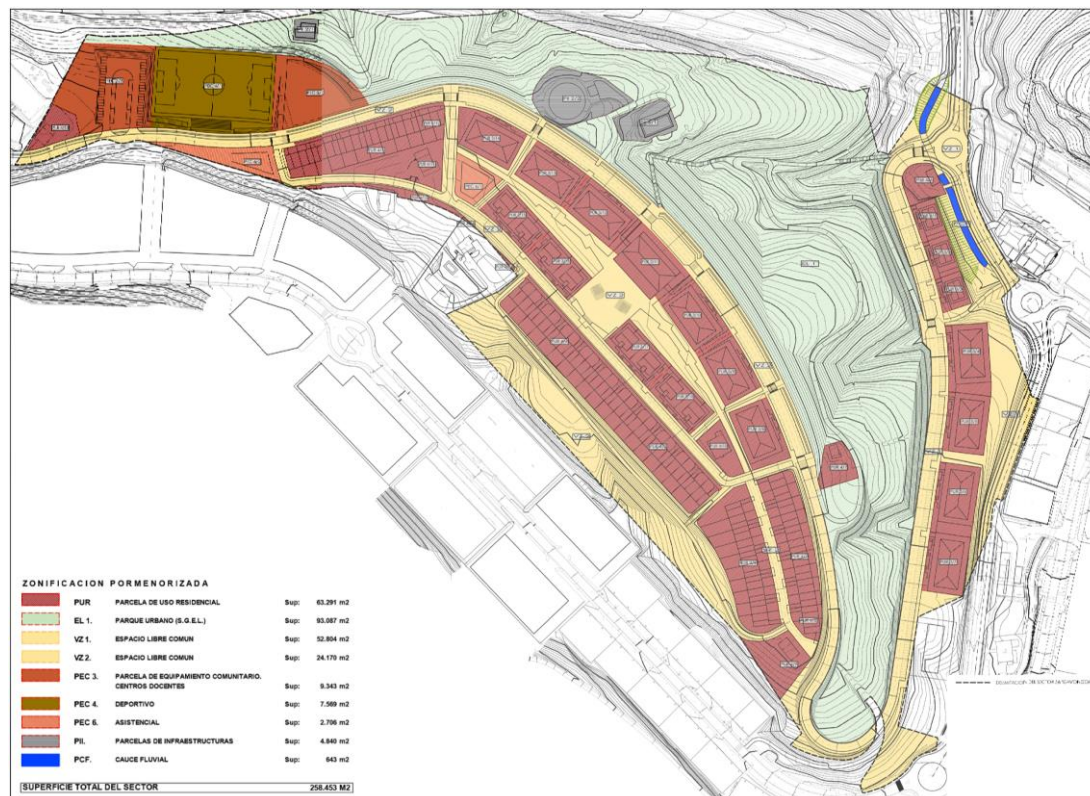
- * P3/1 partzela:
Jabetza indibisioa:
 - % 69,64 Grupo Suquia SLU
 - % 5,11 Añarbeko Urak SA
 - % 0,13 Añarbeko Mankomunitatea
 - % 2,83 Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreak
 - % 22,29 Harri Iparra SA (% 70,77) eta Grupo Suquia SLU (% 29,23)
- * P3/2 partzela:
Jabetza indibisioa:
 - % 79,28 Harri Iparra SA
 - % 3,32 Añarbeko Urak SA
 - % 0,09 Añarbeko Mankomunitatea

- % 1,83 Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreak
- % 14,47 Harri Iparra SA (% 70,77) eta Grupo Suquia SLU (% 29,23)
- % 1,01 Harri Iparra SA
- * P3/3 partzela:
Jabetza indibisioa:
 - % 46,90 Harri Iparra SA
 - % 8,77 Añarbeko Urak SA
 - % 0,22 Añarbeko Mankomunitatea
 - % 4,85 Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreak
 - % 38,24 Harri Iparra SA (% 70,77) eta Grupo Suquia SLU (% 29,23)
 - % 1,02 Harri Iparra SA
- * P3/4 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/5 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/6 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/7 partzela:
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P3/8 partzela:
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P3/9 partzela:
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P3/10 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/11 partzela:
Jabetzaren % 100 Erreterriako Udalarena.
- * P3/12 partzela:
Jabetza indibisioa:
 - % 70,28 Harri Iparra SA
 - % 29,72 Harri Iparra SA
- * P3/13 partzela:
Jabetzaren % 100 Errazkin familiarena
- * P3/14 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/15 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/16 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/17 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena

- * P3/18 partzela:
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P4/1 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P4/2 partzela:
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P4/3 partzela:
Jabetza indibisioa:
 - % 39,96 Harri Iparra SA
 - % 50,04 Grupo Suquia SLU
 - % 10,00 Juan M^a Errazkin Arozena (berrezarpena)
- * P4/4 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P4/5 partzela:
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P4/6 partzela (Lanterneta baserria):
Sebastián Ayestaran Goenaga jaunaren eta Martina Lekuona Mitxelena andrearen jabetza
- * P4/7 jabetza (Juanita txaleta)
Gorriz Gaztañaga familia (berrezarpena)
- * P4/8 partzela (berrezarpena)
Jabetza indibisioa:
 - % 50,00 M^a Resurrección Mazusta Astibia andrea
 - % 50,00 M^a Pilar Pagoaga Gallastegi andrea
- * P4/9 partzela (Txirrita Bekoa baserria)
Javier Iñarra Aizkorretaren jabetza
- * P4/10 partzela (Tobar baserria)
Jabetza indibisioa:
 - % 50,00 Harri Iparra SA
 - % 25,00 Errazkin familia
 - % 25,00 Benita Otamendi Miner andrea
- * P4/11 partzela (Gamongoa baserria)
Elizondo Zabaleta familiaren jabetza
- * P4/12 partzela (berrezarpena)
Jesús Hortal Martínez jaunaren eta M^a José Gutiérrez González andrearen jabetza
- * P4/13 partzela (Atxuenea baserria)
Alberdi Oiarzabal familiaren jabetza
- * P4/14 partzela:
Gamongoa Ituntze Batzarraren jabetza
- * P4/15 partzela:
Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreen jabetza

Aditzera eman denez, gainerako partzelak eta lurzoruak Erreteria Udalaren jabari publikokoak dira, partzela hauek izan ezik: PII/2 partzela, Añarbeko Uren Mankomunitatearena; PII/6 partzela, Naturgas Energiarena; eta ibai-ibilgua.

Ondoren ikus daiteke 2008ko Birpartzelazio Proiektuaren planoak:



2008ko Gamongoako Birpartzelazio Proiektuan barnean hartzen diren jabetzez gain, aipatu behar da plan honi txertatuko zaiola UI 18/03 partzelako B zonako partzela pribatua, Esnabaso SLaren jabetzakoa.

Plan honi ekartzen zaizkion gainerako azalerak 41. Masti Loidi eta 42. Txirrita Maleo eremuetan barne hartzen diren Arramendi pasealekuaren tarteei —biak Erreteria Udalaren jabari eta erabilera publikokoak— eta Arramendi erreken ibai-ibilguari dagozkie.

IV.- LANTZEKO ESPARRU OROKORRA

Plan hau lantzen da eraginpean hartzen dituen gaietan aplikatzekoak diren lege-xedapenen eta indarreko dokumentuen multzoan ezarritako irizpideek eratzen duten testuinguruan, bereziki honako hauetan ezarritakoetan:

- * Lurraldeari, hirigintzari eta/edo lurzoruari buruzko xedapenak:
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatuak eta bertan indarrean daudenak:
 - . 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
 - . Premiazko neurriei buruzko Dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, aurreko legea garatzeko sustatua (105/2008 Dekretua), aurrerago aipatuko den 123/2012 Dekretuak partzialki aldatua.
 - . 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintzako estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).

- . 3/2015 Legea, ekainaren 18koa, Etxebizitzarena.
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatuak eta garatu zen plan partziala idatzi zenean indarrean zeudenak:
 - . 17/1994 Legea, ekainaren 30ekoa, etxebizitzaren arloko presako neurriak eta hirigintza plangintzako zein kudeaketako tresnak izapidetzeko neurriak zehazteari buruzkoa (Maturana Legea).
 - . 142/1997 Dekretua, ekainaren 17koa, 27/1994 Legea garatzen duena (Maturana Dekretua).
 - Administrazio zentralak sustatu eta autonomia-erkidego honetan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina, urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (2015eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legea).
 - . Lurzoruari buruzko Legearen balorazioei buruzko erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez (1492/2011 Errege Dekretua) onartua.
 - . Birgaitzeari eta hiri-berroneratze eta -berrikuntzari buruzko Legea, 2013ko ekainaren 26koa (8/2013 Legea).
- * Beste arlo batzuetan indarrean dauden xedapenak.
- 1/2001 Legegintzako Errege Dekretua, uztailaren 20koa, Uren Legearen Testu Bategina onartzen duena (1/2001 Uren Legea).
 - Errepideen arloan indarrean dauden xedapenak, barne direla, besteak beste, 1989ko maiatzaren 30eko Legea, Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duena, geroztik zenbaitetan aldatua eta/edo osatua, eta Gipuzkoako Errepideen Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa (Errepideen Legea).
 - Irisgarritasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hura garatzeko sustatutako xedapenak (Irisgarritasunaren Legea).
 - Euskal Autonomia Erkidegoko ingurugiroa babesten duen Legea, 1998ko otsailaren 27koa, eta 2012ko urriaren 16ko Dekretua, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena (211/2012 Dekretua).
 - Aurreko xedapenei 2013ko abenduaren 9ko Ingurumen-ebaluazioari buruzko Legea gehitu dakieke (Ingurumen Legea).
 - Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta hura garatzen duten 2005eko abenduaren 16ko Errege Dekretua —ingurune-zarata ebaluatzeari eta kudeatzeari dagokionez— eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua —zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta soinu-igorpenei dagokienez— (Zaratari buruzko Legea).
 - Aurreko xedapenei Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko 2012ko urriaren 16ko Dekretua gehitu dakieke (213/2012 Dekretua).
 - Lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzeko Legea, 2015eko ekainaren 25ekoa (Kutsadurari buruzko Legea).
 - Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legea, 2005eko otsailaren 18koa (Berdintasun Legea).
 - Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legea, 2016ko apirilaren 7koa (2/2016 Legea).
 - Eraikigintzaren arloan indarrean dauden xedapenak, Eraikigintzaren Antolamenduari buruzko Legea, 1999ko azaroaren 5ekoa (EAL) eta Eraikigintzaren Kode Teknikoa (EKT) barne.
 - 179/2019 Dekretua, azaroaren 19koa, Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzkoa.
 - 4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa, Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzkoa.

- * Lurraldea antolatzeko indarrean dauden tresnak, honako hauek barne:
 - Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak. Behin betiko onarpena: 128/2019 Dekretua, uztailaren 30ekoa (LAG).
 - Donostialdea (Donostialdea-Bidaso behekoa) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala, 2016ko uztailaren 27an behin betiko onartua (2016ko Lurralde Plan Partziala), eta Lurralde Plan Partzialaren aldaketa, 2019ko urriaren 18an hasieran onartua.
 - EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektoriala. Behin betiko onarpena: 2004ko abenduaren 21a (2004ko Ekonomia Jardueren Lurralde Plan Sektoriala).
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaiei eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala (Isurialde Kantauriarrak), 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez onartua (1998ko Ibaiei Lurralde Plan Sektoriala).
 - Erreterriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra. Testu batekina Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak onartu zuen 2004ko uztailaren 27an egindako bilkuran.
 - 56. Gamongoa Sektorako Plan Partziala, Erreterriako Udalak 2006ko abuztuaren 16an behin betiko onartu zuena (2007ko maiatzaren 21eko GAO).
 - UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Berezia, Erreterriako Udalak 2006ko abenduaren 18an behin betiko onartu zuena (2007ko maiatzaren 15eko GAO).

Atal honetan berariaz aipatu diren lege-xedapenek ez dute agortzen indarrean dagoen lege-esparrua. Ildo horretan, esparruan zuzeneko zein zeharkako eragina duten indarreko lege-xedapen guztiak aplikatzeko zat jo behar dira.

Plan hau, arestian adierazi den moduan, indarrean dauden Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Gamongoako Plan Partziala eta UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Berezia abiapuntu hartuta idatzi da.

Komeni da esparru honetan biltzen den inguruabar berezi bat aipatzea, esparru honetarako etxebizitza babestuak zenbatzeko irizpideari buruzko indarreko araudia aplikatzeari dagokiona.

56. Gamongoa sektorea indarrean dagoen Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean sartuta dago, lehen laurtekoan. 17/1994 Legearen (Maturana Legea) eskakizunei erantzuten zien, etxebizitza babestuen estandarra betetzearen ondorioetarako, garai hartan gutxienez etxebizitza kopuruaren % 65 eskatzen baitzuen.

Zehaztu behar da Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra justifikatzen duela "etxebizitza kopuruaren arabera" estandarra eta ez "sabiaren arabera" betetzea, eta hori berariaz baimenduta dago ekainaren 30eko 17/1994 Legea garatzen duen ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuan (Maturana Dekretuaren 4. artikulua).

Kontuan izan behar da 56. Gamongoa sektorea Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 1. laurtekoan sartzen dela eta dekretua betetzearen aurreikuspenak honako etxebizitza kopuru hau ematen duela:

Sektorea	BOE	EL	GUZTIRA
32 sektorea	54	27	81
56 sektorea	526	164	690
57 sektorea	52	137	189
65 sektorea	0	12	12
GUZTIRA	632	340	972

Hortik ondorioztatzen denez, 1. laurteko osorako babes ofizialeko etxebizitzak etxebizitza berri guztien % 65,02 dira, eta 56. Gamongoa sektoreak duen babes ofizialeko etxebizitzaren programak etxebizitza berrien % 76,23 hartzen ditu.

2/2006 Legearen laugarren xedapen iragankorraren 3. epigrafean ezarritakoaren arabera, 2/2006 Lege berrira egokitu gabeko planen plangintza xehatuaren edo egitura-plangintzaren aldaketetan, lege berriaren etxebizitza babestuen estandarren betebeharra ez da nahitaezkoa izango bizitegiko hirigintza-eraikigarritasuna handitzen ez badute.

2/2006 Legearen estandarra betetzeak berekin ekarriko luke etxebizitza-sabaiaren % 55 (jada egikaritutako bizitegiko sabaia kenduta) babes ofizialeko etxebizitzekin lotzea, eta beste % 20 etxebizitza tasatuekin. Hots, sabaiaren % 75ek babes publikoko etxebizitzetara loturik egon beharko luke.

Gure kasuan, egitura-aldaketak bizitegi-eraikigarritasuna murrizten duenez —handitu beharrean—, 2/2006 Legea egokitu gabeko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra denez eta 2/2006 Legea aldatzeko urriaren 2ko 2/2014 Legeak ezarritako egokitzeko epe maximoa oraindik bete ez denez —2021-09-20an amaitzen da—, etxebizitza babestuen estandarra betetzeko 17/1994 Legea (Maturana Legea) hartuko da erreferentziazat (laugarren xedapen iragankorraren 5. epigrafea).

Plan honen proposamenak bermatu beharko du minimoa 56. Gamongoa sektorean ez ezik 1. laurtekoan sartu ziren sektore guztietan ere betetzea. Izan ere, babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) kopuruak, oro har, guztizko etxebizitza kopuruaren % 65 baino handiagoa izan behar du, guztizko horretatik kanpo utzita esparruan daudenak eta planteatutakoak eta UI 18/03 unitateko B zonarako aurreikusitakoak.

Sektorea	BOE	EL	GUZTIRA
32 sektorea	54	27	81
56 sektorea ⁽¹⁾	440	112	552
57 sektorea	52	137	189
65 sektorea	0	12	12
GUZTIRA	546	288	834

Egiaztatu den moduan, proposamen honetan 1. laurtekoari dagokion babes ofizialeko etxebizitzaren guztizko kopuruak (546) guztizkoaren (834) % 65 betetzen du, ehuneko zehatza % 65,47 da-eta. Aldi berean, 56. Gamongoa sektoreko etxebizitza babestuen ehunekoa mantendu egiten da, eta are handitu ere, % 79,71, indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldean. Hori guztia etxebizitza kopuruari dagokionez.

V.- EDUKI FORMALA

1.- Plana osatzen duten dokumentuak

Proiektua honako dokumentu hauek osatzen dute:

- 1. dokumentua. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria
- 2. dokumentua. Hirigintza-arauak
 - 2.1 dokumentua. Gamongoako hirigintza-arau partikularrak
 - 2.2 dokumentua. Ordenantza arautzaileak
- 3. dokumentua. Katalogoa
- 4. dokumentua. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak

⁽¹⁾ Plan honen proposamenari dagozkion datuak.

- 5. dokumentua. Azterketa ekonomikoa
 - 5.1 dokumentua. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa
 - 5.2 dokumentua. Jasagarritasun ekonomikoaren memoria
- 6. dokumentua. Planoak
 - 6.1 dokumentua. Informazio-planoak
 - 6.2 dokumentua. Antolamendu-planoak
- 7. dokumentua. Egikaritze-laburpena

Proposatutako antolamendua deskribatu eta justifikatzen duen “1. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria” dokumentuak honako eranskin hauek jasotzen ditu:

- I. eranskina.- Ezaugarri-taulak
- II. eranskina.- “Irisgarritasuna sustatzeko” araudia betetzearen justifikazioa
- III. eranskina.- Eraikintzaren Kode Teknikoaren SS oinarritzko dokumentua (Suteetatik babesteko segurtasuna) betetzearen justifikazioa
- IV. eranskina.- Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 56. Gamongoa sektoreko arau partikularren kopia
- V. eranskina.- UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Bereziko partzela eraikigarria erabiltzeko eta eraikitze ordenantzen kopia.
- VI. eranskina.- Hirigintza-hitzarmena, Erreterriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko partzelaren jabetzaren artekoa, 2018ko azaroaren 12koa
- VII. eranskina.- Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren (IEA) azterketaren irismeneko dokumentuaren ebazpena
- VIII. eranskina.- Azterketa geoteknikoa (AG)
- IX. eranskina.- Inpaktu akustikoaren azterketa (IAA)
- X. Eranskina.- Generoaren araberrako inpaktuaren txostena (GI)
- XI. eranskina.- Jasagarritasun energetikoari buruzko azterketa (JEA)

Lehen hiru eranskinak indarreko legeriak berariaz eskatzen dituelako sartu dira; laugarrenak, bosgarrenak eta seigarrenak informazio-izaera dute eta Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 56. Gamongoa sektorerako eta UI 18/03 unitateko B zonarako ezarritako baldintzak, Gamongoako Plan Partzialaren 1. aldaketak ezarritakoak eta plan hau lantzeko oinarri gisa erabili den Erreterriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren artean izenpetutako hitzarmenak ezarritakoak jasoko dituzte. Beste bost eranskinak (zazpigarrena, zortzigarrena, bederatzigarrena, hamargarrena eta hamaikagarrena) izaera sektoriala eta osagarria duten nahitaezko dokumentuak dira, indarreko araudiak plan honen dokumentazioaren erabakiak hartzeko eskatzen dituenak.

“2. Hirigintza-arauak” dokumentua, egituraketa kontzeptualean eta terminologian, Erreterriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hirigintza-arauen —C dokumentua— egitura arauemaileari lotuko zaio, horrek bere zehaztapenak eraginkortasunez aplikatzeko aukera emango du-eta.

Eraginpeko esparruari buruzko proposamen espezifiko arauemaileak jasotzen ditu; izatez, esparru horretarako proposatutako arau partikularrak biltzen ditu.

Proposamen horiek 2004ko Plan Orokorren “2.2 Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak” dokumentuan jasotako 56. Gamongoa sektoreko eta UI 18/03 unitateko B zonako hirigintza-arau partikularrei dagozkie, eta ordeztu egiten dituzte.

“3. Katalogoa” dokumentuak Tobar baserrian esku hartzeko irizpideak eta hura babesteko araubidea txertatzen ditu; izaera arauemailea du.

“4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak” eta “5. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa” dokumentuek izaera horretako dokumentuen berezko aurreikuspenak jasotzen dituzte, jarduketaren programazioarekin eta planteatutako antolamenduaren jasagarritasun ekonomikoaren azterketarekin zerikusia dutenak barne.

“6. Planoak” dokumentuak eraginpeko esparruari buruzko izaera informatiboa eta arauemailea duen dokumentazio grafikoa jasotzen du.

Plan hau garatzeko aurrerantzean egiten diren dokumentuek —urbanizazio-proiektuari eta eraikuntza-proiektuei dagozkienak barne— ingurumen-ebaluazio estrategikoaren dokumentuan (IED) jasotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak garatuko dituzte. Halaber, dagozkien zaintza-planak txertatuko dituzte neurri horiek aplikatzen direla bermatzeko.

2. Dokumentuen izaera arauemailea

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako Xedapen Aldaketaren eduki arauemailea hura osatzen duten dokumentuen multzoak definitzen badu ere, “2. Ordenantza arautzaileak”, “3. Katalogoa”, “4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak” eta “6.2. Antolamendu-planoak” dokumentuak dira espezifikoki izaera arauemaile hori eta hirigintza-jarduera arautzeko dutenak, eta, horrenbestez, hirigintza-jarduerak nahitaez bete beharko ditu beti dokumentu horien zehaztapenak.

Gainerako dokumentuek izaera funtsean adierazgarria, erreferentziakoa edo justifikazio modukoa dute; horrenbestez, horien edukiaren eta arestian adierazitako dokumentuen artean kontraesanik izanez gero, haiek nagusituko dira.

3.- Dokumentazio grafikoan dauden desadostasunak eta/edo kontraesanak

Dokumentazio grafikoan hirigintza-zehaztapen jakin bati buruzko desadostasunik eta/edo kontraesanik hautemanez gero, 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikulua (Hirigintza-antolamenduaren koherentziaren printzipioa) izango da aplikatzekoa.

VI.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

Aditzera eman denez, Gamongoan indarrean dagoen hirigintza-araubidea bat dator, egitura-antolamenduaren mailan, Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 56. Gamongoa sektorerako zehaztapenekin. Edonola ere, zehaztapen horiek 2006ko Gamongoako Plan Partzialean osatu ziren, antolamendu xehatuaren mailan garatu baitzituen.

Hirigintza-egikaritzearen kudeaketa tresnek, hala nola 2007ko Hirigintzako Jarduketa Programak, 2007ko Urbanizazio Proiektuak eta 2008ko Birpartzelazio Proiektuak osatu zituzten hirigintza-plangintzako zehaztapen horiek.

Horrez gain, kontuan hartu behar da esparru etenaren zehaztapenak UI 18/03 unitateko B zonako esparruari txertatzen zaizkiola eta plan honetarako UI 18/03 unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Berezitik kendu direla. Era berean, aditzera eman da jabetza pribatuko bizitegi-partzela bakarra ezin izan zela garatu, baina partzela horrek zegozkion hirigintza-betebeharrak bete zituela. Hortaz, PUR 3/1 partzela, zehazki, UI 18/03 unitatearen jabetzari egokitzen zaio, Erreterriako Udalak, Gamongoa Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitatearen jabetzak 2018ko azaroaren 12an izenpetutako hitzarmenaren arabera.

Era berean, jabari eta erabilera publikoko Arramendi pasealekuko zenbait tarte gehitu dira, hirigintza-antolamendu integrala lortzeko haren hedadura osoan, hau da, iparraldeko

mugatik —AP-8 autobidearen azpitik— hegoaldeko mugaraino —ibilgailuen zirkulazioa Masti Loidira edo Txirrita Maleora banatzen duen biribilgunearen ondoraino—.

Memoria honi gehitzen zaizkion IV., V. eta VI. eranskinetan barnean hartzen da 56. Gamongoa sektorearen Arau Partikularren kopia bat, UI 18/03 unitatearen kopia bat eta Errenteriako Udalak, Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B zonaren jabetzak 2018ko azaroaren 12an izenpetutako hitzarmenaren kopia bat.

VII.- HELBURUAK, ALTERNATIBAK ETA ANTOLAMENDU-PROPOSAMENA

1.- Helburuak

Plan honen helburu nagusia da mazelan eta goialdean aurreikusitako eraikigarritasuna Arramendi pasealekuaren ingurunera lekualdatuko duen hiri-antolamendu berria egitea.

Planaren proposamenek berekin ekarriko dute egiturazko antolamendua eta antolamendu xehatua aldatzea, eta, hartara, lerrun egituratzaileko tramitazioa eskatuko dute.

Ikuspegi horren ondoriozko ikuspegi nagusiaren helburuak dira:

- * Mazelaren erdialdeko eta goialdeko ahalik eta eraikigarritasunik handiena behealderantz, Arramendi pasealekurantz, lekualdatzea, ingurune horretan kalitateko bizitegi-kokalekua lortzearen.
- * Mazelaren erdialdearen eta goialdearen zati handi bat liberatzea, udal-parke publiko handi bat lortzeko, Gamongoa parkea.
- * UI 18/03 unitateko B zonako eraikigarritasuna ebaztea proposatutako antolamendu berrian, betiere Arramendi pasealekuaren tarte txiki bat (jabari eta erabilera publikokoa) txertatzearekin batera. Horrek esparruaren mugak gorantz aldatzera behartuko du.
- * Proposatutako eraikigarritasunaren murrizketa konpentsatzea eta urbanizazio-kargak murriztea —urbanizazio-karga horiek proportzionalak izango dira eta ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna ahalbidetuko dute—.
- * Bide-komunikazioen eta azpiegituren sistema osoaren tratamendu jasangarria egitea, ibilgailuen, oinezkoen eta bizikleten ibilbideetatik egungo bidearen berrurbanizaziora arte, betiere Gamongoako mazelaren goialdean aurreikusten den etorkizuneko eraikuntzarako.
- * Esparruaren behealdeko zonan kalitateko hiri-ingurunea sortzea eta, bertan, Arramendi pasealekua sortuko den auzoaren ardatz egituratzaile bihurtzea.

2.- Alternatibak

A.- A ALTERNATIBA

Garatu zen Gamongoako Plan Partzialak 10 urte baino gehiago daramatza egikaritu ezinik. Baliteke, gure udalerrietako jarduera denbora luzez suntsitu zuen krisialdi ekonomikoa gertatu izan ez balitz, jada plan partzial hori egikarituta egotea. Horrenbestez, eta ondorio horietarako, 2006ko Plan Partziala izango da A ALTERNATIBA.

Hauek dira ezaugarri nagusiak, 2006ko Plan Partzialetik bertatik ateratakoak eta laburtuak:

- * Malda mugatuko bide-sistema bat definitzea, irisgarritasun-araudiaren eskakizunak beteko dituen eta eraikuntza lurraldean modu antolatuan eta homogeneousunez

oinarritzea ahalbidetuko duena. Ildo horretan, lurraldea egituratzen dute, bai tokiko malda handiak, bai bizkarra sektoreko ipar-ekialdeko erpinarekin konektatuko duen bide bat sortzeko beharrak —bertan aurreikusitako eraikuntza-garapen osoa baldintzatu du horrek—.

- * Bizitegi-antolamendua haren ezaugarrietara egokitzera behartu duten eraikuntzak eta azpiegiturak finkatzea. Hartara, Tobar baserriaren katalogazioak, Gas Euskadiko erregulazio- eta neurketa-estazioak, ur-hornidurako sarearen biltegiak eta sektorearen barruko eta kanpoko eraikuntza batzuek (Gamongoa baserriak, adibidez) baldintzatzen dute balizko bizitegi-garapenaren kokalekua.
- * Gamongoan sistema orokorrera eta toki-sistemara zuzentzen diren lurzoru-erreserbak sortzea. Sistema horien artean daude bizkarraren eta AP-8 autobidearen ertzen eta Masti Loidiko ekialdeko alboaren artean, mazela erdian, kokatutako hiri-parkea eta Langaitz ikastolaren ipar-ekialdeko eskola- eta kirol-zuzkidurarako lurzoru-erreserba, horiek ere bizitegi-eraikuntzaren kokapena baldintzatzen baitute.

Inguruabar horietan, A ALTERNATIBAN aurreikusitako antolamenduaren bidez, indarrean dagoen 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra sumatutako aukera egokitu nahi da —modu orientagarrian—, eta, horretarako, zehaztasun handiagoz definitzen da ezarritako programa, lan-eskala berriak antolamendu osoan eskatu dituen doikuntzak txertatuz.

Izan ere, Gamongoa osoa egituratzen duen bidea mantendu bada ere, eraikuntza ireki batzuen eta eraikuntza bakartu batzuen antolamenduaren hasierako kokalekuak aldatu dira, lurraldearen errealitate geofisikora hobeto egokitzeko. Horretarako, aipatutako bidearen maldaren azterketa zorrotzago batean oinarritu ziren, baita sektore osoaren hondeaketa- eta betelan-bolumenaren arteko beharrezko konpentsazioan, emaitzazko eraikinen eguzkialdiaren gaineko eraginean, eta AP-8 autobidearen soinu-inpaktuaren ondorio negatiboan ere. Azken finean, horiek dira hura garatu zuen Plan Partzialak xehetasunez aztertzen dituen alderdi zehatzak.

Ildo horretan, egungo mazelan lur-bolumen handia hondeatzea aurreikusi behar izan da, betiere zenbait bide sortzeko eta zuzkidura-bizitokietarako erreserbak sortzeko beharrezkoak diren betelanak konpentsatze aldera.

Lur-mugimendu horrek aukera ematen du bizitegi-eraikuntza kokatzeko —funtsean, eraikuntza ireki guztia kokatzeko eta lurzoru irmoen gaineko eraikuntza bakartuaren zati handi bat kokatzeko—. Aldi berean, bizkarraren goialdearen orientazioa dela-eta, eraikina mailakatuta antolatu da, eta, hortaz, eraikuntzarik garaiena iparraldean antolatu da, eta eraikuntzaren profila txikiagoa da hegoaldeko eraikuntzan. Azkenik, txaletak mazelaren hegoaldean kokatzen dira, eraikuntza guztiek eguzkialdi eta bista onak izan ditzaten.

Bizitegi-programa osatzeko, eta Arramendi errekatik bizkarreraino igotzen den bide berriaren lehen tartean oinarrituta, Masti Loidi industria-zonaren gaineko mazelaren erdialdean aurreikusten da beharrezko bizitegi-eraikuntzaren gainerakoa.

Aipatutako bide egituratzailearen trazadura osatze aldera, sektorearen ipar-mendebaldean bat egiten du egungo sarbidearekin, Langaitz ikastolaren mugan hain zuzen ere. Trazadura berri horretan, ahalbidetzen da eskola- eta kirol-erabilerara zuzentzen diren lurzoru-erreserbak sortzea, ikastolaren premiak osatzeko edo Beraungo kirol-zona osatzeko —kirol-zona hori iparraldean kokatzen da, AP-8 autobidearen beste aldean—.

Azkenik, eraikuntza katalogatuetakoren bat, hala nola Tobar baserria, finkatu beharrak ekarriko du eraikuntza horiek proposatutako antolamenduarekin batera existitzea. Hala ere, eraikuntza batzuk bateraezintzat jo dira A ALTERNATIBAREN premisen ikuspuntutik. Ildo horretan, Tobar Txiki etxea —Gamongoa ondoko etxe txikia—, Izarberri etxea eta Tobarberri etxea antolamenduz kanpokotzat jo dira (izatez azken bi horiek jada eraitsi dira). Nahiz eta eraikuntza batzuk ez ziren Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aintzat hartzen

—Tobar Txiki etxea A ALTERNATIBAN finkatzen da—, egoki irizten zaio lau etxebizitza berri ezartzeari, baliagarriak izan baitaitezke aipatutako eraikin horiek desagertzearen ondoriozko zenbait premia birkokatzeke.

Finkatzen diren gainerako eraikuntzek, hala nola Atxuenea baserriak, Gamongoa baserriak, Tobar baserriak, Lanterneta baserriak, Juanita txaletak (gaur egun eraitsia) eta Txirrita Bekoa baserriak, 1.000 m²-ko partzela dute eta eraikin bakoitzean gehienez 4 etxebizitzara arte garatzeko aukera dute, egungo azalera eraikiaren arabera.

Hona hemen A ALTERNATIBA deritzan alternatibaren emaitza:



B.- B ALTERNATIBA

Era berean, egia da alternatiba hori garatu gabe 10 urte baino gehiago pasa ondoren (eraikuntza batzuk soilik eraitsi ziren eta azpiegitura orokor batzuk egikaritu ziren), eta Gamongoako goialdean bizitegi-eraikuntza saihesteko udal-borondatearen ondorioz, Erreterriako Udalak berak beste antolamendu-proposamen bat garatu zuen, B ALTERNATIBA deitu duguna.

Ondoren laburbiltzen dira 2015eko abenduan Peñalba, Arruabarrena eta Iriondo jaunek idatzitako “Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko Gamongoako antolamendu-alternatibak (besteak beste)” izeneko udal-proposamenaren ezaugarri nagusiak. Dokumentu horrek alternatiba hori A ALTERNATIBA baino jasangarriagozat jotzen zuen.

Izatez, B ALTERNATIBA horrek Gamongoako mazela eta goialdea babestea eta, hartara, **bizitegi-programa murriztea** dakar, okupazioa mazelaren behealdean metatuz.

Irizpide horiekin, eta bizitegi-erabilera hartzeko, Arramendi pasealekuan zenbait bloke lineal antolatzea proposatzen da, mazelaren ekialdeko isurialde horretan oinarrituta eta sarbideak pasealeku horretatik antolatuta.

Bide horren sekzioa hobetuko da, zabalera handituz eta espaloi zuhaitzu bat eta bidegorri bat antolatuz.

Ahalik eta eraikigarritasunik handiena lortzeko helburuarekin, eta osotasunaren emaitza formal eta espazial egokia lortzea ahaztu gabe, zazpi solairura arteko profil orokorreko eraikinak planteatzen dira, guztiak etxebizitza erabilerakoak. Eraikin horiek 20 metro sakon izango dira.

Kokaleku berezi batean, eta aurrean biribilgunearen ondoko espazio libre bat duela, eraikin garaiago bat aurreikusten da, hamahiru solairukoa. Lehen hiru solairuak eraikinaren behealde izango dira eta hirugarren sektoreko erabilera izango dute.

Lehendik dauden eraikuntzei dagokienez, Plan Partzialaren irizpideari eusten zaio, lehendik dauden zazpi eraikuntza finkatuz (Lanterneta, Juanita txaleta, Txirrita Behekoa, Tobar, Gamongoa, Atxoenea eta Tobar Txiki, azken hori zerrendan gehitu da), eta horietako bakoitzari partzela-azalera egokia esleitzen zaio.

Partzela horiei beste bi partzela gehituko zaizkie, San Markos Guneko bidearen ondoan koka daitezkeenak, esparruaren hego-ekialdean. Bertan eraiki ahal izango dira jada eraitsi diren Izarberri eta Tobarberri etxeak ordeztzeko eraikinak.

Bestalde, eta bizitegi-erabilerak jarduera ekonomikoko erabilerekin osatzeko asmoz, beste industria-garapen bat proposatzen da Txirrita Maleo industrialdearen ingurunean, egungo pabiloien ipar-ekialdean sortuko den plataforma batean. Lehendik dagoen biribilguneetik abiatuko den bide berri batek egingo dio zerbitzu industria-garapen berri horri.

Soluzio horrek behartuta, jarduera ekonomiko hori Txirrita Maleoko ibilgailu-sarbidearekin komunikatuko da. Hasiera batean soluzio interesgarria bazen ere, kaltegarri suertatu zen, urbanizazio-gastuak gehiegizkoak baitziren; izatez, oso eragin handia zuen gaur egun bertatik bideratzen den presio handiko gas-sarearen trazaduran, eta ez zuen lortzen erdietsi nahi zen kostuen murrizketa.

Laburbilduz, hau eman daiteke aditzera:

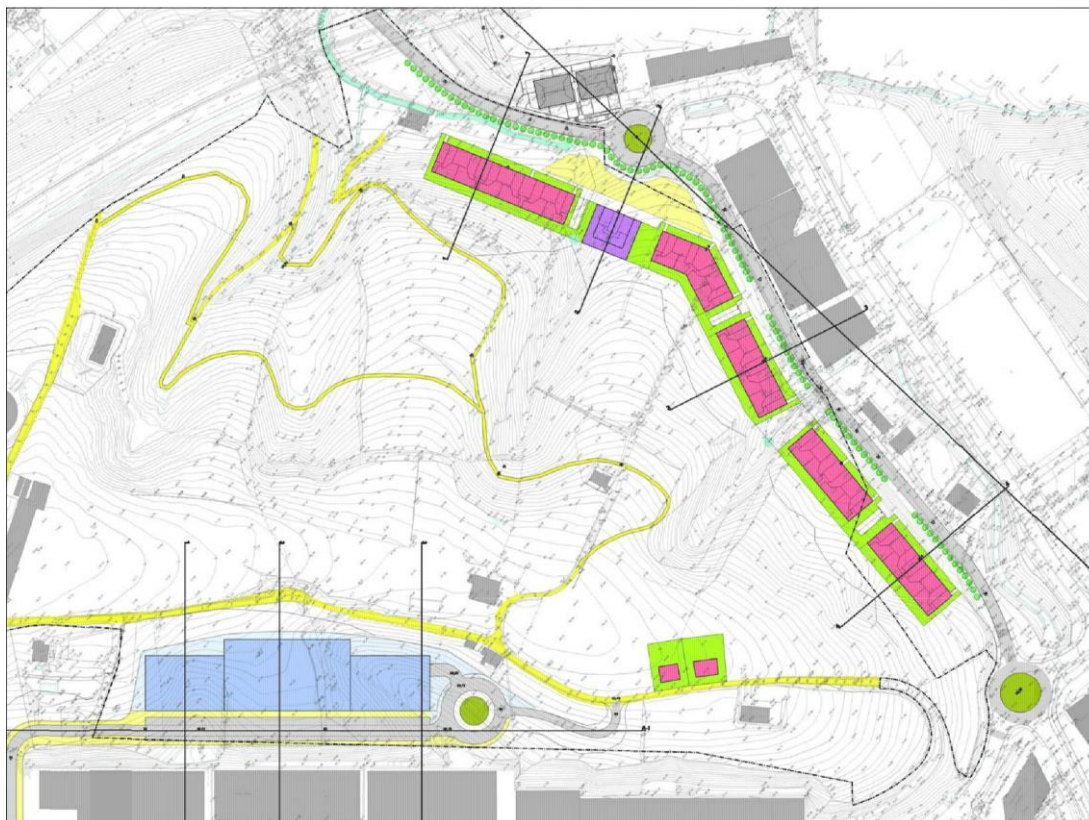
- Aurreko guztiaren arabera, indarreko plangintzak Gamongoan aurreikusten duen etxebizitza kopurua (690 etxebizitza) % 60 murrizten da (418 etxebizitza).
- Dena dela, etxebizitza libreen kopuruari (113 etxebizitza) etxebizitza tasatuen kopurua (61 etxebizitza) batuta, 174 etxebizitza ematen du, indarreko plangintzak antolatutako 164 etxebizitza libreak baino gehiago.
- Gamongoan, babes publikoko etxebizitzak (babes ofizialeko etxebizitzak gehi etxebizitza tasatuak) 526 etxebizitza izatetik 305 etxebizitza izatera pasatzen da.
- Gamongoa esparrurako zehazki planteatzen diren aldaketek Errenteriako lurzoru urbanizagarriko etxebizitza berrien aurreikuspenari buruzko honako taula alternatibo hau dakarte, betiere babes publikoaren edo librearen tipologiaren arabera:

SEKTOREA	BOE/ET –etx. kop.—	SLE –etx. kop.-	GUZTIRA –etx. kop.-
32. Esnabide	54	27	81
44. Zamalbide Berri	54	38	92
48. Tolare Berri	18	40	58
56. Gamongoa	305	75	380
57. Perutxene / Sagasti	52	137	189
58. Palaziozarra / Larretx.	156	44	200
65. Azaneta	0	12	12
GUZTIRA	639	373	1.012

- Bestalde, eta aurrekoaz gain, industria-erabilerako eta merkataritza-erabilerako lurzoru berriaren aurreikuspena kontuan hartuta, proiektatzen den eraikigarritasuna indarrean dagoen plan partzialean jasotakoaren % 75 ingurukoa da.

Gamongoako eta A.18 eremuko esku hartzearen osotasunean, eta udal-ikuspegi orokorretik, bizitegi-eskaintzan 272 etxebizitzatako murrizketa dago (lurzoru urbanizagarrian 310 etxebizitza gutxiago eta hiri-lurzoruan 38 etxebizitza gehiago).

Hona hemen B ALTERNATIBAREN emaitza:



3.- Antolamendu-proposamena

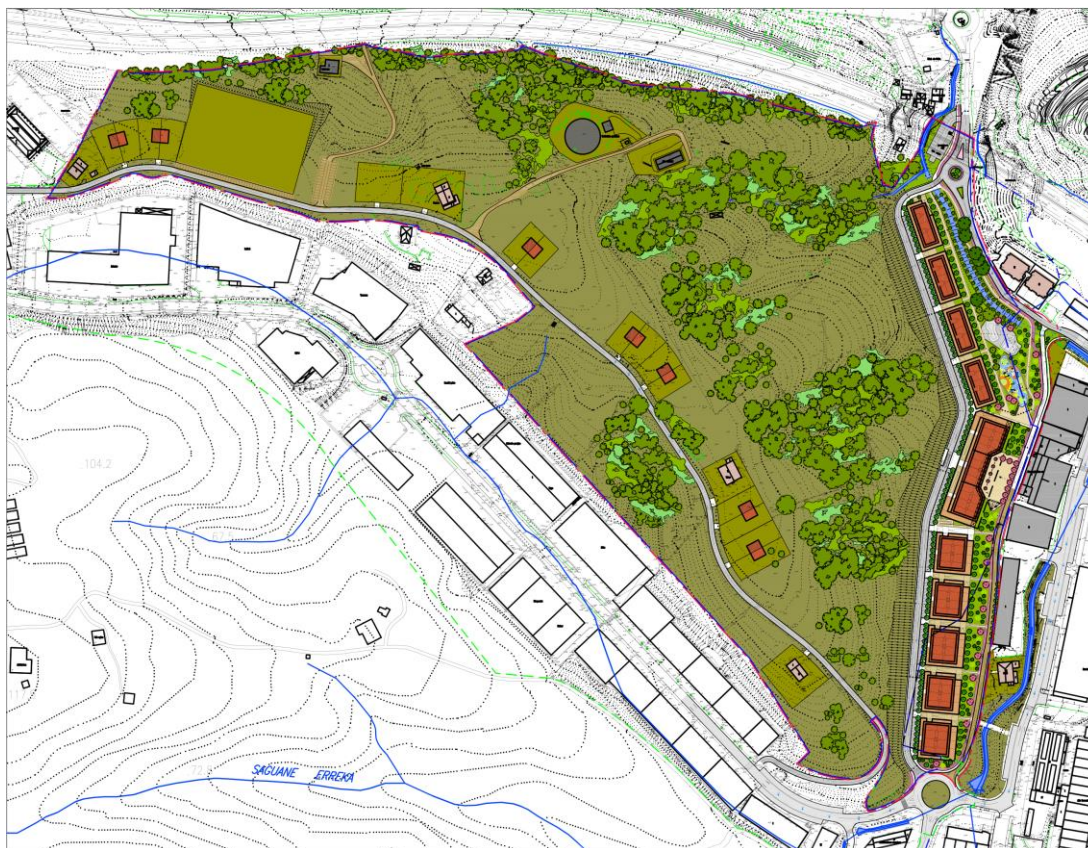
Azkenik, talde idazleak babesten duen C ALTERNATIBA aurkezten da. Alternatiba hori baliagarria izango da Gamongoa sektorearen garapen integralerako. Ondoren, haren ezaugarri nagusiak azaltzen dira:

Hauek dira ikuspegi horren ondoriozko helburuak:

- * Ahalik eta eraikigarritasun gehiena mendi-mazelaren goialdetik eta erdialdetik Arramendi pasealekuaren ingurunera lekualdatzea.

- * Espazio hori libre uztea bere garaian garatu zen plan partzialean aurreikusitakoari txertatzeko udal-parke publiko gisa erabiltzeko; horrek guztiak osatuko du Gamongoako parke berde handia.
- * Gamongoako bizkarrera sartzeko egungo pasealekutik/bidetik hurbil gauzatzeko dauden ordezeko bizitokia emateko behin betiko kasuak ebaztea. Horrekin batera, bi bizitzako etxeen partzela txikiak txertatzea, ingurunean tipologia horren eskaintza osatzeko eta Gamongoaren goialdean tipologia bakartuko edo bi bizitzako etxeen tipologiako eraikuntzaren multzorako azpiegitura jasagarrien sare minimoa bideragarri egiteko.
- * Bizitegi-auzo berri bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, ondoriozko bizitegi hiri-multzorako plaza moduko hirigunea indartzeko.
- * Bizitegi-eraikuntza berria elkarrekin eta hirigunearekin konektatzen duen oinezkoen pasealekua integratzea. Bizikleta-ibilbide bat osatzea oinezkoen pasealekuaren ondoan, bizikleta eta oinezkoen esparru horretan guztian. Haur eta helduentzako jolaserako eta aisialdirako espazio libre handi bat txertatzea, arestian adierazitako bizikleta eta oinezkoen ibilbideak osatzeko.
- * Horrekin guztiarekin, eta osotasunean bilduta, hiri-parke handi bat sortzea proposatzen da egungo Arramendi pasealekuaren luzera osoan, horren errepide-izaera desagertuta, bizikleta eta oinezkoen espazio guztiak eta haur eta helduen jolas eta aisialdirako behar direnak lortzeko, eta berdeguneak integratuta, are Arramendi erreka bera ere, esparruan txertatzen den tartean. Hori guztia Gamongoako parke berde handiaren osagarri gisa.
- * Funtsean etxebizitza babestuen eraikigarritasuna sortzea (% 79,71 babes ofizialeko etxebizitzak, UI 18/03 unitateko B zonako 36 etxebizitza libreak kontuan hartu gabe), sustapen libreko etxebizitzekin batera.
- * Erdiko eraikuntzaren beheko solairuetan zuzkidura-erabilera osatzea, merkataritza-eta gizarte-zuzkidurarekin batera, arestian aipatutako hiri-plazaren ingurunean erakargune bat sortu ahal izateko.
- * UI 18/03 unitateko B zonako eraikigarritasunaren arazoei konponbidea ematea, esparruaren iparraldeko antolamenduaren hasierara lekualdatuta (3.600 m²(s) 36 etxebizitzatarako).
- * Bizitegi-antolamendu berriaren mendebaldean kokatzen den bide berri bat aurreikustea, Arramendi pasealekuari tratamendu egokia eman ahal izateko: oinezkoak, bizikletak... Bide berri horrek lur gaineko hainbat aparkaleku izango ditu ibilbidearen luzera osoan, bizitegi-antolamenduaren laguntza modura.

Lehen, laburpen gisa, adierazitako definizio orokorra, C ALTERNATIBA osatzen duena, talde idazleak abalatzten duen Gamongoako antolamendu-proposamen gisa aurkez daiteke, eta, udalaren talde teknikoari eta juridikoari ez ezik, Gamongoari buruzko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Xedapen Aldaketa hau sustatzen duen ituntze-batzarreko kideei ere kontsultatu zaie alternatiba. Hau da alternatiba horren antolamendua:



4.- Hiru alternatiben konparazio-taula

Hiru alternatiben taula konparatzaile honek islatzen ditu hiru alternatiben eraikigarritasunak (hirigintzakoak eta fisikoak), eta horietako bakoitzean aurreikusten diren etxebizitzaren kopurua eta tipologia.

	A ALTERNATIBA		B ALTERNATIBA		C ALTERNATIBA	
	m ² (s)	Kopurua	m ² (s)	Kopurua	m ² (s)	Kopurua
BOE	52.805	526	22.747	244	35.800	378
BTE	0	0	5.668	61	5.750	62
BPE guztira	52.805	526	28.415	305	41.550	440
Etxebizitza libre kolektiboak	12.247	114	10.425	113	10.800	108
Bi bizitzako etxe libreak	7.900	50	0	0	632	4
Etxebizitza libreak guztira	20.147	164	10.425	113	11.432	112
Lehendik dauden etxebizitzak	3.476	21	3.710	23	3.634	22
GAMONGOA GUZTIRA	76.428	711	42.550	441	56.616	574
UI 18/03 unitateko etxebizitzak	3.660	36	3.660	36	3.600	36
Bizitegia GUZTIRA	80.088	747	46.210	477	60.216	610
Teilatupeko trastelekuak	5.340	0	0	0	0	0
Merkataritza / Hirug. sektorekoa	1.380	0	2.250	0	1.200	0
Industria	0	0	14.200	0	0	0
SESTRA GAINEKOA GUZTIRA (HAPOaren XA)	86.808	747	62.660	477	61.416	610
SESTRA AZPIKOA GUZTIRA (garajeak eta trastelekuak)	48.152	1.211	18.200	606	27.843	912
Zuzkidura	2.760	0	0	0	920	0

Ikus daitekeenez, C ALTERNATIBA hori lehen bi alternatiben arteko alternatiba bat da. Eraikigarritasun osoa A ALTERNATIBAKOA baino txikiagoa da, baina B ALTERNATIBAKOA baino handiagoa. Hori bizitegi-eraikigarritasunari dagokionez, B ALTERNATIBAK industria-eraikigarritasuna ere proposatzen baitu; haatik, eraikigarritasun horri uko egiten zaio, emaitzazko urbanizazio-kostuen ondorioz, eta batez ere gas-azpiegituraren kostuen ondorioz —gas-sarean zuzeneko eragina izango luke eta urbanizazio-kostuak behar ez bezala garestitutako lituzke, ekonomiko bideraezina eginez—.

VIII.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.

1.- Deskribapen orokorra

Planteatutako antolamenduak, funtsean eta besteak beste, ondoren azaltzen diren askotariko proposamenei erantzuten die:

- * Eraikigarritasuna esparruaren ekialdeko behealdera lekualdatzea, Gamongoaren gainaldea eraikuntza puntualetara murriztuta: egungo baserriak, familia bakarreko / bi bizitzako txaletak, eta, besteak beste, kalte-ordain gisa ordeztu biziak emateko behar diren berrezarritako beste berri batzuk.
- * Hortaz, mendi-mazelaren goialdea eta erdialdea eraikuntzaz libratzea, Gamongoa parke berde publiko handira bideratzeko —berdegune eta espazio libreen sistema orokorreko erabilerrako 195.620 m²—.
- * Hainbat eraikuntza eta azpiegitura finkatzea, batez ere mendi-mazelaren goialdean eta mendebaldeko zonan. Hala nola Tobar baserri katalogatua, Atxuenea baserria, Gamongoa baserria eta Txirrita Bekoa baserria, eta azpiegitura-sistema orokor hauek:

Gas Euskadi enpresaren erregulazio- eta neurketa-estazioa eta Añarbeko Urak erakundearen hornidura-sareko ur-biltegiak.

- * Gainaldean eta mendi-mazelaren erdian ahalmen handiko urbanizazioa egiteko beharri uko egitea. Zona horretan gaur egungo ibilgailu-sarbidea berrurbanizatzera soilik mugatuko da, puntu estuetan zabaldu egingo du eta aurreikusitako eraikuntzak behar bezala funtzionatzeko behar diren gutxieneko azpiegiturak sartuko dira (batez ere lehendik dagoen eraikuntza eta berrezarritakoa).
- * Etxebizitza babestuen ahalmen handiko bizitegi-programa garatzea, mota horretako lurzoru urbanizagarri sektorizatueterako indarrean dagoen hirigintza-estandarrei buruzko dekretua beteko duena. Programa horren % 55, gutxienez, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako izango da (aurreikusitako eraikigarritasun berriaren % 67,57), eta gainerakoa, % 20raino, araubide tasatukoa izango da. Bien artean, bizitegi-eraikigarritasun berriaren % 79,71 lortzen da⁽¹⁾.
- * Espazio libreen tokiko sistema moduko hiri-parke bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, bertan aurreikusitako bizitegi-eraikuntzarekin batera, antolamendu berriaren erdigunean plaza bat nabarmentzeko.
- * Oinezko, bizikleta eta abarrentzako ibilbideen multzoa sortzea, hiri-parkearekin batera, erabilera ludikoz, haur eta helduen jolaserako eta aisialdirako zonaz hornitua, zerbitzatzen duen bizitegi-eraikuntzarekin berarekin mugakide.
- * Arramendi errearen tratamendua Arramendi pasealekuaren iparraldean esparrua zeharkatzen duen tartean, Masti Loidi eremutik desbideratzen den guneraino.
- * Bide-trazadura berria bizitegi-eraikuntzaren mendebaldetik, Arramendi pasealekua hiri-parkearen ardatz egituratzaile bihurtzeko. Bide berri horrek bizitegi-eraikuntza kolektibo berri guztietara heltzeko aukera emango du, iparraldean Masti Loidirako desbideratzearekin eta hegoaldean Masti Loidi bera eta Txirrita Maleo zerbitzatzen dituen biribilgunearekin lotuz.
- * Bide horrek lurrak hondeatu beharra dakar, eta, horretarako, alboko ezponda egin beharko da. Muino eta ibarbideen artean harizti txikiak eta hostozabalen zuhaitziak hartuko dira eraginpean, eta zati batean kendu egin beharko dira. Ingurumen-azterketa estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpenaren arabera, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira ibarbideetan bertan (uretan gora), 1:2 proportzioan (azalera ezabatua:lehengoratu); horrela, natura-ondarearen galera garbia saihestuko da.
- * Aparkaleku publiko eta pribatueterako ibilgailu-sarbideak bide berri horretatik egiten dira. Bide horren maldak gora egiten du pixka bat, Arramendi errearen bizitegi-zona berrian egiten duen bezala.
- * Proposamenak, bestalde, egungo eraikigarritasun osoa murrizten du. Gaur egun sestra gainean aurreikusitako 86.808 m²(s)-tik 61.416 m²(s)-ra.

Kontuan izan behar da eraikigarritasuna murrizteak desoreka eragiten duela indarrean dagoen Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1. laurtekoan etxebizitza babestuen estandarrak betetzeari dagokionez. Memoria honen 4. kapitulu (Lantzeko esparru orokorra) azaldu den moduan, kasu honetan agintzen duen legeria bete da.

⁽¹⁾ Kalkulu honetaz kanpo geratzen dira egungo eraikigarritasun finkatua eta ordeko bizitokiak ematea, baita UI 18/03 unitateko B zonari dagokion ere, hori betetzeaz salbuetsita dago-eta.

- * Honako eraikuntza hauek finkatzea: Atxuenea baserria, Gamongoa baserria, Tobar baserri katalogatua eta Txirrita Bekoa baserria. Horiek guztiak gutxienez 1.000 m²-ko partzelarekin eta eraikin bakoitzean uzteko aukerarekin, egungo azalera eraikiaren arabera, gehienez ere 4 etxebizitza hartzeko aukerarekin.
- * Bere garaian egin ziren eraisteen kalte-ordainak emateko behar diren eraikuntza bakartuak (familia bakarrekoak / bi bizitzakoak) berrezartzea, hala nola Mazusta, Pagoaga, Villa Juanita, Errazkin edo Hortal (Madalen Borda) etxebizitzaren eskubideak. Egoera horri Lanterna baserri berriarena gehitu behar zaio, hura eraistea ezinbestekoa baita proposatutako antolamendu berrirako.
- * Kirol-ekipamendu publikorako espazio laua sortzea Langaitz Ikastolatik hurbil, ibilgailuentzako irisgarritasun egokiarekin, ondoko auzotarrek erabiltzeko (Beraun eta abar). 500 m²(s)-ko azalera eraikigarri lotua du solairu batean.
- * Tobar baserria katalogatzea, plan honen "3. Katalogoa" dokumentuan ezarritako babeseko neurriak eta esku-hartzeko irizpideak adierazita.

2.- Hirigintza-antolamendu estruktural eta xehatuaren araubidea

2.1.- Egitura-araubidea

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako 6. Xedapen Aldaketak errespetatu nahi izan dituen alderdietako bat indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Okorrrak ezarritako oinarritzko zehaztapenak mantentzea izan da.

Izan ere, plan honek murriztu egiten du Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Okorrraren oro har ezarritako bizitegi-eraikigarritasuna. Horren ondorioz, zuzkidura publikoak Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Okorrraren aurreikusitakoak baino handiagoak dira, lagatzeko lurzorua 100.000 m²-tik gorakoa da-eta.

Hala ere, horrek eragina du 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea betetzean, bereziki eraikigarritasun minimoari dagokionez, m² lurzoruko 0,3 m² sabaikoa ezartzen baita.

Horri konponbidea emateko, indarreko plangintzan aurreikusitakoa baino are lurzoru gehiago bideratu da sistema orokorrera. Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Okorrrak 83.812 m² kalifikatu zituen espazio libreen sistema orokorrera bideratutako lurzoru gisa, eta garatu zen 2006ko Plan Partzialak 93.087 m²-ra handitu zuen azalera hori.

Plan honek guztira 195.620 m² bideratzen ditu espazio libreen sistema orokor horretara. Hortaz, proposatutako 61.416 m²(s)-ko eraikigarritasuna, esparruko zona-azaleraren aldean, sistema orokorretara bideratutakoa kanpo utzita —69.540 m²—, 0,883 m²(s)/m² da, eta zifra hori egokia da hirigintzako esku-hartze mota honetarako.

Hala eta guztiz ere, proposamenak mantendu egiten ditu, behin eta berriz adierazi den moduan, Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1. laurtekoan inplikaturako esparruen multzorako bere garaian aurreikusi ziren nahitaezko minimoak, 17/1994 Legeari (Maturana Legea) jarraikiz.

Komeni da esparru honetan biltzen den inguruabar berezi bat aipatzea, esparru honetarako etxebizitza babestuak zenbatzeko irizpideari buruzko indarreko araudia aplikatzeari dagokiona.

Etxebizitza babestuen estandarra betetzearen ikuspuntutik, egungo Gamongoa sektoreak lege eskatutakoa baino etxebizitza babestuen ehuneko handiagoa du. Izan ere, indarrean

dagoen Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 17/1994 Legea (Maturana Legea) egokituta dagoenez, legezko eskakizun hori etxebizitza kopuruaren % 65 da.

Bestetik, zehaztu behar da Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak berak justifikatzen duela “etxebizitza kopuruaren arabera” estandarra eta ez “sabaia arabera” betetzea, eta hori berariaz baimenduta dago ekainaren 30eko 17/1994 Legea garatzen duen ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuan (Maturana Dekretuaren 4. artikulua).

Kontuan izan behar da 56. Gamongoa sektorea Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1. laurtekoan sartzen dela eta Maturana Dekretua betetzearen aurreikuspenak honako etxebizitza kopuru hau ematen duela:

Sektorea	BOE	EL	GUZTIRA
32 sektorea	54	27	81
56 sektorea	526	164	690
57 sektorea	52	137	189
65 sektorea	0	12	12
GUZTIRA	632	340	972

Ikus daitekeenez, 1. laurteko osorako babes ofizialeko etxebizitzak guztizkoaren % 65,02 dira, eta Gamongoa sektoreak duen babes ofizialeko etxebizitzaren programak etxebizitza berrien % 76,23 hartzen ditu.

2/2006 Legearen laugarren xedapen iragankorraren 3. epigrafean ezarritakoaren arabera, 2/2006 Lege berrira egokitu gabeko planen plangintza xehatuaren edo egitura-plangintzaren aldaketetan, lege berriaren etxebizitza babestuen estandarren betebeharra ez da nahitaezkoa izango bizitegiko hirigintza-erakigarritasuna handitzen ez badute.

2/2006 Legearen estandarra betetzeak berekin ekarriko luke etxebizitza-sabaia % 55 (jada egikaritutako bizitegiko sabaia kenduta) babes ofizialeko etxebizitzekin lotzea, eta beste % 20 etxebizitza tasatuekin. Hots, sabaia % 75ek babes publikoko etxebizitzetara loturik egon beharko luke.

Gure kasuan, egitura-aldaketak bizitegi-erakigarritasuna murrizten duenez —handitu beharrean—, 2/2006 Legea egokitu gabeko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra denez eta 2/2006 Legea aldatzeko urriaren 2ko 2/2014 Legeak ezarritako egokitzeko epe maximoa oraindik bete ez denez —2021-09-20an amaitzen da—, etxebizitza babestuen estandarra betetzeko 17/1994 Legea (Maturana Legea) hartuko da erreferentziazat (laugarren xedapen iragankorraren 5. epigrafea).

Plan honen proposamenak bermatu beharko du minimoa 56. Gamongoa sektorean ez ezik 1. laurtekoan sartu ziren sektore guztietan ere betetzea. Izan ere, babes ofizialeko etxebizitzaren (BOE) kopuruak, oro har, guztizko etxebizitza kopuruaren % 65 baino handiagoa izan behar du, guztizko horretatik kanpo utzita esparruan daudenak eta planteatutakoak eta UI 18/03 unitateko B zonarako aurreikusitakoak. Proposamena bat dator taula honetako zenbakiekin:

Sektorea	BOE	EL	GUZTIRA
32 sektorea	54	27	81
56 sektorea	440	112	552
57 sektorea	52	137	189
65 sektorea	0	12	12
GUZTIRA	546	288	834

Egiaztatu den moduan, proposamen honetan 1. laurtekoari dagokion babes ofizialeko etxebizitzaren guztizko kopuruak (546) guztizkoaren (834) % 65 betetzen du, ehuneko zehatza % 65,47 da-eta. Aldi berean, 56. Gamongoa sektoreko etxebizitza babestuen ehunekoa

mantendu egiten da, eta are handitu ere, % 79,71, indarrean dagoen Erreenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldean.

Honako hauek dira Gamongoako egitura-antolamenduaren ezaugarri orokorrak:

- * Esparruaren azalera 271.019 m²
- * Kalifikazio orokorra:
 - Bizitegi-erabilerako zona: eraikuntza irekia (ZUR/3) 43.356 m²
 - Bizitegi-erabilerako zona: eraikuntza bakartua (ZUR/4) 26.184 m²
 - Komunikazio-sistema orokorra: hiri-banatzailea (SGCS/2.2) 181 m²
 - Espazio libreen sistema orokorra: parkeak eta lorategiak (SGEL/1) 195.620 m²
 - Instalazio eta azpiegituren sistema orokorra: ur-hornidura (SGII/3) 3.431 m²
 - Instalazio eta azpiegituren sistema orokorra: gas naturalaren hornidura (SGII/6) 1.392 m²
 - Ibai-ibilguen sistema orokorra: ibai-ibilguak (SGCF) 855 m²
- * Hirigintza-eraikigarritasuna:
 - BOE bizitegia 35.800 m²(s)
 - BTE bizitegia 5.750 m²(s)
 - **Babes publikoko etxebizitzaren (BPE) bizitegia 41.550 m²(s)**
 - Etxebizitza libre kolektiboen bizitegia (PUR 3) 10.800 m²(s)
 - Bi bizitzako etxeen bizitegia (PUR 4) 632 m²(s)⁽¹⁾
 - Egun dauden etxebizitza libreen eta berrezarpenen bizitegia (PUR 4) 3.634 m²(s)
 - UI 18/03 unitateko sustapen libreko bizitegia (PUR 3/1) 3.600 m²(s)⁽²⁾
 - **Etxebizitza libreen bizitegia guztira: 18.666 m²(s)**
 - **Bizitegia guztira 60.216 m²(s)**
 - Merkataritza / Hirugarren sektorekoa 1.200 m²(s)
 - Sustapen publikoko garajeak eta eranskinak 18.376 m²(s)
 - Sustapen pribatuko garajeak eta eranskinak 9.467 m²(s)
 - **Garajeak eta eranskinak guztira 27.843 m²(s)**
 - **SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA 61.416 m²(s)**
 - **SESTRA AZPIKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA 27.843 m²(s)**
- * Erabilera-araubidea:
 - Babes ofizialeko etxebizitzak 378 BOE
 - Babes tasatuko etxebizitzak 62 BTE
 - Sustapen publikoko etxebizitzak 440 BPE
 - Sustapen libre kolektiboko etxebizitzak 108 EL
 - Sustapen libre bakartuko etxebizitzak 4 EL
 - Egungo etxebizitzak eta berrezarpenak 22 EL
 - UI 18/03 unitateko etxebizitzak (PUR 3/1) 36 EL
 - **GUZTIRA 610 etxebizitza**
- * Eraikigarritasun fisikoa (hirigintzakoaz gainera):
 - Beheko solairuko zuzkidura (PUR 3/6) 420 m²(s)
 - Zuzkidura (PEC 4/1) 500 m²(s)
 - Zuzkidura (PEC 6/1) 2.000 m²(s)
 - **ZUZKIDURA GUZTIRA 2.920 m²(s)**

⁽¹⁾ Zenbaketa horretatik kanpo uzten dira egun dauden etxebizitzak eta kalte-ordain gisa ordezkio bizitokia emateari dagozkion berrezarpenak.

⁽²⁾ PUR 3/1 partzelako 3.600 m²(s)-ek ez dute urbanizazio-kargarik, Erreenteriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren arteko 2018ko azaroaren 12ko hirigintza-hitzarmenaren arabera.

2.2.- Proposatutako araubide xehatua

Begien bistakoa da esparruaren zati handi batean aldatzen dela ezarritako zonakatze xehatuko araubidea. Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako Xedapen Aldaketaren hasierako dokumentu honetan jasotako "II.2. Zonakatze xehatua" planoan islatutakoa da. Aurreko proposamenak memoria honen I. eranskinean (Ezaugarri-taulak) jaso den zonakatze xehatuaren taularekin osatzen dira. Hona hemen laburpena:



ZONAKATZE XEHATUA

PUR	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	Azalera:	31.460 m²
	PUR 3 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	14.785 m ²	
	PUR 4 ERAIKUNTZA BAKARTUKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	16.675 m ²	
V	BIDEAK	Azalera:	11.860 m²
	V 1 HIRIARTEKO ERREPIDEA (SGCS)	181 m ²	
	V 2 HIRI-BANATZAILEA	11.679 m ²	
EL	ESPazio LIBREAK	Azalera:	212.512 m²
	EL 1 PARKEAK ETA LORATEGIAK (SGEL)	195.620 m ²	
	EL 2 OINEZKOEN EREMUAK	16.892 m ²	
PEC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA	Azalera:	9.509 m²
	PEC 4 KIROL-EKIPAMENDUA	8.085 m ²	
	PEC 6 ASISTENTZIA ETA BESTE ZERBITZU BATZUK	1.424 m ²	
PII	INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN PARTZELA	Azalera:	4.823 m²
	PII/2 UR-HORNIDURA (SGII/2)	3.431 m ²	
	PII/6 GAS NATURALAREN HORNIDURA (SGII/6)	1.392 m ²	
CF	IBAI-IBILGUAK	Azalera:	855 m²
	CF IBAI-IBILGUAK (SGCF)	855 m ²	

3.- Eraikigarritasuna eta erabilerak

Plan honek honako ezaugarri hauetara egokitzeko moduan banatzen du eraikigarritasuna:

- * Lehenik, jakin beharra dago UI 18/03 unitateko B zona txertatzeak 3.660 m²(s) gehitu dituela. Azalera horretatik, Erreterriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren artean izenpetutako hitzarmenaren arabera jabeek 3.600 m² esleitu zaizkie PUR 3/1 eraikuntza irekiko bizitegi-erabilerako partzelan. Era berean, UI 18/03 unitateko B zonaren eraikigarritasuna (garajeetarako 1.260 m²(s) eta eranskinetarako 360 m²(s)) sestra azpiko 1.700 m²(s) bihurtzen da plan honetan.
- * PUR 3/1 partzelako 3.600 m²(s)-ak alde batera utzita, 56. Gamongoa sektorearen indarreko eraikigarritasunarekin konparatuta, proposatutako antolamendu berriaren sestra gaineko guztizko eraikigarritasuna 57.816 m²(s) da, eta garatu zen plan partzialarena, berriz, 83.148 m²(s). Era berean, aurreikusitako sestra azpiko eraikigarritasuna 26.145 m²(s) da eta indarrekoa, berriz, 46.532 m²(s).
- * Etxebizitza babestuei dagokien eraikigarritasuna 52.805 m²(s)-tik 41.550 m²(s)-ra murrizten da (% 21,31 gutxiago). Eraikigarritasun horretatik 35.800 m²(s) araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetara bideratzen dira eta 5.750 m²(s) babes tasatuko etxebizitzetara. Aurreko antolamenduan eraikigarritasun hori 11 partzelaren artean banatzen zen. Proposatutako antolamenduan 8 partzelatan banatzen da.
- * Etxebizitza libreei dagokien eraikigarritasuna 20.147 m²(s)-tik 11.432 m²(s)-ra murrizten da (% 43,26 gutxiago). Eraikuntza irekiko tipologia gutxi murrizten bada ere, 12.247 m²(s)-tik 10.800 m²(s)-ra (% 11,82 gutxiago), etxebizitza bakartuko tipologia (familia bakarrekoa / bi bizitzailea) da ia oso-osorik murrizten dena, 7.900 m²(s)-tik 632 m²(s)-ra pasatzen baita (% 92,00 gutxiago). Hori, jakina, espazio-kontsumo handiko etxebizitza mota hori murrizteko udal-politika berriaren parte da, dentsitate txikiak sortzen baititu eta, azken batean, lortu nahi den lurzorua jasangarritasunaren kalterako baita.
- * Lehendik dauden eraikuntzei dagokienez, ia eraikuntza guztiak mantentzen dira, Lanterneta baserria izan ezik, antolamenduz kanpokotzat jotzen baita proposatutako antolamendu berria behar bezala garatzea eragozten duelako. Horiek horrela, Tobar baserri katalogatuaz gain, Atxuenea baserria, Gamongoa baserria eta Txirrita Bekoa baserria dira finkatzen diren lehendik dauden eraikuntzak.
- * Berrezarpenei dagokienez, mantendu egiten dira 2008ko Birpartzelazio Proiektuaren aldean, honako doikuntza hauek eginda:
 - Errazkin etxeari ordezkoko bizitokia ematea PUR 4/3 bi bizitzaileko partzelaren erdian gauzatzen da.
 - Orain eraitsi beharrekoa den Lanterneta baserriari ordezkoko bizitokia ematea PUR 4/3 bi bizitzaileko partzelaren beste erdian eta PUR 4/6 bi bizitzaileko partzelan gauzatzen da.
 - Villa Juanita etxeari ordezkoko bizitokia ematea —garatu zen plan partziala behin betiko onartu zenetik orain arteko aldiaren eraitsia— PUR 4/7 familia bakarrekoko partzelan gauzatzen da, nahiz eta orain partzela horrek zuzenean ibilgailu-bidera ematen duen, kokaleku desberdin samarrean.
 - Bere garaian eraitsi ziren Izar Berri eta Tobar Berri (Mazusta eta Pagoaga) eraikuntzei ordezkoko bizitokia ematea PUR 4/8 bi bizitzaileko partzelan gauzatzen da, aurreko kokalekutik hurbil. Dena den, ordezkoko bizitokia eman zaien jabeak hori errealitate egiteko zain daude oraindik.
 - Hortali (Madalen Borda) dagozkion eskubideen lekualdatzea PUR 4/12 bi bizitzaileko partzelan gauzatzen da, aurreko kokalekutik hurbil.

- * Plan honetan aurreikusitako merkataritza-eraikigarritasuna murriztu egiten da pixka bat, 1.380 m²(s)-tik 1.200 m²(s)-ra (% 13,04 gutxiago). Bizitegi-auzoaren etorkizuneko gunea hiri-plaza baten modura osatzen duten partzela zentrikoenetako beheko solairuetan kokatzen da eraikigarritasun hori.
- * Bizitegi-eraikuntzaren azpiko zuzkidura-eraikigarritasun fisikoa lehen aurreikusitako 200 m²(s)-tik 420 m²(s)-ra handitzen da. Eraikigarritasun hori bizitegi-auzoaren etorkizuneko gunean kokatzen da, aurreko merkataritzakoaren ondoan.
- * Eraikuntza irekiko tipologiako bizitegi-antolamendua, era berean, hiru multzotan bereizten da:

- Etxebizitza librean eraikuntza, iparraldean kokatua, hirigunetik hurbilago, lau bloke dituen: hiru bloke 56. Gamongoa sektoreko garapenari dagozkio eta bloke bat UI 18/03 unitateko B zonakoari. Honako hauek dira ezaugarri nagusiak:

PUR 3/1 (UI 18/03).....	3.600 m ² (s).....	36 etx.
PUR 3/2	3.600 m ² (s).....	36 etx.
PUR 3/3	3.600 m ² (s).....	36 etx.
PUR 3/4	3.600 m ² (s).....	36 etx.
GUZTIRA	14.400 m ² (s).....	144 etx.

- Arramendi pasealekuaren antolamenduaren erdiko gorputzean kokatutako etxebizitza babestuen eraikuntzak honako ezaugarri hauek ditu:

PUR 3/5 (BTE)	5.750 m ² (s).....	62 BTE
PUR 3/6 (BOE).....	4.300 m ² (s).....	46 BOE
PUR 3/7 (BOE).....	5.750 m ² (s).....	62 BOE
GUZTIRA (BPE).....	15.800 m ² (s).....	170 BPE

- Antolamenduaren erdiko plazaren hegoaldean kokatzen den babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntza honako partzela eta ezaugarri hauetan banatzen da:

PUR 3/8 (BOE).....	5.150 m ² (s).....	54 BOE
PUR 3/9 (BOE).....	5.150 m ² (s).....	54 BOE
PUR 3/10 (BOE).....	5.150 m ² (s).....	54 BOE
PUR 3/11 (BOE).....	5.150 m ² (s).....	54 BOE
PUR 3/12 (BOE).....	5.150 m ² (s).....	54 BOE
GUZTIRA (BOE)	25.750 m ² (s).....	270 BOE

- Azken batean, 8 partzelatan banatutako etxebizitza babestu guztiak honako hauek dira:

BTE GUZTIRA.....	5.750 m ² (s).....	62 BTE
BOE GUZTIRA.....	35.800 m ² (s).....	378 BOE
BPE GUZTIRA	41.550 m ² (s).....	440 BPE

- * Bi bizitzako etxeen eraikigarritasuna bi partzelari dagokie:

PUR 4/1	316 m ² (s).....	2 etx.
PUR 4/2	316 m ² (s).....	2 etx.
Bi bizitzako etxeak GUZTIRA	632 m ² (s).....	4 etx.

- * Lehendik dauden etxebizitza finkatuen eta familia bakarreko / bi bizitzako tipologiako etxebizitza berri bihurtu diren ordeko bizitokia emateko eskubideei dagozkien berrezarpenen eraikigarritasunak honako ezaugarri hauek ditu:

Berrezarpenak:

PUR 4/3 (Errazkin/Lanterneta).....	313 m ² (s).....	2 etx.
PUR 4/6 (Lanterneta)	310 m ² (s).....	2 etx.
PUR 4/7 (Villa Juanita)	161 m ² (s).....	1 etx.
PUR 4/8 (Mazusta/Pagoaga)	316 m ² (s).....	2 etx.
PUR 4/12 (Hortal)	316 m ² (s).....	2 etx.
BERREZARPENAK GUZTIRA	1.416 m ² (s).....	9 etx.

Lehendik dauden eraikuntza finkatuak:

PUR 4/9 (Txirrita Bekoa baserria).....	534 m ² (s).....	3 etx.
PUR 4/10 (Tobar baserria)	800 m ² (s).....	4 etx.
PUR 4/11 (Gamongoa baserria)	675 m ² (s).....	4 etx.
PUR 4/13 (Atxuenea baserria)	209 m ² (s).....	2 etx.
FINKATZEAK GUZTIRA	2.218 m ² (s).....	13 etx.

* Profilari dagokionez:

Ezarritako profilaren ordenantza aldatzea proposatzen da, solairu kopurua handitzeko. Handitze hori eta, ondorioz, Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako eraikuntza-profila aldatzea, antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.g artikulua), eta bere maila hierarkikoa garapen-plangintzarekin bat datorrenez (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 58.2 artikulua), plan honen bitartez alda daiteke, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 103.3 eta 104.a artikuluetan aurreikusitakoari jarraikiz.

Indarrean dagoen Erreterriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean "C. Hirigintza-arauak (eraikuntza-ordenantza)" dokumentuaren 4.2.03 artikulua berak 3. atalean baimentzen du solairu horiek definitzea.

PUR 3/1, PUR 3/2, PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/8, PUR 3/9, PUR 3/10	
PUR 3/11 eta PUR 3/12	SS/ES/SA/5GS/A
PUR 3/5, PUR 3/6, PUR 3/7	2S/BS/SA/6GS/A
PUR 4/1 eta PUR 4/2, PUR 4/Berrezarpenak.....	SS/BS/1GS/TP
PUR 4/Finkatzeak.....	SS/BS/nGS

Azken kasu horretan, baserri bakoitzak egungo profila mantentzen du, eta sestra azpian sotoko solairu bat ere eraiki dezake ordeztuz/birgaituz gero.

* Sestra azpiko eraikigarritasunari dagokionez, honako hauek dira proiektatutako tipologia irekiko eraikuntza berriei dagozkien datuak:

PUR 3/1	1.700 m ² (s)
PUR 3/2	1.880 m ² (s)
PUR 3/3	1.880 m ² (s)
PUR 3/4	1.880 m ² (s)
PUR 3/5	2.108 m ² (s)
PUR 3/6	1.860 m ² (s)
PUR 3/7	2.108 m ² (s)
PUR 3/8	2.460 m ² (s)
PUR 3/9	2.460 m ² (s)
PUR 3/10	2.460 m ² (s)
PUR 3/11	2.460 m ² (s)
PUR 3/12	2.460 m ² (s)
PUR 3 GUZTIRA	25.716 m ² (s)

* Familia bakarreko / bi bizitzako tipologiako eraikin berriei eta berrezarpenei dagokien sestra azpiko eraikigarritasuna honako hau da:

PUR 4/1	330 m ² (s)
PUR 4/2	330 m ² (s)
PUR 4/3 Errazkin/Lanterneta berrezarpena	330 m ² (s)
PUR 4/6 Lanterneta berrezarpena	330 m ² (s)
PUR 4/7 Villa Juanita berrezarpena	165 m ² (s)
PUR 4/8 Mazusta/Pagoaga berrezarpena	330 m ² (s)
PUR 4/12 Hortal berrezarpena	312 m ² (s)
PUR 4 GUZTIRA	2.127 m ² (s)

Guztira 27.843 m²(s) sestra azpian, hots, indarreko plangintzan aurreikusitako 48.152 m²(s) baino gutxiago.

* Etxebizitza-programa:

Antolamenduaren eraikigarritasunean eta erabileretan ikusi ahal izan den moduan, etxebizitza gehienak babestuak dira. Salmenta libreko araubideko gainerako etxebizitzak eraikuntza irekiko eta familia bakarreko / bi bizitzako tipologiaen artean banatzen dira, eta lehendik dauden baserriak finkatu egiten dira.

Ondoren laburbiltzen dira tipologia bakoitzaren datu garrantzitsuenak partzelaz partzela:

• Etxebizitza babestuak (kolektiboak):

PUR 3/5	62 BTE
PUR 3/6	46 BOE
PUR 3/7	62 BOE
PUR 3/8	54 BOE
PUR 3/9	54 BOE
PUR 3/10	54 BOE
PUR 3/11	54 BOE
PUR 3/12	54 BOE
GUZTIRA	440 BPE

• Etxebizitza libre kolektiboak:

PUR 3/1 (UI 18/03)	36 etx.
PUR 3/2	36 etx.
PUR 3/3	36 etx.
PUR 3/4	36 etx.
GUZTIRA	144 etx.

• Familia bakarreko / bi bizitzako etxebizitzak, berriak eta/edo berrezarpenekoak:

PUR 4/1	2 etx.
PUR 4/2	2 etx.
PUR 4/3 Errazkin berrezarpena	1 etx.
PUR 4/3 Lanterneta berrezarpena	1 etx.
PUR 4/6 Lanterneta berrezarpena	2 etx.
PUR 4/7 Villa Juanita berrezarpena	1 etx.
PUR 4/8 Mazusta berrezarpena	1 etx.
PUR 4/8 Pagoaga berrezarpena	1 etx.
PUR 4/12 Hortal berrezarpena	2 etx.
GUZTIRA	13 etx.

• Egungo etxebizitzak eta finkatzeak:

PUR 4/9 (Txirrita Bekoa baserria)	3 etx.
PUR 4/10 (Tobar baserria)	4 etx.

PUR 4/11 (Gamongoa baserria)	4 etx.
PUR 4/13 (Atxuenea baserria)	2 etx.
GUZTIRA.....	13 etx.

- Etxebizitzen laburpena:

Etxebizitza babestuak	440 BPE
Etxebizitza libre kolektiboak	144 etx.
Etxebizitza berriak eta berrezarpenak	13 etx.
Egungo etxebizitzak eta finkatzeak	13 etx.
GUZTIRA.....	610 etx.

Egiazta daitekeen moduan, berrezarpenetarako familia bakarreko / bi bizitzako tipologiako 26 etxebizitza bakartuak edo finkatzen diren egungo baserriak izan ezik, gainerako etxebizitza berriak (584 etxebizitza) mendi-mazelaren behealdean proiektatzen dira: 144 etxebizitza libre kolektibo iparraldean eta babes publikoko 440 etxebizitza Arramendi pasealekuaren erdialdean eta hegoaldean.

- * Hirugarren sektoreko erabileren programa:

Funtsean, PUR 3/5 eta PUR 3/7 partzeletako beheko solairuko eraikigarritasunera mugatzen da. Partzela bakoitzeko etxabeetan, elementu komunen ondoan, merkataritza-erabilerako 600 m²(s) aurreikusten dira, hots, merkataritzako 1.200 m²(s) guztira.

- * Zuzkidura-programa:

Esparruko zuzkidura-eraikigarritasunari dagokionez, PUR 3/6 partzelako etxabeetan kontzentratzen da: gizarte-ekipamendurako 420 m²(s)-ko eraikigarritasun fisikoa guztira.

Gainera, Langaitz ikastolatik hurbil dagoen gainazal lau bat txertatu behar da, osagarri gisa erabil baitaiteke kirol-ekipamendu gisa, bai auzoarentzat berarentzat bai mugakideentzat, solairu batean eraiki daitekeen 500 m²(s)-ko azalera du-eta.

Era berean, zuzkidura-bizitokietara bideratutako azalera bat ere txertatzen da, PEC 6/1 partzelan (asistentzia eta beste zerbitzu batzuk), aurreko partzelatik hurbil, bizkarraren goialdean.

4. Komunikazio-sarea

4.1. Bideak

Deskribapen orokorrean jada zirriboratu diren honako elementu hauen bidez artikulatzen da bide-sarea:

- Iparralde-hegoalde bide berria.
- Arramendi pasealeku berria.
- Bizkarraren goialderako sarbidea.

Ondoren bide horien ezaugarri nagusiak deskribatzen dira:

A- Iparralde-hegoalde bide berria.

Gaur egun, iparraldetik hegoalderako ibilgailuen zirkulazioa Arramendi pasealekuan barrena egiten da. Pasealeku horren bidez lotzen da Erreteriarren erdialdea hegoaldearekin.

Ekialdean uzten du Masti Loidi industria-zona eta, esparruan barrena, jada egikarrituta dagoen biribilgune batera iristen da, hegoaldeetik mendebaldera Txirrita Maleo industria-zonarekin

mugatzen duena. Hartara, bi industria-zona horiek bihurtzen dira bide berriaren mugak hegoalde-ekialde eta ekialde-ekialde.

Trafiko horrek bizitegi-auzo berrian eragozpenik izan ez dezan, Arramendi pasealekuarekiko paraleloa bideratuko den beste bide bat proposatzen da. Iparralde-ekialde-eremuko den bide berri horren trazadura hobeto egokituko da, geometrikoki, ibilgailuen trafikora, eta Arramendi pasealekua geroago azalduko diren beste funtzio batzuetarako geratuko da.

Tipologia irekiko bizitegi-erakuntza berrien mendebalde-eremuko den bide berriak 6,00 metroko sekzioa du galtzadan, 1,00 metroko bazterbidea mendebaldean, 5,00 metroko zeharkako aparkaleku-zerrenda ekialdean —bizitegi-erakuntzaren zerbitzurako—, eta 3,00 metroko zabalerako espaloia bien artean. Guztira, ibilgailu-bide horrek 15,00 m. izango ditu, eta, batik bat, ibilgailuen zirkulaziorako eta bizitegi-erakuntzen sarbiderako erabiliko da. Izatez, sestra azpiko aparkalekuetarako ibilgailu-sarbide guztiek bide hori izango dute abiapuntu.

Trazadura bihurriko bide berri horrek iparralde-eremuko zeharkatzen du Arramendi erreka eta sestran gora egiten du % 4,50 eta %3 arteko malda arinarekin. Bide hori egikaritzeko, ezinbestekoa da Gamongoa bizkarraren ekialdeko mazelaren zati bat hondeatzea. Arramendi erreka-eremuko bidegurutzearen hasieraren (+9,00) eta ibilgailu astunak Txirrita Maleora eta Masti Loidira desbideratzeko biribilgunearen (+29,00 sestrara) artean, 20 metroko desnibela dago —iparralde-ekialde noranzkoan igotzen dena—. Hortaz, bide berriak % 3,60 inguruko malda izango du 560 metroko luzeran.

Bide horrek zeharkako aparkalekua izango du luzera osoan, bidearen ekialdean dauden hamabi bizitegi-partzeletarako ibilgailu-sarbideak izan ezik. Ibilgailu-sarbideak 5,00 metro zabal dira, eta sarbide horiek partzela bakoitzak lursailarekiko elkargunean osatzen duen erdisotoko solairu bakoitzari egingo diete zerbitzu. Partzela bakoitzeko soto-solairura, berriz, aurreko partzelaren edo partzela beraren erdisotoko solairutik sartuko da, aparkalekuen errendimendu handiagoa eragotziko duten ibilbideak eta zirkulazioak saihestuz.

B.- Arramendi pasealeku berria.

Arramendi pasealekuak erabat aldatuko du bere fisionomia. Asmoa da pasealekuaren osotasunean ibilgailuen trafikoa eragozteko, batik bat ibilgailu astunena, baita ia ibilgailu arinena ere.

Hartara, iparraldeko zonak izan ezik —bertan gaur egun Arramendi pasealekuko etxebizitzetarako ibilgailu-sarbideak eta Masti Loidi poligonoaren hasieran kokatzen diren udal-zerbitzuetarako ibilgailu batzuen sarbideak ahalbidetu beharko dira—, logikoa da tarte horretan trafikoa mugatzea izango litzateke.

Ondoren, Arramendi pasealekua 4,00 metroko zabalerako bide bihurtzen da, eta, funtsean, gaur egun duen trazaduratik bideratzen den arren, helburua da bertatik oinezkoen, bizikleten eta abarren zirkulazioa ere garatzea, Txirrita Maleo biribilgunearekin duen loturaraino. Bertan, ibilgailuek aukera izan beharko dute Loidi baserrira —baserria esparruaz kanpo dago— eta PUR 3/12 bizitegi-partzeletako azkenera sartzeko.

Bide horretatik zirkulatu ahal izango dute, funtsean, udalaren zerbitzuko mantentze-lanetako ibilgailuek, zabor-bilketakoek, suhiltzaileek, eta abar.

C.- Biskarrarako sarbidea

Bide horri ia gaur egungo egoeran eutsiko zaio, eta zerbitzu egingo die gaur egun dauden baserri- eta berrezarpeneko zenbait erakuntza txiki —baserri horiek mantentzen eta finkatzen dira—.

Hala ere, bide horren ezaugarrietako batzuk aldatu beharko dira, batik bat arrazoi hauen ondorioz:

- 3,50 metroko egungo zabalera txiki samarra da ibilgailuak gurutzatzeko.
- Bizitegi- eta ekipamendu-partzelen aurrealdeetan, zeharka aparkatzeko zonak aurreikusten dira, bisitei eta Gamongoa parkeko erabiltzaileei zerbitzu egiteko.
- Euri-uren tratamenduarekin osatu beharko da eta, aldi berean, baliagarria izan beharko du bertatik planteatzen diren sare berriak bideratzeko.
- Sare minimo horiek nahitaezkoak dira egungo baserriei eta familia bakarreko edo familia biko eraikuntza berriei zerbitzu egiteko. Horien artean daude ur-hornidura, gas-hornidura, energia elektrikoko hornidura, telefonia-sarea eta ur beltzen sarea.
- Bide horrek argiteria-sare minimoa ere izan beharko du.

Bide horren trazadura —batez ere sekzioa— birmoldatzearen xedea ez da trazadura egokitzea trafiko arinagoa lortzeko, tarte batzuen maldak gaur egungo egoeran mantenduko baitira (nahiz eta horrek bertarako irisgarritasuna zorrotasunez betetzea eragozten duen). Xedea da mantentzen diren baserriak eta familia bakarreko edo familia biko etxe berriak gaitzeko beharrezkoak diren baldintza minimoak zuzkitzea eta Gamongoa parkera ibilgailuen irisgarritasun minimoa zuzkitzea.

Etxebizitza horiek, gehien bat, beharrezkoak dira ordezkoko bizitokia ematearen eskubideak gauzatzeko —2008ko Birpartzelazio Proiektuan jaso ziren eskubide horiek—.

Eskubide horiei gehitu behar zaizkie Villa Juanita etxea eraistea —kokalekuz aldatzen dena— eta Lanterneta baserria antolamenduz kanpokotzat jotzea.

4.2. Oinezkoen bidea

Gamongoa berriaren antolamendua osatzen duten elementuen erakusketan, dagoeneko adierazi da proiektuaren alderdi garrantzitsuenetako bat direla bizitegi-auzo berriko oinezkoen ibilbideak.

Izan ere, iparralde-hegoalde bide berria zein Arramendi pasealekua eraldatzen dira, ingurunean oinezkoentzako kalitateko ibilbide bat egon dadin, ibilgailuen zirkulazioaz libre (periferiara lekualdatzen baita); hartara, Arramendi pasealekua soilik zuzenduko da orotariko ibilgailu motordunen zirkulazio libreria (lehen aipatutako ñabardurekin). Nolanahi ere, Arramendi pasealekua hiru tartetan bereizi da iparralde-hegoalde noranzkoan.

A.- LEHEN TARTEA:

Oinezkoen ibilbide berria, Arramendi pasealekuko ibilgailuen ibilbideaz independentea. Kontuan izan behar da tarte horretan Arramendi pasealekuak gaur egun ekialdean dauden etxebizitzetara egin behar diela zerbitzu. Etxebizitza berrien eta pasealekuaren artean Arramendi erreka aire zabalean egiten du beheara. Hori dela eta, 2,00 metroko zabalera duten bi pasealeku proiektatzen dira, iparralde-hegoalde noranzkoan Arramendi erreka aldea batera eta bestera bitan banatzen direnak.

Uretan gora, erreka Masti Loidirako ibilgailu-bidearen azpitik ezkutatzen denean, oinezkoen ibilbideak zabaldu egiten dira eta hiri-parke bati ematen zaio hasiera, zuhaitzak eta haur eta helduentzako jolas-eremuak izango dituen. Lehen tarte hori tipologia irekiko eraikuntzen ekialderantz hedatzen da PUR 3/1 eta PUR 3/4 partzelen artean.

B.- BIGARREN TARTEA:

Eraikuntzarik trinkoenen aurrean —PUR 3/5, PUR 3/6 eta PUR 3/7 partzelak— proiektatzen da ingurunerik hiritarrena.

Partzela horiek merkataritza- eta zuzkidura-lokalak dituzte beheko solairuan, etorkizuneko hirigunea sortzeko; izatez, PUR 3/6 partzelaren atzeraemanguneari esker, bertan espazioa

zabaldutako plaza bat osatzen, hau da, etorkizuneko auzoaren plaza —plaza horrek arkupeak izango ditu mendebaldean—.

Oinezkoen ibilbideari eutsiko zaio, baina kasu honetan 4,00 metroko zabalerako Arramendi pasealeku berriatik abiatuko da —pasealeku hori bide partekatuko izango da—.

C.- HIRUGARREN TARTEA:

Azkenik, tipologia irekiko beste bost eraikuntzek, lehenengo lauren antzeko profila dutenek —PUR 3/8 eta PUR 3/12 partzelek— oinezkoen ibilbide bera dute ekialdetik, 4,00 metroko zabaleraren bide partekatuarekin, eta 22 metro inguruko zabaleraren bide partekatuarekin.

Hirugarren tarte hori azken eraikinean amaitzen da, PUR 3/12 partzelan, ibilbidea estutzen den gunean. Hala ere, kontuan izan behar da zona horretan —Masti Loidi esparruan—, Arramendi pasealekuak zerbitzu egiten diola Loidi baserriari, eta haren ondotik bideratzen dela Arramendi erreka, bi aldeetan zuhaitzak dituela. Hiri-parkea aipatutako ingururaino zabaltzen da.

4.3. Bizikleta-bidea

Zona horretako oinezkoen zirkulazioari buruz adierazitako guztiari bizikleta-bidea gehitu behar zaio.

Izan ere, bizikleta-bidea, oinezkoen bideaz independentea da eta harekiko paralelo bideratzen da batik bat. Iparraldean bat egiten du aurrez dagoen ibilbidearekin, eta haren bidez Errenteriako erdialdearekin lotzen da. Bide hori gaur egungo biribilgunean amaitzen da, eta Txirrita Maleorantz eta Masti Loidirantz luzatzeko aukera dago, baita hegoalderago luzatzeko aukera ere.

Azken finean, esparruaren behealdeko tartean ahalbidetzen den bizikleta-bideak, iparraldean, Errenteriako erdialdearekin lotzen du esparrua eta udalerriko bizikleta-sarea hegoaldeko luzatzeko aukera eskaintzen du.

4.4. Aparkalekua

Aparkaleku pribatuari dagokionez, plan honek eraikuntza-partzelen sestra azpian sotoko bi solairu aurreikusi ditu, erabilera nagusiaren erabilera osagarrietarako, garajeetarako eta trastelekuetarako. Egindako kalkuluen arabera, emaitzazko gutxi gorabeherako ratioa 1,5 plazakoa da etxebizitza bakoitzeko edo bizitegi-eraikigarritasuneko edo hirugarren sektoreko (merkataritzako) eraikigarritasuneko 100 m²(s)-ko.

2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeak eskatzen duen ratioa 1,4 plazakoa denez gero —etxebizitza bakoitzeko edo bizitegi-eraikigarritasuneko edo hirugarren sektoreko (merkataritzako) eraikigarritasuneko 100 m²(s)-ko—, aurreikuspen horiek ratio hori estaltzen dute.

Aparkaleku publikoari dagokionez, iparralde-hegoalde bide berriak 244 aparkaleku-plaza aurreikusten ditu zeharka eta ilaran. Gainera, Bilbo-Behobia autobidearen zubibidearen azpian, beste 29 plazako aparkaleku publiko bat proiektatzen da. Azkenik, bizkarrera iristeko bidean beste 74 plaza aurreikusten dira, hau da, guztira 347 plaza.

Horrek guztiak, gutxi gorabehera, 0,65 plazako ratioa ekarriko du bizitegiko eta hirugarren sektoreko (merkataritzako) m²(s)-ko —347 plaza sestra gainean guztira dauden 61.416 m²-etarako—.

Azken finean, bi zuzkidurak batuta —912 plaza pribatu eta 347 plaza publiko batuta—, 1.259 plaza lortzen dira; hortaz, bizitegiko eta hirugarren sektoreko (merkataritzako) 61.416 m²(s)-etarako 2,05 plz/m²(s)-ko ratioa ematen du, eta indarrean dagoen legeriak eskatzen dituen ratioak betetzen ditu.

5. Espazio libreak

Dagoeneko adierazi da antolamendu-proposamen berriaren helburu nagusietako bat dela parke publiko handi bat lortzea, Gamongoa parke berdea.

Plan honen bitartez eta lagapen bidez lortzen da Errenteriako parke eta lorategien sistema orokorrerako espazio libreko 195.620 m²-ko azalera hori.

Kontuan izan behar da Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak 83.812 m²-ko azalera behartzen zuela, eta garatutako Plan Partzialak 93.087 m²-raino handitu zuela azalera hori. Bada, plan honek azalera hori bikoizten du, eta Gamongoa hiri-parke berde handia sortu eta hiriaren barnean hartzen du.

Gainera, behealdean, Arramendi pasealeku osoarekin muga eginez, beste espazio libre bat proiektatzen da —tokikoa oraingoan—, eta oinezkoen eremuen tokiko sistema bihurtzen da.

Hiri-parke berri horren, EL 2, ondoriozko azalera 16.892 m²-koa da berdeguneetarako eta espazio libreetarako, eta bertan aurreikusten dira plaza bat, lorategiak, oinezkoentzako eta bizikletentzako ibilbideak, Arramendi erreka, zuhaitziak, zuhaixka-landaredia eta etorkizuneko behin betiko urbanizazio-proiektuan zehaztuko diren beste batzuk.

6. Azpiegiturak

6.1. Eraispenak eta aurretiazko lanak

Urbanizazioa egiteko, goialdean dagoen baserri bat eraitsi beharko da.

Era berean, gaur egun dagoen zoladura-azalera zati bat ere eraitsi beharko da. Batez ere bituminosoen eta hormigoizko zolaten nahasketaz osatua.

6.2. Lur-mugimenduak

Urbanizazioa eraikitzeke beharrezkoa den lur-mugimendua aurrez kubikatu da.

Hondeatzearen bolumena 230.000 m³-koa izango da; horietatik 20.000 m³ erabiliko dira urbanizazioaren barruan betelanak egiteko, eta gainerako 210.000 m³-ak egungo ibarbideak betetzeko erabili ezin izango den soberakina izango da.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Saileko Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzaren ingurumen-ebaluazio estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpenak adierazten duenez, zuhaitz-masa autoktonoak dituzten ibarbideak —altuera txikiko sega-belardi pobreak eta harizti azidofilozko baso eta baso misto atlantiko bakanak dituztenak— EZIN IZANGO DIRA ERABILI LUR-MUGIMENDUEN SOBERAKINAK BILTZEKO.

Kubikazio horiek urbanizazioari soilik dagozkio eta ez dira eraikinen sotoak egiteko egin behar diren hondeaketak kontuan hartu.

6.3. Euri-uren saneamendua

Bideek zein espaloiek urak areketara edo sakanguneetara bideratzeko beharrezkoa den zeharkako malda izango dute, eta areka eta sakangune horietan ura hustubideen bidez bilduko da.

Zorrotenen oineko kutxatilak ere aurreikusiko dira, eraikinetako euri-urak jasotzeko.

Urak kolektore bidez bideratuko dira Arramendi errekaraino. Kolektoreek kalearekiko luzetarako malda izango dute, baina beti % 1eko gutxieneko maldarekin.

Kolektore nagusiek 315 mm-ko diametro minimoa izango dute, eta PVCzkoak izango dira 500 mm-ko diametroa arte. Diametro horretatik aurrera, hormigoizkoak izango dira eta juntura estankoa izango dute.

Hodidak hormigoizko ohearen gainean ezarriko dira, hormigoiz bilduta. Hareaz estaliko dira giltzarriaren gainetik 30 cm-raino eta zangaren gainerakoa material hautatuarekin beteko da. Putzuak tokian bertan egindako edo aurrefabrikatutako hormigoizkoak izango dira, eta kolektoreen diametroak eta sakonerak baldintzatuko du putzuen diametroa, nahiz eta putzuen dimentsio minimoak 1,00 metrokoak diren.

6.4. Ur beltzen saneamendua

Ur beltzen saneamendua 315 mm-ko diametroko PVCzko kolektoreen bidez egiten da. Kutxatilak aurreikusiko dira etxebizitza guztien ondoan, ur beltzen saneamendua sarera konektatu ahal izateko moduan. Sare berria urbanizazioaren behealdeko ur beltzen kolektorearekin konektatuko da.

Kolektoreek bideen malda bera izango dute, eta, nolana ere, gutxienez % 1,5eko malda izango da. Hodidak hormigoizko ohearen gainean ezarriko dira, hormigoiz bilduta. Hareaz estaliko dira giltzarriaren gainetik 30 cm-raino eta zangaren gainerakoa material hautatuarekin beteko da. Putzuak tokian bertan egindako edo aurrefabrikatutako hormigoizkoak izango dira eta gutxienez 1,00 metroko diametroa izango dute.

6.5. Ur-hornidura

Ur-sarea 150 mm-ko diametroko burdinurtu nodularreko kanalizazio batek osatuko du, eta lehendik dagoen sarera konektatuko da, ahal dela bi puntutan, eraztuna ixteko helburuarekin.

Kanalizazio horretatik egingo dira eraikinetarako harguneak eta zuzkituko da suteetako ur-harguneetarako ura —ur-hargune horiek kokatzean, suteen aurkako araudia bete beharko da—.

Era berean, zenbait puntutan aurreikusiko dira bide-garbiketarako ur-harguneak.

Ur-kanalizazioak harrobiko hareaz estaliko dira, goiko sortzailearen gainetik 10 cm-ra arteko altueraraino. Ondoren, zanga hautatutako material pikortsuarekin edo betegarriarekin beteko da, eta bertan ur-hodia dagoela adierazten duen seinaleztapen-banda jarriko da.

6.6. Energia elektrikoa

Energia elektrikoaren kasuan, erdi-tentsioko kanalizazioa aurreikusten da transformazio-zentroak elikatzeke, eta horietatik abiatuko dira behe-tentsioko kanalizazioak. Konpainia banatzaileak adieraziko ditu erdi-tentsioko sareko konexio-puntuak, behin espediente-eskaera egin ondoren.

Hasiera batean, etxebizitza kopurua eta garajeen azalerak kontuan hartuta, lau transformazio-zentro (hiru bikoitz eta sinple bat) beharko direla uste da, baina datu hori zehaztasunez definituko da urbanizazio orokorreko proiektua idazten denean. Transformazio-zentro bikoitzek behealdeko etxebizitzak elikatuko dituzte, eta transformazio-zentro sinpleak, berriz, goialdeko berrezarpeneko etxebizitzak eta etxebizitza finkatuak zerbitzatuko ditu.

Erdi-tentsioko kanalizazioa 160 mm-ko diametroko 3 TPC hodiz eta hodi laukoitz batez osatuta dago, eta hodi horiek hormigoizko prisma batean babestuta egongo dira.

Behe-tentsioko kanalizazioa 160 mm-ko diametroko TPC hodiz osatuta egongo da, eta, gutxienez, 2 hodi izango dituzte harguneetan; nolana ere, lineen kalkuluaren arabera beharrezkoa den hodian kopurua antolatuko da, baita erreserbako hodi bat ere. Behe-tentsioko hodiak ere hormigoizko prisma batean babestuta egongo dira.

Zanga eta kutxatilen dimentsioak banaketa-konpainiaren araudiak zehazten dituenak izango dira. Prismaren gainean zerrenda seinaleztatzaile bat jarriko da, azpian kanalizazio elektrikoa dagoela ohartarazteko.

6.7. Telekomunikazioak

Bi telekomunikazio-operadore aurreikusten dira: Telefonica eta Euskaltel. Sare bereziak izango dituzte, bai kanalizazioetan bai kutxatiletan. Bi sare horiek esparruaz kanpo dagoen sareari konektatuko zaizkio.

Telefonicaren sarea 110 mm-ko diametroko PVCzko 2 hodi izango dituen hormigoizko prisma batez osatuta egongo da, eta Euskaltelen sarea, berriz, 125 mm-ko diametroko TPCzko 2 hodi (dentsitate handiko polietilenoazko hodi korrugatuak) dituen prisma batez osatuta egongo da.

Lehendik dauden zerbitzuen atalean adierazten denez, Euskaltelen kanalizazio-tarte bat egongo da antolamenduaren eraginpean eta tarte hori desbideratu beharko da.

6.8. Gasa

Gasaren kanalizazioa dentsitate handiko polietilenoazko hodi bidez egingo da, eta konpainia banatzaileak zehaztuko du haren diametroa, balizko bezeroen beharren arabera.

Konpainia banatzaileak ezarritako dimentsioak izango dituen zanga batean kokatuko dira gas-hodiak, eta guztia hareaz eta material pikortsuz estaliko da. Galtzada-zonetan hormigoizko indargarri gehigarria jarriko da. Gas-zangetan beti jarriko da gas-hodiaz ohartarazten duen zerrenda seinaleztatzailea.

Era berean, ekialdean dagoen 110 mm-ko diametroko gas-kanalizazioa desbideratzea aurreikusten da, obren eraginpean egongo baita.

6.9. Argiteria publikoa

Argiteria publikoa LED teknologiako argi bidez ebatziko da. Bideak 8,00 m-ko altuerako argi-puntuekin argizatuko dira, galtzadak eta espaloak argizatze aldera; oinezkoen zonetan, berriz, 4,00 m-ko altuerako luminariak erabiliko dira.

Argi-azterketa egin ondoren zehaztuko da argi-puntuen arteko distantzia, argi puntuen kokapena eta lanparen potentzia. Azterketa horrek urbanizazio orokorreko proiektuaren parte izan beharko du.

Kableak lurpeko kanalizazioen barruan ezarriko dira. Kanalizazioak 110 mm-ko diametroko TPC hodiekin osatuko dituzte. Zirkuitu bakoitzeko hodi bat ezarriko da eta erreserbako hodi bat utziko da galtzada-gurutzaguneetan. Argi-puntu bakoitzaren ondoan kutxeta bat antolatuko da.

Argiteria-koadro bat jarriko da eta bertatik elikatuko dira zirkuituak. Koadroa urbanizazioaren erdialdean jarriko da, transformazio-zentroetako batetik hurbil.

6.10. Zoladura

Esparrura sartzeko bidea zoladura-pakete batez zolatuko da, eta hori urbanizazio orokorreko proiektuan, trafikoaren kategorian, dimentsionatu beharko da.

Lehen hurbilketa gisa, eta hiri-zona denez gero, ereduazko sekzioa ezarri da: 25 cm-ko azpoinarria, 25 cm-ko oinarri pikortsua eta 10 cm-ko nahasketa bituminosoko zoladura (5 cm-ko kareharrizko oinarri bituminosoa eta 5 cm-ko agregakin ofitikodun errodadura). Kanpoko biribilgunean aurreikus daiteke zoladura-paketearen lodiera handiagoa izatea.

Espaloiak baloratze aldera, kontuan hartu dira 20 cm-ko material pikortsuko oinarria, 15 cm-ko hormigoi armatuzko zolata, altzairuzko sare elektrosoldatua eta udal-ereduko lauza hidraulikoa, 3 cm-ko lodierakoa. Bidegorria, oro har, espaloia atxikita garatzen denez gero, hura ere hormigoizko 15 cm-ko zolatarekin osatuko da, eta lauzaren ordezkolore gorriko nahasketa bituminosoa erabiliko da.

Garajeen gaineko plazen zoladura granito motako zoladurarekin egingo da, eta 4,5 cm-koa izango da.

Jolas-zonek, bestalde, zoladura elastiko drainatzailea izango dute, eta lodiera aldakorrekoak izango dira, jolas motaren arabera.

Material pikortsuko oinarriko eta azpoinarriko geruzetan, eraikuntzako eta eraispeneko hondakinak birziklatzearen emaitzazko materiala erabiltzeko aukera aztertuko da.

Bideen errodadura-geruzan, nahasketa bituminosoan hain zuzen ere, kautxu birziklatua erabiltzeko aukera aztertuko da; izan ere, hondakin-material bat berrerabiltzeaz gain, material horrek zoladurari iraunkortasun- eta malgutasun-baldintza hobek ematen dizkio, eta, batez ere, kutsadura akustikoa gutxitzen du.

Plazen zoladuretan, aldiz, CO₂-ko emisioak xurgatzeko gai izango den konposizioko zoladura hidraulikoak erabiltzea azter liteke.

6.11. Errekaren tratamendua

Proiektuaren barruan, esparruaren ekialdetik —GI-3671 errepidearen ondotik— igarotzen den Arramendi erreka tratatzeko aurrekontu-partida bat dago. Errekaren ertzak tratatuko dira, aire zabalean irekiz eta zati batean ibaiertzeko espezieekin leheneratuz.

Urbanizazio-esparruaz kanpo, errekan beheara hobekuntza-lanak egiteko aurrekontu-partida bat ere badago, Errenteriako Udalak, Gamongoa Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzak sinatutako Hitzarmenaren arabera.

6.12. Finkatzeen eta berrezartzeen zonako urbanizazioa Bizkarrerako sarbidea

Goialdean ordezkoko bizitokiak ematera zuzenduko den zenbait partzela gaituko da. Gaur egun 3,50 m baino zabalera txikiagoa duen bide bat dago. Zona horri buruzko kapituluan, partzela horiei zerbitzu egiteko urbanizazio minimoa baloratu da.

Urbanizazio horrek honako azpiegitura hauek izango ditu:

- Egungo bidearen birzolaketa
- Ur beltzen saneamendu-sarea
- Telekomunikazio-sarea
- Ur-sarea
- Lurpeko energia elektrikoko sarea eta transformazio-zentro sinplea

- Gas-kanalizaziorako obra zibila

IX.- ERAGINPEKO LURSAILAK SAILKATZEKO ETA KATEGORIZATZEKO ETA PLANTEATUTAKO ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROPOSAMENAK

1. Eraginpeko lursailak sailkatze eta kategorizatze baldintzak

56. Gamongoa sektoreko lursail guztien sailkapena finkatzen da, eta lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira. Ekarritako gainerako lurzoruak —hau da, UI 18/03 unitateko B zona— lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira, baita Arramendi pasealekuaren zenbait tarte ere, zehazki UI 41/01 unitateari (Salbatore), UI 41/03 unitateari (Arramendi baserria), 41. eremuari (Masti Loidi) eta 42. eremuari (Txirrita Maleo) dagozkionak.

Bestetik, proiektu honetan planteatutako aldaketek justifikatzen dute lursail horiek irizpide hauen arabera kategorizatzea:

- * Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa kategorizatzen dira plan honen mugaketan halakotzat identifikatutako lursail guztiak.

2.- Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eta programatzeko baldintzak

“4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak. Jarduketa-programa” dokumentuan garatzen dira plan hau egikaritzeko baldintzak. Horren laburpena da:

Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa kategorizatu diren lursail guztiak, bestalde, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako Xedapen Aldaketa honetan mugatutako Jarduketa Integratuko Esparruaren parte dira. Jarduketa Integratuen berezko baldintzen mende egongo dira, salbuetsita UI 18/04 unitateko B zonaren jabetza pribatuak jarritako lurzoruak (urbanizazio-kargaz libre lortuko du PUR 3/1 partzela). Jarduketa Integratuko Esparruari ekarritako gainerako lurzoruak jabari publikokoak direnez gero, ez dute ez eskubiderik ez obligaziorik idatzi beharreko birpartzelazio-proiektuan.

Jarduketa Integratuko Esparru horrek dagokion Hirigintzako Jarduketa Programaren mende izan beharko du (Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa), horretarako indarrean den 2007ko Urbanizatzeko Jarduketa Programaren aldaketa egitea alde batera utzi gabe.

Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa horrek bere arloetan esku hartzeko proposamenak zehaztu behar ditu, barnean direla urbanizazioarekin eta ekitatez banatzearekin lotutakoak.

Hartara, Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa horrek urbanizazio-obra proiektatzeko eta egikaritzeko jarraibide formalak eta materialak zehaztu behar ditu, horretarako indarrean dagoen 2007ko Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eragotzi gabe.

Era berean, Hirigintzako Jarduketa Programa horrek, besteak beste, dagokion egikaritze-unitatea mugatu eta bere jarduketa sistema zehaztu behar du, horretarako indarrean dagoen 2008ko Birpartzelazio Proiektuaren aldaketa eragotzi gabe.

Bestalde, “4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak. Jarduketa-programa” dokumentuak garatuko ditu proposatutako hirigintza-garapena programatzeko irizpideak. Zehazki hauek dira:

- 2007ko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa idaztea, tramitatzea eta onartzea.

- 2007ko Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa idaztea, tramitatzea eta onartzea.
- 2008ko Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa idaztea, tramitatzea eta onartzea.
- Gamongoako urbanizazio orokorreko obrak egikaritzea.
- Gamongoako partzela eraikigarrien eraikuntza eta urbanizazio osagarriko obrak idaztea eta egikaritzea.

PUR 3/1 partzelako lursailak egikaritze zuzenez garatuko dira, eta ez dute urbanizazio-kargarik izango; izan ere, bere garaian, haien garapenean sortutako hirigintza-kargak ekarri zituzten, eta horien urbanizazioa egikaritu zen, nahiz eta ezin izan zen eraikuntza egikaritu. Hori guztia Erreterriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren arteko 2018ko azaroaren 12ko hirigintza-hitzarmenaren arabera.

Arramendi pasealekuko tarteei dagozkien lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa kategorizatutako lursailak —gaur egun jabari eta erabilera publikokoak direnak— 2008ko Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan eta 2007ko Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan sartu beharko dira, Arramendi pasealekuaren etorkizuneko hiri-parkearen urbanizazioa erabat ebaztearen ondorioetarako, jabari publikoko beste eskubiderik edo obligaziorik gabe.

Plan honen “5. Azterketa ekonomikoa” dokumentuan jasotzen da proposamenen analisi ekonomikoa, bideragarritasunaren eta jasagarritasunaren ikuspegitik.

Proposatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak dokumentu horretan bertan aipatutakoak dira, hor adierazitako irizpideetan oinarrituta.

X.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAUDEAREN ALDAKETEN ZERRENDA

Plan honek berekin dakartza, besteak beste, eta egitura-antolamenduaren ikuspuntutik, ondoren azalduko diren indarreko plangintzarekiko aldaketak:

- * 56. Gamongoa sektorearen mugaketaren aldaketa. Sektoreari gehitzen zaio UI 18/03 unitateko B zona eta Arramendi pasealekuko tarte batzuk, azalera gehituz.
- * Espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatutako azaleraren aldaketa, egungo 93.087 m²-ak handituz, guztira 195.620 m²-ra iristeko.
- * Egungo eraikuntza-dentsitatearen aldaketa. Esparruko eraikigarritasuna eta etxebizitza kopuru totala murrizten den arren —baita UI 18/03 unitateko B zonako balioak gehituta ere—, bizitegi-zona globalen murrizketak horiek gehitzea eragin du, eta, ondorioz, 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarritako mugetara egokitzea. Hirigintza-eraikigarritasun totala 61.416 m²(s)-koa da eta zonaren azalera —sistema orokorre dagokiena kendu ondoren— 69.540 m²-koa da.

Ondoriozta daiteke eraikigarritasun totala 0,883 m²(s)/m²(l)-koa dela.

- * Etxebizitza babestuaren estandarra eta Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onartu zenean indarrean zegoen Maturana Legea —horren konputuak behartzen du 56. Gamongoa sektorearen % 65 gaintzea, eta erraz gaintzen da—. Babes publikoko 440 etxebizitza dira 552 etxebizitza berritatik, hau da, etxebizitza berrien % 79,71. Horrez gain, eta 56. Gamongoa sektorea, beste hiru sektoreekin batera, lehen laurtekoaren parte denez gero, lehen laurtekoaren osotasunerako ere bete beharko da % 65eko estandarra.

Hori ere lortzen da, nahiz eta Gamongoako eraikigarritasuna murrizten den: babes publikoko 546 etxebizitza dira 834 etxebizitza berritatik, hau da, etxebizitza berrien % 65,47; Maturana Legeak eskatzen duen % 65aren gainetik.

- * Jakina, indarrean dagoen antolamendu xehatua erabat irauli denez gero, ez du merezi kalifikazio mota bakoitzaren aldaketak zeintzuk diren adieraztea. Funtsean, dena aldatzen da bizitegi, zuzkidura, komunikazio, ekipamendu, espazio libre eta bestelako alderdien kalifikazioaren ikuspuntutik. Soilik azalerari dagokionez garrantzitsuak ez diren kalifikazioek —hala nola ibaiei eta azpiegituri dagokienez— eusten diete, gutxi gorabehera, haien ezaugarri nagusiei.

Horrek guztiak, jakina, eragina du espazio libreetan eta zuzkiduretan, egiturakoetan zein xehatuetan, eta behar bezala justifikatzen da Memoria honen hurrengo epigrafean.

XI.- PLANA HIRIGINTZA-LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Plan honen proposamenek alderdi hauek, besteak beste, dakartzate berekin:

- * Esparruaren mugaketa aldatzea: 56. Gamongoa sektorearen azalera osoari gehitzen zaio UI 18/03 unitateko B zonako unitate etenaren zati mugakidea. Horrez gain, jada garatuta dauden Arramendi pasealekuko jabari eta erabilera publikoko tarteari gehitzen zaizkio —Arramendi pasealekuaren ebazpen integralera begira—, betiere proposatutako antolamendu berriaren ardatz egituratzaile bihurtzen den heinean. Guztira 271.019 m²-ko azalera da.
- * Esparru berriaren hirigintza-araubide orokorra aldatzea. Aldaketa horretan nabarmentzen da espazio libreen sistema orokorraren (parkeak eta lorategiak) kalifikazio orokorraren gehikuntza, guztira 195.620 m²-ko azalera baitu.
- * Hirigintza-eraikigarritasuna murriztea eta eraikigarritasun horren mazelaren goialdeko eta erdialdeko zati handi bat behealdean hurbilen dagoen ingurunera lekuz aldatzea, esparrua iparraldetik hegoaldera zeharkatuz, Arramendi pasealekuarekin batera. Sestra gaineko 86.808 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasun oso hori 61.416 m²(s)-ra murrizten da sestra gainean. Era berean, sestra azpiko 48.152 m²(s)-ko hirigintza-eraikigarritasuna 27.483 m²(s)-ra murrizten da sestra azpian.
- * Horrek guztiak berekin dakar esparru berri osoaren hirigintza-araubide xehatua erabat aldatzea, berriro kalifikatzearen ondorioekin.
- * Era berean, indarrean dauden hirigintza egikaritzeko plangintza- eta kudeaketa-tresnetan aurreikusitako urbanizazio-kostuak murriztea dakar, hirigintzako esku-hartzearen bideragarritasuna eta jasagarritasun ekonomiko-finantzarioa bermatzeko.
- * Garrantzi txikiagoko beste alderdi asko, plan honetan azaldutako baldintzetan eta irismentarekin.

Puntu honetan, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako Xedapen Aldaketan lurralde-antolamenduaren ikuspegitik eragina duten alderdiak aztertuko ditugu, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak bere garaian egin beharko duen txostena ikusita:

1. Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren ikuspuntutik:

2016ko uztailaren 27an⁽¹⁾ onartu zen behin betiko Donostiako (Donostialdea-Bidaso beherea) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala (aurrerantzean LPP), Irundik Andoainera bitartean hartzen duena.

Dokumentu hori aztertuta, eta bertan Erreteriar dagokionez, eta, zehazki, 56. Gamongoa sektoreari dagokionez, ezartzen dena aztertuta, ondoriozta dezakegu gomendio hau egin daitekeela Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen irizpideen ondoriozko balio-urkilaren barruko bizitegi-programari erreparatuta (Memoriaren II-79. orria):

*“Beheranzko minorazio haztatua, halaber, Erreteriar udalerriaren aurreikuspenetan, Auditx-Akularreko bizitegi-garapenari lehentasuna emateko irizpidearen aurrean. Erreteriar GI-20 errepidearen hegoaldean aurreikusitako garapen berrietarako, **Gamongoa**, Perutxene eta Palacio-zarra poligonoak neurri handiagoan dentsifikatzeko aukera eta Zambaldekoko eta Tolare-berriko eragiketak birdentsifikatzea planteatzen da”.*

Analisi horrekin lotuta, Antolamendu Arauen 32. artikulua, Oarsoaldea esparruari dagokion 3. epigrafeko C) atalean, hau xedatzen du:

*“c) **Gomendatzen den beste aukera bat da Erreteriar bizitegi- dentsitatea handitzea etorkizuneko **Gamongoa**, Perutxene eta Palacio- zarra poligonoetan eta, aitzitik, Zambaldekoko eta Tolare- berriko garapenak berraztertzea”.***

Aurrekoa kontuan hartuta, lehenik eta behin, Lurralde Plan Partzialaren zehaztapenen eta Erreteriar udal-plangintzaren arteko lotespen-maila aztertu behar da.

Horri dagokionez, argigarria da lurralde-plangintzako tresnak (Gidalerroak, Lurralde Plan Sektorialak eta Lurralde Plan Partzialak) arautzen dituen Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolakuntzari buruzko Legearen (4/1990 Legea, martxoaren 30ekoa) 12. artikulua. Artikulu horrek ezartzen ditu Lurralde Plan Partzialek jaso beharreko zehaztapenak. 12. artikuluko f) epigrafeak, hazkundeari dagokionez, jasotzen du udal-plangintzetan erreserbatu beharreko lurzoruen programazio kuantitatiboaren “izaera loteslea”. Lotespen hori, bi alderdi zehatzekin, soilik, lotzen da:

- Babes ofizialeko etxebizitzaren eraikuntzarekin.
- Sustapen publikoko industria-lurzoruei dagokienarekin, industria-poligonoen eraikuntza ahalbidetzekoarekin.

Horrenbestez, ondoriozta daiteke Lurralde Plan Partzialak ezin duela obligaziorik ezarri bizitegi-programaren kuantifikazio jakin baterako. Horretarako gaituta egongo litzateke, soilik, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroen zehaztapen lotesleak gaintzen badira, Gidalerro horiek bizitegi-hazkundera mugatzeko arauak baitituzte. Nolanahi ere, gure kasuan alderantzizkoa da (murrizketa).

Bigarren, Lurralde Plan Partzialak berak ezartzen du dokumentu honen izaera, plangintza zorrotzaren eta deterministaren irudiaz urrunduz.

Lurralde Plan Partzialaren Memoriaren II.5. orrian adierazten denez, nahiz eta “Eremu Estrategikoei” dagokienez izan, Lurralde Plan Partzialak eduki xehatuagoa du, eta gainerakoei dagokienez soilik hau mugatzen da:

*“Udal-plangintzan planifikatu beharreko bizitegi-parkea eta jarduera ekonomikoetarako lurzorua antolatze eta dimentsionatzeko **jarraibide orokorrak adieraztea”.***

⁽¹⁾ Gaur egun aldaketa bat ari da tramitatzen, eta oraindik ez da indarrean jarri. Hasierako onarpena 2019ko urriaren 18koa da.

Lurralde Plan Partzialaren Antolamendu Arauen 8-2-e) artikulua irizpide hori bera jasotzen du, hau da, zehaztapenak jarraibide orokorrak direla eta ez arauzko eskema determinista bat.

Lurralde Plan Partzialak Gamongoarako proposamena “gomendio” gisa jasotzen du, eta, beraz, ez du inolako izaera loteslerik.

Horrenbestez, Gamongoako dentsitatea gehitzeko proposamena izaera loteslerik ez duen gomendiotzat hartu behar da. Inolako zalantzarik gabe, gomendio horri jarraituz, egungo 56. Gamongoa sektoreak 2/2006 Legearen 77. artikulua eskatzen duen estandarren azpitik dagoen eraikigarritasuna du, eta, hartara, bizitegi-partzelak mazelan izango duen inpaktuaren analisi xehatuagorik ezean, logikoa ematen du lurzoruaren eraikigarritasun intentsiboagoaren alde egitea, jasangarritasunaren irizpideen ildotik.

Kasu honetan, gainera, espazio libreen sistema orokorraren kalifikazio globalak aukera ematen du bizitegi-lurzoru kalifikatuarekiko emaitzazko eraikigarritasun totala kalkulatzeko, betiere sistema orokorrak kanpoan utzita eta handitzat jo daitekeen eraikigarritasuna lortuta ($0,883 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$). Izan ere, Gamongoa parke handia sartzan da espazio libreen sistema orokor horretan, eta jarritako lurzoruaren bi heren baino gehiago du (195.620 m^2 -ko lurzoru 271.019 m^2 -ko lurzorutik)—.

2. Babes publikoko etxebizitzaren (BPE) estandarra betetzearen ikuspuntutik

Lege-eskakizunek finkatutako etxebizitza babestuko ehunekoa baino ehuneko handiagoa du Gamongoa sektoreak. Kasu horretan, indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2/2006 Legea egokituta ez dagoenez gero, 17/1994 Legearena (Maturana Legearena) da lege-eskakizun hori, hau da, etxebizitza kopuruaren % 65.

Bestetik, zehaztu behar da Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak berak justifikatzen duela “etxebizitza kopuruaren arabera” estandarra eta ez “sabaia arabera”, eta hori zehazki baimenduta dago ekainaren 30eko 17/1994 Legea (Maturana Legea) garatzen duen ekainaren 17ko 142/1997 Dekretuan (Maturana Dekretuaren 4. artikulua).

Kontuan izan behar da 56. Gamongoa sektorea Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1. laurtekoan barnean hartzen dela eta Maturana Legea betetzearen aurreikuspenak honako etxebizitza kopuru hau ematen duela:

Sektorea	BPE	EL	GUZTIRA
32 sektorea	54	27	81
56 sektorea	526	164	690
57 sektorea	52	137	189
65 sektorea	0	12	12
GUZTIRA	632	340	972

Ikusten dugu babes publikoko etxebizitzak etxebizitza guztien % 65,02 direla eta Gamongoaren kasuan babes publiko etxebizitzaren programan % 76,23 direla (aurrez dauden etxebizitzak kontuan hartu gabe).

2/2006 Legearen laugarren xedapen iragankorraren 3. epigrafean ezarritakoaren arabera, 2/2006 Lege berrira egokitu gabeko planen plangintza xehatuaren edo egitura-plangintzaren aldatetetan, lege berriaren etxebizitza babestuen estandarren betebeharra ez da nahitaezkoa izango bizitegiko hirigintza-eraikigarritasuna handitzen ez badute. 2/2006 Legearen estandarra betetzeak berekin ekarriko luke etxebizitza-sabaia % 55 (jada egikaritutako bizitegiko sabaia kenduta) babes ofizialeko etxebizitzekin lotzea, eta beste % 20 babes publikoko etxebizitza tasatuekin lotzea. Hau da, sabaia % 75 babes publikoko etxebizitzekin lotuko litzateke.

Gure kasuan, egitura-alaketak bizitegi-eraikigarritasuna murrizten duenez —handitu beharrean—, 2/2006 Legea egokitu gabeko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra denez eta 2/2006 Legea aldatzeko urriaren 2ko 2/2014 Legeak ezarritako egokitzeko epe maximoa oraindik bete ez denez —2021-09-20an amaitzen da—, etxebizitza babestuen estandarra betetzeko 17/1994 Legea hartuko da erreferentziazat (laugarren xedapen iragankorraren 5. epigrafea).

Proposatutako antolamendu berriarekin, hau izango litzateke Gamongoa sektorean bizitegi-programa murriztu ondoren geratzen den egoera berria, horietatik egungo etxebizitzak eta UI 18/03 unitateko B zonakoak baztertuta:

Sektorea	BPE	EL	GUZTIRA
32 sektorea	54	27	81
56 sektorea	440	112	552
57 sektorea	52	137	189
65 sektorea	0	12	12
GUZTIRA	546	288	834

Egiaztatu den moduan, proposamen honetan laurtekoari dagokion babes publikoko etxebizitzak guztizko kopuruak (546) guztizkoaren (834) % 65 betetzen du, ehuneko zehatza % 65,47 da-eta.

Jakina, 56. Gamongoa sektoreko babes publikoko etxebizitzak ehunekoa erraz betetzen da; babes publikoko 440 etxebizitza dira 552 etxebizitzatetik, hau da, sektoreko guztizkoaren % 79,71.

Azaldutakoa kontuan izanda, plan honen helburua da indarrean dagoen Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren xedapenak aldatzea, hor azaldutako baldintzetan eta irismenarekin. Hori dela eta, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokitu beharko da —zehazki, eta besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 105. artikuluan eta 2012ko uztailaren 3ko hirigintza-estandarrei buruzko Dekretuaren 20. artikuluan ezarritako irizpideetara—, goraxeago azaldutako etxebizitza babestuaren salbuespenarekin.

Kasu honetan, egokitzapen horrek honako parametro hauei, besteak beste, erantzuten die:

3. Plan hau 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen “105.1.” artikuluan ezarritako aurreikuspenetara egokitzearen justifikazioa.

105.1 artikulua hau dio hitzez hitz:

105. artikulua. – Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatzeko eta berrikusteko mugak.

1. – Hirigintza-plan batek ezarritako antolamenduaren berrikuspen edo aldaketa guztiek konpentsazio-neurriak eduki beharko dituzte, baldin eta hirigintza-eraikigarritasuna handitzen edo zuzkidura publikoa ez den lursail baten erabileren intentsitatea areagotzen bada, xede publiko baten lurzorua desafekzioa onartzen bada edo 16. artikuluan aurreikusitako erabileretarako kalifikatutako lurzorua deskalifikatzen badira. Neurri horiek, hain justu, honako helburu eta arauak izango dituzte:

a) Babestutako zuzkidurei eta lurzoruei dagokienez, behar den hiri-kalitatea gordetzen dela frogatzea.

b) Kalifikazioak ezarritako erabilpen babestuetara benetan iristeari dagokionez, udalerriaren beharriak eta ahalbideak kontuan hartzea, betiere lurralde-antolamendurako tresnen arabera.

c) Eta, nolahi ere, antolamendurako gutxienezko legeko estandarrak modurik onenean beteko direla bermatzea.

Agerikoa da hirigintza-eraikigarritasuna murriztean ez direla beharrezko konpentsazio-neurriak aintzat hartu behar.

Alabaina, hirigintza-eraikigarritasunaren murrizketa honekin batera dator:

a) Hiri-kalitatearen hobekuntza —plan honetan behar bezala justifikatu den moduan—; izatez, hirigunetik hurbilago dagoen hiri-zona bat ahalbidetuko da eta 195.620 m² sistema orokorreko zuzkidura gisa kalifikatzeko aukera izango da, eta hori Gamongoa esparruaren beraren interesaz harantzago doa, udalerriak Gamongoako parke handia lortzeko udal-interes orokor bihurtuko baita —jabari publikokoa izatera pasako da—.

b) 56. Gamongoa sektoreko etxebizitza berriaren % 79,17 babes publikokoa izango dela aditzera ematearekin bermatzen da udalerrian gisa horretako etxebizitzak benetan eskuratzeko aukera.

c) Estandarrei dagokienez, ondoren justifikatuko da horiek betetzen direla.

4. 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.

Ondoren, zehatz-mehatz justifikatzen da plan honek betetzen duela hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretua, zehazki proposatutako antolamendu berriak bete beharreko artikulua:

4.1. 3 artikulua. Gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun-estandarrak betetzea

2/2006 Legearen 77. artikulua araber, antolamendu berriaren hirigintza-eraikigarritasunaren kalkulua 61.416 m²(s)-koa da, eta 69.540 m²(l)-ko azalerarako 0,883 m²(s)/m²(l)-ko indizea ematen du, betiere ondorio horretarako sistema orokorrera zuzendutako lurzorua konputatu gabe.

Jakina, hori ezin izan da egin, lehen bizitegi-azalera gisa kalifikatuta zegoen azaleraren zati handi bat orain espazio libreen sistema orokor gisa kalifikatzen baita. Baina birkalifikazio hori da, hain zuzen ere, plan honen helburu nagusietako bat.

Horregatik guztiatik, indizea zuzena eta egokia da, lurzoru urbanizagarrietarako ezarritako 1,30 m²(s)/m²(l)-ko indizearen azpitik baitago. Izatez, UI 18/03 unitateko B zonak, 41. Masti Loidi eremuak eta 42. Txirrita Maleo eremuak jarritako hiri-azalerak ere kendu beharko lirateke, baita UI 18/03 unitatearen eraikigarritasuna ere.

4.2. 5 artikulua. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikotarako lursail-erreserbarako gutxieneko estandarrak.

a) Biztanleko, edo bizitegi-erabilerako 25 m²(s) bakoitzeko, 5 m²-ko azalera espazio libreetarako eta hiri-parkeetarako.

Jakina, estandar hori erraz betetzen da, 195.620 m² birkalifikatzen baitira espazio libreen sistema orokor gisa (parkeak eta lorategiak), guztira aurreikusten diren bizitegiko 60.216 m²-etarako. Hortaz, 60.216 m²(s)-ren bosten bat da sistema orokorretara zuzendu beharreko gutxieneko m²(l)-ko azalera, 12.043,20 m²(l).

Azken finean, Dekretuak eskatzen duen espazio libreen eta hiri-parkeen azalera minimoa baino 16 aldiz azalera handiagoa aurreikusten da.

b) Gainera, zuzkidura-bizitokietarako 1,5 eta 2,5 m²(s)-ko erreserba aurreikusi beharko da, bizitegi-erabilerako 100 m²(s)-ko gehikuntza bakoitzeko.

Bizitegi-erabilerako 60.216 m²(s)-etatik, beraz, kendu beharko ditugu gaur egun finkatuta daudenak eta UI 18/03 unitateko B zonakoak, bere garaian jada bete baitzituen zegozkion hirigintza-lagapeneko betebeharrak, 3.634 m²(s) eta 3.600 m² hurrenez hurren. Bizitegi-erabilerako gehikuntza osoa, beraz, 52.982 m²(s)-koa da.

Hori dela eta, 1,5 eta 2,5 artean / 100 x 52.982 = 794,73 eta 1.324,55 m²(l) artean, zuzkidura-bizitokietarako.

Estandar horren kokapena aurrerago justifikatuko da.

4.3. 9 artikulua. Tokiko zuzkiduren estandarrak lurzoru urbanizagarrian

Atal honetan justifikatzen da tokiko zuzkidurak betetzea 56. Gamongoa sektorean hala sailkatutako lurzoru urbanizagarrian. Ekarritako gainerako lurzoruak —hau da, bere garaian zegozkion lagapenak ekarri zituen UI 18/03ko unitateko B zona— lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira, baita Arramendi pasealekuaren zenbait tarte ere, zehazki UI 41/01 unitateari (Salbatore), UI 41/03 unitateari (Arramendi baserria), 41. eremuari (Masti Loidi) eta 42. eremuari (Txirrita Maleo) dagozkionak.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta egoteaz gain, nagusiki bizitegi-erabilerara zuzendutako esparru bat da.

Hirigintza-estandar hauek ditu:

- Zuzkidura publikoak.
- Ibilgailuen aparkalekua.
- Ekipamendu pribatuak.
- Landaredia.

a) Zuzkidura publikoen tokiko estandarra

Estandarra betetzeak eskatzen du xede horretara 10 m²(l) zuzentzea zuzkidura publikoaz bestelako erabileretarako sestra gainera 25 m²(s) bakoitzeko.

Plan honetan aurreikusitako sestra gainera hirigintza-eraikigarritasun osoari, 61.416 m²(t), UI 18/03 unitateko B zonari dagokiona kendu behar zaio, 3.600 m²(s), bere garaian hiri-lurzoru gisa sailkatu baitzen eta dagozkion lagapen-betebeharrak bete baitzituen. Hori dela eta, emaitzazko eraikigarritasuna 57.816 m²(s)-koa da.

Azken finean, eskatzen du 10/25 x 57.816 = 23.126,40 m²(l) bideratzea tokiko sistemen sareko zuzkidura publikoetara.

Gainera, berdeguneetara eta espazio libreetara zuzendutako erreserba ez da sektorearen azalera guztiaren % 15 baino txikiagoa izango, sistema orokorrak zenbatu gabe. Zonaren azalera 69.540 m²(l)-koa denez gero, estandarra betetzeak eskatuko du 0,15 x 69.540 = 10.431 m²(l)-ko azalera bideratzea tokiko sistemen sareko berdeguneetara eta espazio libreetara.

Laburbilduta, tokiko sistemen zuzkidura publikoetatik —minimoa 23.126,40 m²(l) da—, gutxienez 10.431 m²(l) bideratu behar dira berdeguneetara eta espazio libreetara.

Plan honetan Arramendi pasealekuko hiri-parkean 16.892 m²(l)-ko azalera proposatzen da berdegunerako eta espazio libreetarako, parkeen eta lorategien sistema lokal gisa, eta azalera hori eskatzen den 10.431 m²(l)-ko azalera minimoa baino handiagoa da.

Planak, halaber, 8.085 m² bideratzen ditu kirol-ekipamenduko partzelara eta aurreko 16.892 m²(l)-ko azalerari gehituta, guztira 24.977 m² dira tokiko zuzkiduretarako, eta azalera hori eskatzen den 23.126,40 m²(l)-ko azalera minimoa baino handiagoa da.

b) Ibilgailuen aparkalekurako hau eskatzen du:

- * Titulartasun pribatuko partzeletan, sestra gainean, zuzkidura publikoez bestelako erabileretara zuzenduko den 25 m²(s) bakoitzeko 0,35 plaza.

Plan honen sestra gaineo sabaia, behin gaur egun dauden etxebizitzak kenduta, 57.782 m²(s)-koa da. Jakina, azalera horretan UI 18/03 unitateko B zonari dagokion azalera ere barnean hartzen da.

Hori dela eta, emaitzazko estandarrak aparkaleku pribatuko 0,35 / 25 x 57.782 = 808,95 plaza eskatzen ditu. Esparruak guztira 912 plaza aurreikusten ditu partzela pribatuetan, eta estandarra betetzen du.

- * Horrez gain, zuzkidura publikoetarako lursailetan modu berean konputatutako 25 m²(s) bakoitzeko 0,15 plaza eskatzen ditu. Emaitzazko estandarrak, beraz, aparkaleku publikoko 0,15 / 25 x 57.782 = 346,69 plaza eskatzen ditu. Esparruak guztira 347 aparkaleku-plaza aurreikusten ditu, zeharka eta ilaran, iparralde-hegoalde bide berrian, Bilbo-Behobia autobidearen zubibidearen azpian eta bizkarrera iristeko bidean; hortaz, estandarra betetzen da.

c) Tokiko sistemen sareko ekipamendu pribatuen kasuan, berriz, zuzkidura publikoez bestelako erabileretarako sestra gaineo 25 m²(s) bakoitzeko gutxienez 1 m²(s) eskatzen du.

Plan honetan sestra gainean 57.782 m²(s)-ko sabaia hartu da aintzat eta, hartara, gutxienez, 577,82 m²(s) behar dira ekipamendu pribatuetarako.

PUR 3/5 eta PUR 3/7 partzeletako beheko solairuetan 1.200 m²(s)-ko erreserba aurreikusten da, batez ere merkataritza-erabilerarako.

Ekipamendu pribatuko erreserba horri PUR 3/6 partzelako beheko solairuko gizarte-ekipamendu publikoko erreserba erants dakioke, 420 m²(s), baita PEC 4/1 partzelako kirol-ekipamendukoa ere, 500 m²(s).

Azken finean, eskatzen den 577,82 m²(s)-ko azalera minimorako merkataritza-ekipamendu pribatuko eta gizarte-ekipamendu publikoko 2.120 m²(s) proposatzen dira.

d) Landarediaren kasuan, bestalde, bizitegi-erabilerako lurzoruan eraikiko den etxebizitza berri bakoitzeko zuhaitz bat landatzea edo kontserbatzea eskatzen du. Plan honen ondoriozko etxebizitza berriak 588 direnez gero, 588 zuhaitz landatzea proposatzen da. Zuhaitz horien kokalekua idatzi beharreko urbanizazio-proiektuan zehaztu beharko da.

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpena hartuko da kontuan ibarbideetan hostozabal autoktonoen zuhaitziak landatzeari dagokionez (batez ere, haritzia eta baso mistoa), betiere ezabatutako azaleraren bikoitza kontuan hartuta.

4.4. 10 artikulua. Gutxienerako estandarrak eta kopuruak babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetara dagokienez

Kapitulu honen 2. atalean jada azaldu da artikulua hau aplikaezina dela; beraz, justifikaziorako hura irakurri beharko da.

4.5. 17 artikulua. Zuzkidura-bizitokitarako lurzoruaren legezko estandarra

5.b artikulutik 794,73 m²(l) eta 1.324,55 m²(l)-ko azalera ondorioztatzen da zuzkidura-bizitokietarako.

4.6. 18 artikulua. Zuzkidura-bizitokien estandarra zenbatzea eta betetzea

Esparruan PEC 6/1 partzela antolatu da, eta partzela horrek 1.424 m²-ko azalera du, zuzkidura-bizitokietarako eskatzen den estandarra baino handiagoa.

Horrek guztiak etxebizitzaren arloan Eusko Jaurlaritzan eskumena duen organoaren baimena eskatuko du, betiere Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen nahitaezko txostena eman ondoren.

XII.- BIDERAGARRITASUN ETA JASANGARRITASUN EKONOMIKOA

“5. Azterketa ekonomikoa” dokumentuak justifikatzen du plan honetan planteatutako antolamendu-proposamenen bideragarritasuna eta jasangarritasuna.

XIII.- INGURUMEN-ERAGINEN, ERAGIN AKUSTIKOEN, GENERO-ERAGINEN, HIZKUNTZA-ERAGINEN ETA JASANGARRITASUN ENERGETIKOAREN AZTERKETA

1.- Plan honen ingurumen-eraginak

Plan honen ingurumen-eraginaren azterketak, ingurumen-ebaluazio estrategikoa (arrunta edo sinplifikatua) egiteko beharrari buruzkoak barne, justifikatzen du, besteak beste, jarraian azaltzen diren gaiak aintzat hartzea, adierazten diren ondorioen oinarri gisa. Zehazki:

A.- Analisia egiteko esparru orokorra:

Orain proposatutako analisia, barnean dela plan honen ingurumen-ebaluazioa egiteko beharrari buruzkoa, honako lege, plan eta bestelako xedapen hauek osatutako esparru orokorrean egin behar da:

- * 2001/42/EE Europako Zuzentaraua, ekainaren 27koa, plan eta programa jakin batzuek ingurumenaren gainean dituzten eraginaren ebaluazioari buruzkoa.
- * 2011/92/EB Zuzentaraua, abenduaren 13koa, proiektu publiko eta pribatu jakin batzuek ingurumenaren gainean dituzten eraginaren ebaluazioari buruzkoa.
- * 21/2013 Legea, abenduaren 9koa, ingurumen-ebaluazioari buruzkoa.
- * 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babestekoa.
- * 211/2012 Dekretua, urriaren 16koa, planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikorako prozedura arautzen duena.

B.- Esparru orokor hori osatzen duten lege-xedapenetan eta planetan ezarritako aurreikuspenak. Hauek dira aurreikuspen horietako batzuk:

- * Ingurumen-eragin adierazgarriak dituen plan orok egon beharko du ingurumen-ebaluazio estrategikoaren mende (arrunta izan edo sinplifikatua izan).
- * Legez ingurumen-inpaktuaren ebaluazioaren mende dauden eta hiri-lurraldearen antolamenduan edo lurzoruaren erabileran, besteak beste, eragina duten proiektuak etorkizunean baimentzeko esparrua ezartzen duten planek ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren mende egon beharko dute.

Proiektu horiek, besteak beste, islatzen dira 21/2013 Legearen I. eta II. eranskinetan.

- * Proiektuak etorkizunean baimentzeko esparrua ezartzean, ingurumen-eragin adierazgarriak dituzten gainerako planek ere ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren mende egon beharko dute.

C.- Plan honen mende dagoen esparruaren ezaugarriak eta baldintzatzaile materialak eta ingurumen-baldintzatzaileak:

Memoria honen 1.2. atalean sakon aztertzen dira horiek.

D.- Irismeneko dokumentuaren ebazpenaren ondorioak:

Plan honen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpenaren ondorio gisa, bertan aintzat hartutako eraginen eta dagozkien neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile orokorren laburpen hau prestatu da.

1. Altitude txikiko sega-belardi elkorak daudenez, harizti azidofiloak eta baso misto atlantikoak tartekatuta dituztenak, plan honek eta hirigintzako egikaritzea planifikatzeko eta kudeatzeko gainerako tresnek kontserbatu egingo dituzte haiek. Era berean, bizitegi-garapenak landaredi autoktonoaren azalera ezabatu behar duen tarteetan, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira parke publikoaren beste zona batzuetan, 1:2 proportzioan (azalera ezabatua:lehengoratu).

2. Eraginpeko ibarbideek ezingo dute hartu bizitegi-garapen egokirako behar den hondeaketatik datorren betelaneko materialik, eta ezponden soluzioa Azterketa Geoteknikoaren arabera analizatuko da. Arramendi pasealeku berriaren eta haren mendebaldean kokatutako ezponden irudi tridimentsionalaren plano erantsi da.

Arramendi pasealeku berriko ezpondak hondeatzeko lurren balantzearen aurretiazko zenbatespena egin da. Hori guztia Memoria honen VIII.6 kapituluan dago.

Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa eta Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, lur-mugimenduen ondoriozko soberakinen kudeaketa eta destinoa aztertuko dira.

3. Tobar baserria finkatu eta kultura-intereseko ondasun gisa katalogatzen da, eta esku hartzeko irizpideak eta hartu beharreko babes-neurriak adierazten dira. Hori guztia plan honen "3. Katalogoa" dokumentuan.

4. Esparruaren egoera akustikoa negatiboa da GI-20 errepidetik hurbil dagoelako. Izan ere, etorkizuneko bizitegi-garapenetarako kalitate akustikoaren helburuak gainditu egiten dira.

Alde batetik, ezin da etorkizuneko hirigintza-garapenik egikaritu kanpoko ingurunean kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez dituzten eremuetan, non eta, beste zenbait alderdiren artean, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko modukoak ez diren.

Bestalde, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko ezinbestekoa da 213/2012 Dekretua indarrean jarri aurretik onartutako antolamendu xehatua edukitzea, kasu honetan bezala.

Hori dela eta, **partzelak eta haien ingurunea zonako plan batean sartuko dira, Erreterriako Udalak babes akustiko bereziko zona deklaratzearen ondorioetarako.**

Memoria honen IX. eranskin gisa txertatu da plan honen inpaktu akustikoaren azterketa, Gamongoako babes akustiko bereziko zonaren udal-deklaraziorako oinarritzat hartuko dena.

5. Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, Arramendi erreka-ertza lehengoratzeko neurriak hartuko dira. Bioingeniaritzako teknikak erabiltzeko eta erreka-ertza gauzatzea ahalbidetzeko egokienak diren urbanizazioarekiko atzera-tarteak aplikatuko dira.

2.- Inpaktu akustikoa

Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzko Dekretuaren 37. artikuluan ezarritakoaren arabera (213/2012 Dekretua), etorkizunean hirigintza-garapenak egitea aurreikusten den eremu akustikoetan Inpaktu Akustikoaren eta Bibrazioen Azterketa egin beharko da. Azterketa hori gehitu beharko zaio eremu horien antolamendu xehatua zehazten duen planari (39. artikulua).

Hortaz, eta plan honen hirigintza-garapenak egikaritzea aurreikusten dela kontuan izanik, dagokion inpaktu akustikoaren azterketarekin osatu beharko da. Azterketa hori memoria honen IX. eranskin gisa txertatu da.

Gainera, kontuan izan behar dira, besteak beste, ondoren azalduko diren bi aurreikuspenak —Dekretu horretan jasotakoak—.

Alde batetik, ezin da etorkizuneko hirigintza-garapenik egikaritu kanpoko ingurunean kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez dituzten eremuetan, non eta, beste zenbait alderdiren artean, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko modukoak ez diren.

Bestalde, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko ezinbestekoa da honako bi betekizun hauetako bat, gutxienez, betetzea: 213/2012 Dekretua indarrean jarri aurretik onartutako antolamendu xehatua edukitzea; eta hiri-berritzearen kasuak izatea.

Aztergai dugun kasuan baldintza horietako lehena betetzen da, Gamongoako antolamendu xehatua 2007. urtean onartu baitzen, hau da, Dekretu hori indarrean jarri aurretik.

Kasu honetan, **partzela horiek eta haien ingurunea zonako plan batean sartuko dira, Errenteriako Udalak babes akustiko bereziko zona deklaratzearen ondorioetarako.**

Memoria honen IX. eranskin gisa txertatu da plan honen inpaktu akustikoaren azterketa (IAA), Gamongoako babes akustiko bereziko zonaren udal-deklaraziorako oinarritzat hartuko dena.

Dokumentu honen xedea da etorkizuneko garapenaren Inpaktu Akustikoaren Azterketaren emaitzak aurkeztea, 213/2012 Dekretuan adierazitako betekizun metodologikoen arabera, betiere GI-20 errepideak sortutako soinu-mailak kontuan hartuta.

Hori guztia 20 urtera begirako etorkizuneko funtzionamenduko egoera batean gertatzen da, etorkizuneko eraikuntzen kanpoaldean zein barrualdean indarrean dagoen inpaktu akustikoaren arloko legerian islatutakoa betetzen dela ebaluatzeko xedez.

3.- Genero-eraginak

“X. Generoaren arabeko inpaktuaren txostena” eranskinak hiru helburu ditu:

- Plan hau egitean, emakumeen eta gizonen kalitatearen helburua txerta dadin erraztea.
- Plan honen hartzaile diren emakumeen eta gizonen premiei buruzko informazio handiagoa ematea, eta, horrela, eraginkortasun-maila areagotzea.
- Emakumeen eta gizonen berdintasunarekin konpromiso handiagoa duen erabakiak hartzeko prozesua ahalbidetzea.

Uste dugu plan honetan hiru helburu horiek lortzen direla; hortaz, “X. Generoaren arabera inpaktuaren txostena” eranskinaren irakurketa xehatura igortzen dugu.

4.- Hizkuntza-eraginak

Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen 7.7 artikulua (2/2016 Legea, apirilaren 7koa) eskatzen du euskararen erabileraren normalizazioaren gaineko inpaktua ebaluatzea, eta “udalerrien egoera soziolinguistikoa eragina izan dezaketen” proiektuetan edo planetan aginduzkoak diren neurriak proposatzen ditu.

Euskadiko toki-erakundeetan hizkuntza ofizialen erabilera instituzionala eta administratiboa normalizatzeari buruzko Dekretu berriak (179/2019 Dekretua, azaroaren 19koa, 2019-11-22ko EHAA) osatu eta garatzen du aurreko 2/2016 Legea, eta seigarren kapituluaren planen eta proiektuen hizkuntza-ebaluazioa jasotzen du.

Xedea da planek eta proiektuek izan ditzaketen inpaktuak aztertzea eta ebaluatzea eta, hartara, izan ditzaketen inpaktu negatiboak aurrea hartzea, neurri zuzentzaileak proposatuz.

Izan ere, ahalik eta alternatibarik onena hautatu nahi da, plan honek euskararen normalizazioaren gainean izan ditzakeen eraginak baloratu, zioen azalpenean adierazten den bezalaxe.

Dekretu horren berritasuna da, batetik, “funtsezkoak ez diren planetako eta proiektuetako aldaketak” ebaluazioaz kanpo uzteko aukera ematen duela (51.1.a artikulua).

Bestalde, 52.1 eta 3 eta 53.2 artikuluek ezartzen dute Udal Zerbitzuei dagokiela planen eta proiektuen ebaluazio soziolinguistikoa idaztea, 2/2016 Legearen ondoriozko egoera aldatuz.

Horrenbestez, eta udalerriko Euskara Zerbitzuak egin beharreko ebaluazio hori alde batera utzi gabe, hurrengo balorazio hauek egin dira.

Plan honetan jasotzen diren aldaketak irismena kontuan hartuta, agerikoa da ez gaudela aurreko plangintzaren funtsezkoa ez den aldaketa baten aurrean.

Batetik, nabarmen zuzentzen da Gamongoa sektoreko Arau Partikularrean jasotako eraikigarritasuna eta beste espazio libreen sistema orokorra mugatzen da.

Bestetik, nabarmen aldatzen da bere garaian onartu zen Plan Partzialean jasotako antolamendu xehatua.

Edonola ere aldaketak funtsezkoak izanik ere, ez dago Errenteriako Udalaren, Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako jabetzaren artean 2018ko azaroaren 12an sinatutako Hitzarmenean aurrez zehaztutako helburuetara egoki daitekeen eta ikuspuntu soziolinguistikotik funtsezkoa izan daitekeen alternatibarik.

Eragin soziolinguistikoa ikuspegitik, eta plangintzako, egikaritzeko eta kudeaketako tresna guztiak dituen Sektore baten antolamendua aldatzeko proiektua dela abiapuntu izanik, ondoriozta daiteke plan honen edukia eta eraginak mugatuak direla. Era berean, ez dirudi eremuaren hirigintza-garapenak euskararen erabileraren normalizazioaren ikuspegitik ekar ditzakeen ondorioak hobetzeko plangintza-alternatibarik dagoenik —ez dugu ahaztu behar euskara babestu eta sustatu beharreko hizkuntza ofiziala dela—.

Nolanahi ere, garatu beharreko bizitegi-eraikuntzan biziko liratekeen familia berrien profila seme-alabadun edo seme-alabarik gabeko familia gazteen profilarekin bat etorriko litzateke, eta horrek eskola-garaitik pasa beharreko neska-mutilen populazioa ekarriko du.

Oarsoaldean euskararako sarbidea duen eskolatzea ziurtatuta dago, eta, hori dela eta, aditzera eman daiteke Gamongoa esparruak etorkizun oparoa izan dezakeela euskararen erabilerari dagokionez.

Beraz, euskararen sustapenera begira formulatu beharreko antolamendu-alternatiba mugatupei erreparatuta edota populazio berriaren ustezko ezaugarriei erreparatuta, ez da uste inpaktu soziolinguistiko negatiboa izango duenik.

5.- Jasangarritasun energetikoa

2019ko martxoaren 1ean indarrean jarri da Euskal Autonomia Erkidegoko Jasangarritasun Energetikoari buruzko Legea (4/2019 Legea, otsailaren 21ekoa). Lege horrek Hiri Antolamenduko Plan Orokorretan, erregelamendu bidez ezartzen diren baldintzetan eta Antolamendu Xehatuko Planetan Jasangarritasun Energetikoaren Azterketa sartzeko betebeharra jasotzen du, besteak beste.

Legegintzako berritasun horren eraginpean dauden plangintza-tresnen artean sartu beharko dugu Egiturazko Antolamenduko zehaztapenetan eragina duen Plangintza Orokorren edozein aldaketa —aztergai dugun kasu hau adibidez—.

Horrenbestez, plan honi jasangarritasun energetikoari buruzko azterketa txertatu beharko zaio, honako alderdi hauek barnean hartuz:

- Jasangarritasun energetikoaren eskakizunetara egokitzearen ebaluazioa.
- Eraikinetan eta azpiegituretan energia berriztagarriak ezartzearen ebaluazioa.
- Mugikortasun-azterketa, energia-kontsumoari dagokionez, barnean direla garraio pribatuaren erabilerarako alternatibak eta motorrik gabeko mugikortasuna sustatzeko eta ez-mugikortasuna sustatzeko politikak.
- Kanpoko argiteria publikoaren azterketa, espazio publiko bakoitzerako argiztapen-maila eta -denborak ebaluatzeke.

Alderdi horiek barnean hartzen dituen Jasangarritasun Energetikoaren Azterketaz gain, eskatzen da hirigintza-tresnek hiri-inguruneetan erabilera publikoko kargatze-guneak aurreikustea eta, hartara, energia-hornidura bermatzea ibilgailu elektrikoaren erabiltzaileei eta ordezeko erregaiez propulsatutako ibilgailuen erabiltzaileei, baita bizikleten erabilera eta aparkalekua errazteko espazioak aurreikustea ere.

Lege hori aplikatuz, LEBER, Planificación e Ingeniería enpresak idatzi du Memoria honi eranstean zaion Jasangarritasun Energetikoaren Azterketa.

Erreteria, 2020ko uztaila

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

IDAZLEA

ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP
JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA
ENDARA INGENIEROS SLP



SUSTATZAILEA

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA
GAMONGOA ITUNTZE BATZARRA

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
1.- Ezaugarri orokorrak.....	1
2.- Zonakatze xehatua.....	2
3.- Eraikigarritasunak.....	4

I. ERANSKINA. ANTOLAMENDUAREN EZAUGARRI-TAULAK

1. EZAUGARRI OROKORRAK

EZAUGARRI OROKORRAK	HAPO	PP/BEPB	HAPOaren XA
56. Gamongoa sektorearen azalera	258.453 m ²	258.453 m ²	258.453 m ²
UI 18/03 unitatearen azalera	8.541 m ²	8.541 m ²	8.541 m ²
41. Masti Loidi eremuaren azalera	3.610 m ²	3.610 m ²	3.610 m ²
42. Txirrita Maleo eremuaren azalera	415 m ²	415 m ²	415 m ²
ESPARRUAREN GUZTIZKO AZALERA	271.019 m²	271.019 m²	271.019 m²
56. GAMONGOA SEKTOREAREN KALIFIKAZIO OROKORRA			
ZUR: Eraikuntza irekia (ZUR/3)	164.546 m ²	159.839 m ²	30.937 m ²
ZUR: Eraikuntza bakartua (ZUR/4)	4.825 m ²	0 m ²	26.184 m ²
SGCS: Hiriarteko errepidea (SGCS/2.1)	0 m ²	0 m ²	67 m ²
SGEL: Parkeak eta lorategiak (SGEL/1)	83.812 m ²	93.087 m ²	195.620 m ²
SGII: Ur-hornidura (SGII/2)	3.431 m ²	3.431 m ²	3.431 m ²
SGII: Gas naturala (SGII/6)	1.266 m ²	1.392 m ²	1.392 m ²
SGCF: Ibai-ibilguak (CF)	573 m ²	350 m ²	822 m ²
UI 18/03 UNITATEAREN KALIFIKAZIO OROKORRA			
ZUR: Eraikuntza irekia (ZUR/3)	8.444 m ²	8.444 m ²	8.541 m ²
SGCS: Hiriarteko errepidea (SGCS/2.1)	97 m ²	97 m ²	0 m ²
AI 41. MASTI LOIDI EREMUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA			
ZUR: Eraikuntza irekia (ZUR/3)	0 m ²	0 m ²	3.577 m ²
SGCS: Hiriarteko errepidea (SGCS/2.1)	3.355 m ²	3.355 m ²	0 m ²
SGEL: Parkeak eta lorategiak (SGEL/1)	167 m ²	167 m ²	0 m ²
SGCF: Ibai-ibilguak (CF)	0 m ²	0 m ²	33 m ²
AI 42. TXIRRITA MALEO EREMUAREN KALIFIKAZIO OROKORRA			
ZUR: Eraikuntza irekia (ZUR/3)	0 m ²	0 m ²	301 m ²
SGCS: Hiriarteko errepidea (SGCS/2.1)	415 m ²	415 m ²	114 m ²
HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA			
BOE bizitegia	52.805 m ² (s)	52.805 m ² (s)	35.800 m ² (s)
BTE bizitegia	0 m ² (s)	0 m ² (s)	5.750 m ² (s)
BPE BIZITEGIA GUZTIRA	52.805 m²(s)	52.805 m²(s)	41.550 m²(s)
Sustapen libre kolektiboko bizitegia	11.591 m ² (s)	12.247 m ² (s)	10.800 m ² (s)
Sustapen libre bakartuko bizitegia	8.500 m ² (s)	7.900 m ² (s)	632 m ² (s)
Lehendik dauden etxebizitzak	3.476 m ² (s)	3.476 m ² (s)	3.634 m ² (s)
UI 18/03 unitateko bizitegia	3.660 m ² (s)	3.660 m ² (s)	3.600 m ² (s)
SUSTAPEN LIBREKO BIZITEGIA	27.227 m²(s)	27.283 m²(s)	18.666 m²(s)
BIZITEGIA GUZTIRA	80.032 m²(s)	80.088 m²(s)	60.216 m²(s)
Teilatupeko trastelekuak	0 m ² (s)	5.340 m ² (s)	0 m ² (s)
Merkataritza / Hirugarren sektorekoa	1.380 m ² (s)	1.380 m ² (s)	1.200 m ² (s)
SESTRA GAINEN KALIFIKAZIO-ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA	81.412 m²(s)	86.808 m²(s)	61.416 m²(s)
BPE garajeak eta eranskinak	22.881 m ² (s)	26.630 m ² (s)	18.376 m ² (s)
Etxebizitza libreko garajeak eta eranskinak	9.750 m ² (s)	21.522 m ² (s)	9.467 m ² (s)
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA	32.631 m²(s)	48.152 m²(s)	27.843 m²(s)
ZUZKIDURA-ERAIKIGARRITASUNA (fisikoa)	2.500 m ² (s)	2.760 m ² (s)	2.920 m ² (s)
ERABILERA-ARAUBIDEA			
Babes ofizialeko etxebizitzak	526 etx.	526 etx.	378 etx.
Babes tasatuko etxebizitzak	0 etx.	0 etx.	62 etx.
Babes publikoko etxebizitzak	526 etx.	526 etx.	440 etx.
Sustapen libre kolektiboko etxebizitzak	114 etx.	114 etx.	108 etx.
Sustapen libreko familia bakarreko etxebizitzak	50 etx.	50 etx.	4 etx.
Lehendik dauden etxebizitzak	0 etx.	21 etx.	22 etx.
UI 18/03 unitateko etxebizitzak	36 etx.	36 etx.	36 etx.
Sustapen libreko etxebizitzak	200 etx.	221 etx.	170 etx.
ETXEBIZITZAK GUZTIRA	726 etx.	747 etx.	610 etx.

2. ZONAKATZE XEHATUA

PUR	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	
	PUR 3	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA
	PUR 3/1 (UI 18/03)	963 m ²
	PUR 3/2	1.000 m ²
	PUR 3/3	1.000 m ²
	PUR 3/4	1.000 m ²
	PUR 3/5	1.357 m ²
	PUR 3/6	963 m ²
	PUR 3/7	1.362 m ²
	PUR 3/8	1.428 m ²
	PUR 3/9	1.428 m ²
	PUR 3/10	1.428 m ²
	PUR 3/11	1.428 m ²
	PUR 3/12	1.428 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	14.785 m ²
	PUR 4	ERAIKUNTZA BAKARTUKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA
	PUR 4/1	1.402 m ²
	PUR 4/2	1.402 m ²
	PUR 4/3	Errazkin/Lanterneta berrezarpena 1.440 m ²
	PUR 4/6	Lanterneta berrezarpena 1.440 m ²
	PUR 4/7	Villa Juanita berrezarpena 1.576 m ²
	PUR 4/8	Mazusta/Pagoaga berrezarpena 1.813 m ²
	PUR 4/9	Txirrita Maleo baserria 1.810 m ²
	PUR 4/10	Tobar baserria 1.271 m ²
	PUR 4/11	Gamongoa baserria 2.134 m ²
	PUR 4/12	Hortal 1.295 m ²
	PUR 4/13	Abxueña baserria 1.092 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	16.675 m ²
V	BIDEAK	
	V 1	HIRIARTEKO ERREPIDEA (SGCS)
	V 1/1	181 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	181 m ²
	V 2	HIRI-BANATZAILEA
	V 2/1	3.105 m ²
	V 2/2	3.316 m ²
	V 2/3	1.820 m ²
	V 2/4	3.438 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	11.679 m ²
EL	ESPAZIO LIBREAK	
	EL 1	PARKEAK ETA LORATEGIAK (SGEL)
	EL 1/1 (SGEL/1)	195.620 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	195.620 m ²
	EL 2	OINEZKOEN EREMUAK
	EL 2/1	300 m ²
	EL 2/2	299 m ²
	EL 2/3	184 m ²
	EL 2/4	8.779 m ²
	EL 2/5	2.281 m ²
	EL 2/6	5.049 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	16.892 m ²
PEC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA	
	PEC 4	KIROL-EKIPAMENDUA
	PEC 4/1	8.085 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	8.085 m ²
	PEC 6	ASISTENTZIA ETA BESTE ZERBITZU BATZUK
	PEC 6/1	1.424 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	1.424 m ²
PII	INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN PARTZELA	
	PII/2	UR-HORNIDURA (SGII/2)
	PII 2/1	404 m ²
	PII 2/2	3.027 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	3.431 m ²
	PII/6	GAS NATURALAREN HORNIDURA (SGII/6)
	PII 6/1	1.392 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	1.392 m ²
CF	IBAI-IBILGUAK	
	CF	IBAI-IBILGUAK (SGCF)
	CF 1/1	855 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	855 m ²
GAMONGOA SEKTOREAREN GUZTIZKO AZALERA		271.019 m ²

ZONAKATZE XEHATUA

PUR	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA		Azalera:	31.460 m ²
	PUR 3 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	14.785 m ²		
	PUR 4 ERAIKUNTZA BAKARTUKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	16.675 m ²		
V	BIDEAK		Azalera:	11.860 m ²
	V 1 HIRIARTEKO ERREPIDEA (SGCS)	181 m ²		
	V 2 HIRI-BANATZAILEA	11.679 m ²		
EL	ESPAZIO LIBREAK		Azalera:	212.512 m ²
	EL 1 PARKEAK ETA LORATEGIAK (SGEL)	195.620 m ²		
	EL 2 OINEZKOEN EREMUAK	16.892 m ²		
PEC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA		Azalera:	9.509 m ²
	PEC 4 KIROL-EKIPAMENDUA	8.085 m ²		
	PEC 6 ASISTENTZIA ETA BESTE ZERBITZU BATZUK	1.424 m ²		
PII	INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN PARTZELA		Azalera:	4.823 m ²
	PII/2 UR-HORNIDURA (SGII/2)	3.431 m ²		
	PII/6 GAS NATURALAREN HORNIDURA (SGII/6)	1.392 m ²		
CF	IBAI-IBILGUAK		Azalera:	855 m ²
	CF IBAI-IBILGUAK (SGCF)	855 m ²		
GAMONGOA SEKTOREAREN GUZTIZKO AZALERA				271.019 m²

3. ERAIKIGARRITASUNAK

IRABAZIZKO ERABILERETAKO PARTZELEI ESLEITUTAKO ERAIKIGARRITASUNAK

PARTZELA	AZALERA	PROFILA	BIZITEGIA				MERKATARITZA	GUZTIRA	SOZIALA	GARAJEAK	
	m ²	Solairu kopurua	Mota	Kopurua	m ² (s)	m ² (s)/etx	m ² (s) (3)	m ² (s)	m ² (s) (3)	Kopurua	m ² (s)
PUR 3/1 (UI 18/03)	963	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	49	1.700
PUR 3/2	1.000	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/3	1.000	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/4	1.000	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
ETXEBIZITZA LIBRE KOLEKTIBOAK GUZTIRA	3.963	-,-	Libreak	144	14.400	100,00	0	14.400	0	235	7.340
PUR 4/1	1.402	SS/BS/1GS/TP	Libreak	2	316	158,00	0	316	-,-	6	330
PUR 4/2	1.402	SS/BS/1GS/TP	Libreak	2	316	158,00	0	316	-,-	6	330
BI BIZITZAKO ETXE LIBREAK GUZTIRA	2.804	-,-	Libreak	4	632	158,00	0	632	0	12	660
ETXEBIZITZA LIBREAK GUZTIRA	6.767	-,-	Libreak	148	15.032	101,57	0	15.032	0	247	8.000
PUR 3/5	1.357	2S/BS/SA/6GS/A	BTE	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
BABES TASATUKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	1.357	-,-	BTE	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/6	963	2S/BS/SA/6GS/A	BOE	46	4.300	93,48	0	4.300	420	62	1.860
PUR 3/7	1.362	2S/BS/SA/6GS/A	BOE	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/8	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/9	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/10	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/11	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/12	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	9.465	-,-	BOE	378	35.800	94,71	600	36.400	420	542	16.268
BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	10.822	-,-	BPE	440	41.550	94,43	1.200	42.750	420	612	18.376
PUR 4/3 (1) ERRAZKIN/LANTERNETA	1.440	ES/SA/1GS/TP	Berrezarpena	2	313	155,00	0	313	-,-	6	330
PUR 4/6 (1) LANTERNETA	1.440	ES/SA/1GS/TP	Berrezarpena	2	310	155,00	0	310	-,-	6	330
PUR 4/7 (1) VILLA JUANITA	1.576	ES/SA/1GS/TP	Berrezarpena	1	161	161,00	0	161	-,-	3	165
PUR 4/8 (1) MAZUSTA/PAGOAGA	1.813	ES/SA/1GS/TP	Berrezarpena	2	316	158,00	0	316	-,-	6	330
PUR 4/9 (2) TXIRRITA BEKOA BASERRIA	1.810	SS/BS/nGS	Finkatzea	3	534	178,00	0	534	-,-	6	(4)
PUR 4/10 (2) TOBAR BASERRIA	1.271	SS/BS/nGS	Finkatzea	4	800	200,00	0	800	-,-	8	(4)
PUR 4/11 (2) GAMONGO BASERRIA	2.134	SS/BS/nGS	Finkatzea	4	675	168,75	0	675	-,-	8	(4)
PUR 4/12 (1) HORTAL	1.295	ES/SA/1GS/TP	Berrezarpena	2	316	158,00	0	316	-,-	6	312
PUR 4/13 (2) ATXUENEA BASERRIA	1.092	SS/BS/nGS	Finkatzea	2	209	104,50	0	209	-,-	4	(4)
FINKATUTAKO ETXEBIZITZAK ETA BERREZARPENAK GUZTIRA	13.871	-,-	F + B	22	3.634	165,18	0	3.634	0	53	1.467
GAMONGOAKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	31.460	-,-	-,-	610	60.216	98,71	1.200	61.416	420	912	27.843

- (1) Kalte-ordain gisa ordezeko bitzitokia emateko berrezarpeni dagozkien partzela berriak
(2) Partzela horiei dagozkien eraikigarritasunak finkatu egiten dira
(3) Azalera horietan sartuta dago ezkaratzari eta solairu horretako elementu komunei dagozkien azalera
(4) Eraikuntza finkatueta onartzen da sestra azpian sotoko solairu batean eraikitzea, dagozkion azalerarekin.

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
1.- XEDEA.....	1
2.- DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.....	1

II. ERANSKINA. INDARREKO IRISGARITASUNA SUSTATZEKO ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA

1. XEDEA

Memoriaren eranskin honen xedea da Irisgarritasuna Sustatzeko Legearen 17. artikuluan agindutakoa betetzea, betiere erreferentziako legezko xedapenetan jasotako irisgarritasunaren sustapenari buruzko zehaztapenak plan honetan betetzearen justifikazio espezifikoari dagokionez. Argi eta xehetasunez deskribatuko dira horri dagokionez eta hura garatzen duten dekretuei dagokienez hartutako neurriak eta, zehazki, hauek:

- * 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen; hori guztia, Irisgarritasuna Sustatzeko Legearen garapenean (20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Eusko Jaurlaritzarena).
- * VIV/561/2010 Agindua, otsailaren 1ekoa, espazio publiko urbanizatuen erabilerarako eta sarbiderako oinarritzko irisgarritasun-baldintzei eta ez-bazterkeriako baldintzei buruzko dokumentu teknikoak garatzen duena; hori guztia, pertsona ezinduen aukera berdintasuna, bazterkeriarik eza eta mugieraztasun unibertsala lortzeko Legearen garapenean (51/2003 Legea, abenduaren 2koa), eta ezgaitasunen bat duten pertsonak espazio publiko urbanizatueta eta eraikuntzetan sartu eta horiek erabiltzeko behar dituzten oinarritzko irisgarritasun eta ez-bazterkeriako baldintzak onartzen dituen Errege Dekretuaren garapenean (505/2007 Errege Dekretua, apirilaren 20koa).

Justifikazio horrek antolamendu xehatuaren mailako berezko diseinuaren alderdi orokorrak soilik hartzen ditu.

Xehetasunaren mailako dimentsionamenduari dagozkion zehaztapenak eta urbanizazioaren elementuen eraikuntza-diseinuari dagozkion zehaztapenak osatu beharko dira etorkizuneko Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan —plan honen eta Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren garapenean formulatuko da azken hori—.

2. DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

Adierazi denez, legezko eta arauzko eskakizunak betetzen diren ala ez aztertzean, oinezkoen ibilbideen oinarritzko diseinuari erreparatzen zaio batik bat, hau da, haien antolamendu eta funtzionaltasun orokorrari, baita gehieneko maldaren (% 6, oro har, eta % 8 arrapala egokituetan), altueraren (gutxienez 2.20 m) eta zabaleraren (gutxienez 2.00 m) baldintzak betetzeari ere.

Esparruak bi zona ditu. Harana, Arramendi pasealekuaren ingurunea, eta etorkizuneko Gamongoa parkearen mazelaren goialdea eta erdialdea. Behealdea horizontal samarra da eta tipologia irekiko bizitegi eraikuntzaren mendealdean dagoen bide berriak eta Arramendi pasealekuak osatzen dute —Arramendi pasealekua, halaber, hiri-parke luzanga gisa eta proposatutako antolamendua egituratzen duen ardatz gisa eratzen da—.

Bi aldeen arteko desnibela 16 metrokoa da eta 560 metrotan lortzen da desnibel hori; beraz, bide horren batez besteko malda % 2,85ekoa da. Iparraldeko lehen tartean, goranzko malda % 4,5ekoa da; bigarren tartean, malda zertxobait txikiagoa da % 2tik beherakoa (% 1,80); eta hegoaldeko tartean, % 3koa da.

Arramendi parkearen luzetarako malda egungoaren antzekoa da, % 2,5 eta % 5 artean egiten du gora.

Ingurune horretan sortzen diren eta Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak zehazten dituen oinezkoen ibilbideek ere indarreko legeriaren muga maximoak bete beharko dituzte. A priori, ez da muga horiek betetzeko arazorik hautematen.

Gamongoako parkeari dagokionez, bi sarbide nagusi daude. Bat, Langaitz ikastolarekin muga egiten duen eta Atxuenea baserriaren ondotik bideratzen den sarbidea eta bestea, behealdetik, Txirrita Maleoko industria-pabiloien ondotik bideratzen dena.

Bide horren ezaugarri morfologikoei eutsiko zaie, baina 5,00 metrora arte zabalduko da. Bide horretan batera garatuko dira ibilgailuen zirkulazioa, oso txikia izango da, eta oinezkoen zirkulazioa. Mendebaldetik abiatuta, bideak, lehen tartean, behera egiten du +77,50 sestratik % 6ko maldarekin, gero beheranzko malda txikiagoa da, azkenean, Gamongoa baserriaren inguruan, gorantz egiteko, antzeko sestra bateraino (+76,50) eta antzeko maldarekin. Hortik aurrera, bideak berriro egiten du behera, hasiera batean malda leun batekin, baina gero malda handiago batekin, % 12 inguruko malda, PUR 4/3 eta PUR 4/6 partzelen alboan. Aurrerago berriro ere horizontala da, Tobar baserriaren parean, +63,00 sestran. Azkenik, bideak +63,00 sestran modu horizontalean aurrera egin ostean, Txirrita Bekoarantz egiten du behera, oraingoan malda handiarekin, % 16ko maldarekin, +60,00 eta +42,00 sestren artean. Hortik aurrera malda leuntzen da, % 8 inguru, Txirrita Bekoako bidera iritsi arte.

Jakina, Txirrita Bekoako hegoaldeko muturretik abiatzen den bide horrek ez du betetzen irisgarritasun-araudia. Era berean, egia da eraikuntza gehienek Langaitz ikastolaren paretik sarbide alternatiboa dutela.

PUR 4/3 eta PUR 4/6 partzelen inguruko zonan izan ezik —horietan malda % 12koa da—, bideak goialdean duen gainerako tartea malda egokia du irisgarritasunerako. Plan honek, jakina denez, modu zehatzean soilik aldatu ahal izango ditu malda horiek. Aintzat hartu behar da dentsitate oso txikiko ingurunea dela (26 etxebizitza bakan eta/edo partzela) 220.000 m²(l)-tik gorako azalerarako, eta horrek eragozten duela bide-sarearen arloan ekonomikoki zentzuzkoa izan daitekeen jarduketa garatzea. Izan ere, etorkizuneko jasangarritasun ekonomikorako inbertsio ekonomikoari buruzko azterketa mugatu baten barruan, zabaltzeko egiten da eta behar diren azpiegitura-sare guztiak sartzen dira haren funtzionamendu egokirako (transformazio-zentroa, gasa, ur-hornidura, euri-uren eta ur beltzen saneamendua, argiteria, telefonia eta abar).

Arramendi pasealekua 4,00 metro zabal izatea aurreikusi da, eta mendebaldean kokatzen den bidea 3,00 metro zabal. Hiri-parkean sortzen diren gainerako ibilbideak 2,00 metro zabal izango dira.

Malda handia dela kausa, tarte batzuetan eskailerak antolatu behar badira, horiek ere 2,00 metro zabal izango dira, eta Irisgarritasun Legeak eskatzen dituen gainerako baldintzak bete beharko dituzte.

Araudian eskatzen diren zabalerari, mailen dimentsioei, eskailera-buruei, barandei, eskudelei eta abar buruz ari gara, eta horien behin betiko soluzioa etorkizunean idatzi eta egikaritu beharreko urbanizazio-proiektuan ebatzi beharko da.

Erreterria, 2020ko uztaila

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales: La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II, Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General Si densidad. $\leq 12 \text{ viv/ha}$ PENDIENTE Longitudinal Transversal ALTURA Libre de paso BORDILLO acera Altura máxima. Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	A = 200 cm P = $\leq 6\%$ P = $\leq 2\%$ h = $\geq 2,20 \text{ m}$ h = $\leq 12 \text{ cm}$
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$, si invade el ancho mínimo, del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{ cm}$. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{ m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	☒ caucho en zonas de juegos de niños Se cumple Alcorques enrasados al pavimento
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ ACERA a respetar de anchura $A \geq 150 \text{ cm}$ En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas ISLETA ANCHO $A \geq 2 \text{ m}$, en viales con doble sentido y tres o más carriles: SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora , materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de $\varnothing$, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	A = $\geq 400 \text{ cm}$ P = $\leq 8\%$ P = $\leq 1,5\%$ A = $\geq 200 \text{ cm}$ A = $\geq 200 \text{ cm}$
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00 \text{ m}$ DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40 \text{ m}$ Elementos continuos de protección	A = $\geq 2,00 \text{ m}$ A = $\geq 2,00 \text{ m}$ P = $\leq 2\%$ ☒
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$ ANCHO $A \geq 200 \text{ cm}$ HUELLA $h \geq 35 \text{ cm}$ CONTRAHUELLA $t \leq 15 \text{ cm}$ Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^\circ \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3 \text{ cm}$ DESCANSILLO. FONDO $B \geq 150 \text{ cm}$ PASAMANOS Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho $\geq 240 \text{ cm}$ Además intermedio uno a $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ otro a $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ Prolongación en los extremos $L = 45 \text{ cm}$ ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220 \text{ cm}$ Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm PAVIMENTO Antideslizante BANDAS en borde peldaño $A = 5-10 \text{ cm}$, antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = RECTA A = 200 cm h = 35 cm t = 15 cm Nº = $3 \leq N^\circ \leq 12$ h = $\geq 3 \text{ cm}$ B = 150 cm En ambos lados H = 105 cm H = 75 cm L = 45 cm H = - ☒ A = 8 cm antideslizantes y de textura diferente

	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones	
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	ACCESOS $\varnothing \geq 180\text{cm}$ PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ ANCHURA $A \geq 200\text{ cm}$ BORDILLO LATERAL $H \geq 5\text{ cm}$ LONGITUD máxima sin rellano $L \leq 10\text{m}$ RELLANO INTERMEDIO. Fondo $B \geq 200\text{ cm}$ PASAMANOS: Para cualquier ancho uno a $H = 100 \pm 5\text{ cm}$ otro a $H = 70 \pm 5\text{ cm}$ Prolongación en los extremos $L = 45\text{ cm}$ PAVIMENTO Antideslizante	Se cumple $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 200\text{ cm}$ Se cumple $L \leq 10\text{m}$ $B \geq 200\text{ cm}$ $H = 105\text{ cm}$ $H = 75\text{ cm}$ $L = 45\text{ cm}$ ☒
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.	
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250\text{m}$ Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones, Espacio libre $A \geq 200\text{ cm}$ ANCHO de plaza $A \geq 360\text{ cm}$ LARGO de plaza $L \geq 600\text{ cm}$ En BATERÍA, si no es posible $L = 600\text{cm}$ se admite $L=500\text{cm}$. En LINEA si no es posible $A = 360\text{m}$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	Se cumple
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 por sexo por /10 o fracción. DISTRIBUIDOR ASEOS $\varnothing \geq 180\text{cm}$ PUERTAS, De distribuidor y cabina adaptada. $A \geq 90\text{cm}$ Zócalo protector en ambas caras de la hoja $A \geq 30\text{cm}$ BATERÍA URINARIOS: Al menos uno a $h = 45\text{ cm}$, sin pedestal CABINA INODORO ADAPTADA ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150\text{cm}$, recomen. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80\text{cm}$ INODORO $h = 45-50\text{cm}$ Separación de exterior a pared $d \geq 70\text{cm}$ Espacio libre lateral $a \geq 80\text{cm}$ Barra laterales $h = 80 \pm 5\text{cm}$ $L = 80-90\text{cm}$ $d = 30-35\text{cm}$ Distancia barras al eje inodoro PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$ ACCESORIOS Espejos borde inferior a $h \leq 90\text{cm}$ Perchas, toalleros, etc $h = 90-120\text{cm}$ ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40\text{cm}$ SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.	NO HAY ASEOS PÚBLICOS
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización: Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. NORMAS GENERALES Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc. $h \geq 220\text{cm}$ Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo. Elementos transparentes 2 Bandas de $a = 20\text{cm}$, colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$	

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm Semáforos manuales , pulsador h = 90-120cm	☒
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos 1 /10 o fracción. Si hay agrupación Un teléfono adaptado En los Locutorios (a personas con problemas de comunicación) Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	NO HAY TELEFENOS PÚBLICOS
MAQUINAS EXPENDEADORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	☐ NO HAY MAQUINAS EXPENDEADORAS
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal	h = 90 cm ☒
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm	☒ h ≤ 90cm
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	☒ h = 45 cm ☒ h = 20 cm ☒ d = 50 m
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40° inclinación h = 100-140cm	NO HAY PANELES DE INFORMACION
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	NO HAY PARADA DE AUTOBUS MARQUESINA
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm con hueco libre inferior de	NO HAY MOSTRADORES NI VENTANILLAS
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje amostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	NO HAY ELEMENTOS PROVISIONALES
OBSERVACIONES		

Fdo. EL ARQUITECTO:

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
1.- XEDEA.....	1
2.- DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.....	1

**III. ERANSKINA. ERAIKINGINTZAREN KODE TEKNIKOAREN SS OINARRIZKO
DOKUMENTUA (SUTEETATIK BABESTEKO SEGURTASUNA) BETETZEAREN
JUSTIFIKAZIOA**

1. XEDEA

Kasu honetan aplikatzekoa da “Eraikintzaren Kode Teknikoaren” “SS Oinarrizko Dokumentua”, zehazki, “SS 5 Suhiltzaileen lana” sekzioko “1. Hurreratze-baldintzak eta ingurunea” artikulua atal hauek:

2. DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

1. Eraikinetara hurbiltzea:

1. Suhiltzaileen ibilgailuak maniobra-guneetara hurreratzeko bideek ezaugarri hauek izango dituzte:
 - a. Bide nagusiaren zabalera minimoa 6,00 metrokoa da. Gamongoako goialdera igotzen den bidearen zabalera minimoa 5,00 metrokoa da.
 - b. Ez dago galibo-oztoporik.
 - c. Bide guztien sostengu-ahalmena eskatzen den 20 kN/m²-tik gorakoa da.
2. Gamongoako bihurtze-tarte guztiak —2 biribilgune berrietatik horien arteko bide-lotuneetaraino eta gainerako inguruko bideetaraino— zedarrituta daude koro zirkular baten trazarekin. Koro horrek 13,00 metrotik gorako erradioa du eta 7,20 metrotik gorako zabalera libre.

2. Eraikinen ingurunea:

1. Suhiltzaileentzako maniobra-guneak baldintza hauek betetzen ditu:
 - a. Suhiltzaileen ibilgailuak tipologia irekiko eraikuntzen (PUR 3) bi alboetara aparka daitezke, mendebaldean dagoen bide publikoan zein Arramendi pasealekuan.

Gainerako eraikinak Gamongoako goialderako sarbidearen aurrean daude.
 - b. Altuera libre mugagabea.
 - c. Suhiltzaileen ibilgailuaren eta tipologia irekiko eraikinen (PUR 3) arteko tarte maximoa 11,00 metrokoa da mendebaldetik eta 20,00 metrokoa ekialdetik.
 - d. Kasu honetan, distantzia maximoa bat dator tarte maximoarekin.
 - e. Tipologia irekiko (PUR 3) eraikuntzei zerbitzu egiten dieten bideen malda maximoa % 4,50ekoa da gutxi gorabehera. PUR 4 partzelen kasuan, suhiltzaileen ibilgailuek mendebaldetik iritsi beharko dute, Langaitz ikastolaren ondotik.
 - f. Bideek 100 kN-eko puntzonaketarekiko erresistentzia izan beharko dute 20 zentimetroko diametroa duen lurzoru-azaleran.
2. Era berean, bide publikoei ez ezik, lurzoru pribatuko eta zortasunpeko erabilera publikoko forjatuei eta aparkalekuen estalkiei ere eskatuko zaie 20 kN/m² sostengu-ahalmena eta 20 zentimetroko diametroko azaleran 100 kN-eko puntzonaketarekiko erresistentzia.

Baldintza hori beteko da, halaber, zerbitzu publikoetako eroanbideen erregistro-estalkietan, haien dimentsioak 0,15 m x 0,15 m baino handiagoak direnean.

3. Suhiltzaileen ibilgailuaren maniobra-gunea hiri-altzariez, zuhaitzez, lorategiez, mugarriez edo bestelako oztopoz libre egongo da.
4. Idatzi beharreko Gamongoako Eraikingintza Proiektuak eta Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa egokitu beharko dira suteak prebenitzearen eta itzaltzearen arloan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara, barnean dela sute-ahoen zuzkidura (Eraikingintzaren Kode Teknikoaren SS Oinarrizko Dokumentua, Eraikingintzaren Kode Teknikoaren ESI Oinarrizko Dokumentua ...).

Errenteria, 2020ko uztaila

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

AURKIBIDEA:

Or.

1. TXOSTEN HONEN XEDEA

1.1. Xedea.....	1
1.2. Testuingurua	1
1.3. Helburuak.....	1

2. TXOSTEN HAU EGITEKO ESPARRU OROKORRA

2.1. Esparru arauemailea	2
2.2. Esparru kontzeptuala.....	2

3. PLAN HONEN DESKRIBAPEN OROKORRA

3.1. Arau-proiektuaren izena	5
3.2. Sustatzen duen eragilea	5
3.3. Esparrua	5
3.4. Helburuak.....	6
3.5. Antolamendu-proposamena	7
3.6. Emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzeko helburuak	8

4. GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUAREN AURRETIAZKO EBALUAZIOA

4.1. Altzateko Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren Xedapen Aldaketaren onurak edo emaitzak	9
4.2. Baliabideen eskuragarritasuna	9
4.3. Ordezkaritza erabakiak hartzean.....	10
4.4. Gizarte-arauak gainditzea edo aldatzea	10
4.5. Arauak eta beste tresna juridiko batzuk betetzea.....	10

5. EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEKO DESBERDINTASUNAK DESAGERRARAZTEKO ETA BERDINTASUNA SUSTATZEKO NEURRIAK

5.1. Irisgarritasuna	11
5.2. Segurtasuna.....	11
5.3. Erabileren nahasketa.....	12
5.4. Hizkuntza ez-sexistaren erabilera.....	13

X. ERANSKINA GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUAREN TXOSTENA

1. TXOSTEN HONEN XEDEA

1.1. Xedea

Txosten honen xedea da Gamongoako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6. Xedapen Aldaketa ebaluatzea generoaren arabera izan dezakeen inpaktuaren ikuspegitik, betiere hurrengo 2. epigrafean aipatutako xedapenetan ezarritako aurreikuspenen arabera.

Generoaren arabera inpaktuaren aurretiazko ebaluazioa eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak ezabatzeko eta berdintasuna sustatzeko aurreikusitako neurriak uztartzen dituen dokumentu bat da.

1.2. Testuingurua

GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUAREN TXOSTEN hau plan honen barruan sartzen da. Plan horren mugaketa eta berrantolaketa ekonomikoki jasangarria eta egokia izango da, eta Erreteria hiri-sarean behar bezala integratutako lurzoru urbanizagarriko esparru bat sortzea ahalbidetuko du.

Kontuan izan behar da Gamongoa esparrua GI-20 errepidearen hegoaldean dagoela eta, industria-ingurune batean egonik, bizitegi-lurzoru oso urria duela; hartara, etorkizuneko Arramendiko parkearen ingurunean 584 etxebizitza berriko auzo bat sortuko da. Etxebizitza berri horiek esparruko haranean kokatuko dira, Arramendi errearen ondoan.

Plan honek, halaber, 197.284 m²-ko azalera izango duen parke handi bat aurreikusten du, Gamongoa parkea, Erreteria eta Oarsoaldeko biztanleentzat. Horiekin batera, etxebizitza-kokagune txiki batzuk daude, baita berrezartzekoak ere; guztira, 22 etxebizitza, baserrien eta etxebizitza berri bakartuen artean. Horietara iristeko ibilgailu-sarbideak dimentsio txikiak dituen gero, eta kokagune urrunduak denez gero, bigarren zona hori lehenengoaz bestela hartu beharko da.

Honelako deituko diegu:

- Haraneko zona / Arramendi parkea.
- Bizkarraren zona / Gamongoa parkea.

1.3. Helburuak

Generoaren arabera inpaktuaren txostenak hiru helburu ditu:

- Plan hau egitean, emakumeen eta gizonen arteko berdintasunaren helburua txerta dadin erraztea.
- Plan honen hartzaile diren emakumeen eta gizonen premiei buruzko informazio handiagoa ematea, eta, horrela, eraginkortasun-maila areagotzea.
- Emakumeen eta gizonen berdintasunarekin konpromiso handiagoa duen erabakiak hartzeko prozesua ahalbidetzea.

2. TXOSTEN HAU EGITEKO ESPARRU OROKORRA

2.1. Esparru arauemailea

Txosten hau honako xedapen hauek, besteak beste, osatutako esparru orokorrean egin da:

- Estatuko Administrazioak sustatuak:
 - Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunari buruzko Legea, 2007ko martxoaren 22koa.
 - Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testuategina, 2015eko urriaren 30ekoa (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua) ("20.1.c" artikulua, eta abar).
- Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatuak:
 - 4/2005 Legea, Otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen berdintasunerakoa, Euskal Autonomia Erkidegoan sustatua.

Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako 4/2005 Legeak, otsailaren 18koak, 19. artikuluan ezartzen du generoaren arabera inpaktuaren aurretiazko ebaluazioa.

1. Arau bat egiten hasi aurretik, hori sustatzen duen administrazio-organismoak ebaluatu behar du zer eragin izan dezakeen proposamen horrek emakumeen eta gizonen kolektiboak bizi duen egoeran. Horretarako, aztertu behar du arauan proiektatu den jarduketak ondorio positiboak edo kontrakoak izan ditzakeen emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak desagerrarazteko eta horien arteko berdintasuna sustatzeko helburu orokorrean.

- 40/2012 ebazpenaren bidez Eusko Jaurlaritzako Gobernu Kontseiluak onartutako Gidalerroak.

Gidalerro horietan adierazitakoaren arabera, Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak, haren erakunde autonomoek eta hari atxiki edo lotutako erakunde publikoek 2012ko Gidalerro horiek aplikatu behar badituzte ere, txosten honetan aintzat hartzen dira, halaber, buruzko haren aurreikuspenak, orain planteatutako ebaluazioa egiteko egokiak diren baldintzetan eta irismenean.

2.2. Esparru kontzeptuala

Txostena idatzi aurretik, bost kontzeptu hauek argitzea komeni da: genero-desberdintasuna, berdintasuna, genero-ikuspegia txertatzea, hirigintza-praktikak pertsonengan duen eragina, eta espazioaren eta hirigintzaren itxurazko neutraltasuna. Kontzeptu-esparru hori oinarritzen da, batetik, "Generoaren arabera eraginaren txostenak egiteko gida" gidan (Emakunde – Emakumearen Euskal Erakundea, 2013), eta, bestetik, "Hiriko erabileran dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena" txostenean (Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hasierako onarpeneko dokumenturako prestatu zuten, 2011ko martxoan, Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas arkitekto hirigileek).

A.- Genero-desberdintasuna ⁽¹⁾

- *Sexua eta generoa ez dira gauza bera. Sexua da gizonen eta emakumeen arteko desberdintasun biologikoa. Generoa, berriz, sexu batekoa edo bestekoa izateari lotutako gizarte-erakuntza, rolak, estereotipoak eta balioak.*

⁽¹⁾ "Generoaren arabera eraginaren txostenak egiteko gida" Emakunde - Emakumearen Euskal Erakundea, 2013.

- *Sexu-genero sistema da emakumeei zaintza-lana —eremu pribatuan eta ordaindu gabe egiten dena— eta gizonen produkzio-lana —ordainduta eta eremu publikoan egiten dena— esleitzen dizkien prozesua.*
- *Sexu-genero sistemaren ondorioa da emakumeek bereizkeria pairatzen dutela gizartean, eskubide baliabide eta aukerak eskuratzeko zailtasun handiagoak dituztela, eta haien ezaugarri eta ekarpenei balio gutxiago eman zaiela.*
- *Bestalde, egoera jakin batzuek bereizkeria areagotzen dute, emakume izateaz gain, beste faktore batzuk ageri direnean: adina, arraza, hizkuntza, sexu-joera, edota bereizkeria anizkoitza eragiten duten beste edozein baldintza edo inguruabar.*
- *Horregatik, politika publikoak egiteko garaian, emakumeen posizio eta baldintza desberdinak identifikatu behar dira, sistema aldatze aldera esku hartzeko eta boterean dauden asimetriak zuzentzeko.*

B.- Genero-berdintasuna ⁽¹⁾

- *Berdintasunak dakar, bai tratu-berdintasuna (bereizkeriarik ez egotea), bai aukera-berdintasuna (eskubide guztiak berdintasunean erabili ahal izatea, eta horren barruan sartzen da bai boterea bai baliabide eta onura ekonomiko zein sozialak kontrolatu eta eskuratu ahal izatea).*
- *Berdintasunak ez dakar tratu berbera, baliabide nahiz onurak eskura berdin izatea eta boterea zein eskubideak berdin gauzatzea baizik.*
- *Horrenbestez, kolektibo bat hasieran desabantaila-egoeran baldin badago, kolektibo bereizi horri tratu desberdina eman behar zaio.*

C.- Genero-ikuspegiaren integrazioa ⁽¹⁾

- *Generoaren ikuspegia (mainstreaming) sartzea da emakumeen eta gizonen egoera, baldintza, jomuga eta beharrian ezberdinak modu sistematikoan aintzat hartzea, eta, horretarako, politika eta ekintza guztietan, berdintasuna sustatzeko helburu eta jarduera zehatzak txertatzea.*
- *Generoaren ikuspegi hori ezartzeko ezinbestekoa da konpromiso politiko sendoa, emakumeen eta gizonen berdintasunerako berariazko politikak indartzea, sexuaren arabera bereizitako estatistikak eta tresna egokiak eskura izatea, genero-harremanak eta Administrazioa ezagutzea, finantza-baliabide eta baliabide pertsonal nahikoak izatea, emakumeen parte-hartzea bultzatzea, eta instituzio nahiz erakundeetako egitura eta prozesuak aldatzea.*

D. Hirigintza-jardunak pertsonengan duen eragina ⁽²⁾

- *Generoaren ikuspegitik oso zabaldua dagoen pertzepzio hau dago: hirigintzako jardunbidea datza jarduerak espazioan kokatzeari buruzko, espazio publikoaren, espazio pribatuaren eta eraikinen formari buruzko eta garraio-sistemen ezaugarriei buruzko erabakiak hartzean. Eta aintzat hartzen du hirigintzak eragin zuzena duela pertsonen eta gizarte-taldeen enplegu-lekuetarako, ekipamenduetarako eta zerbitzuertarako irisgarritasunean, horiek erabiltzeko erosotasunean eta haietara iristeko garraiabideen premian.*

⁽¹⁾ "Generoaren arabera eraginaren txostenak egiteko gida" Emakunde - Emakumearen Euskal Erakundea, 2013.

⁽²⁾ "Hiriko erabilera dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena" Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hasierako onarpeneko dokumenturako prestatua, 2011ko martxoan. Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas arkitekto hirigileak.

- Hala eta guztiz ere, ikuspuntu orokor batetik ikuspegi hori nahiko ziurra izanik ere, ezin da hitzez hitz aplikatu Plan Orokorrari bati dagozkion erabakien ikuspegitik, hiri bateko biztanleen eguneroko bizitzan eragin handiena duten alderdi zehatzenetako asko ez baitaude esparru-antolamendurako tresnaren —Plan Orokorraren— arauen mende; izatez, askoz gehiago daude garapen-plangintzako tresnen mende, hau da, Plan Partzialen, Plan Berezien eta etxebizitzak eta ekipamenduak urbanizatzeko eta/edo egikaritzeko proiektu zehatzen mende.
- Azken horietan, Plan Orokorrak modu globalean soilik du eragina (parametro handiak, gehieneko azalerak, tipologia globala; baina ez antolamendu xehatuak); aldiz, beste plangintza-tresna horien garapenak askoz ere mendekotasun handiagoa du horietako bakoitza arautzen duten lege eta arau zehatzetan.

E. Espazioaren eta hirigintzaren balizko “itxurazko neutraltasuna” ⁽¹⁾

- (...) Hiria gure bizimoduaren agertoki nagusia izanik, haren diseinuak eta funtzionatzeko moduak era sotilean eta jarraituan izango luke eragina bizitzeko dugun moduan, eta, balizko espazioaren neutraltasunaren mende, hark zehaztasunez erantzungo lioke gure gizartearen gidatzen duen botereen eta elkarreraginaren egiturari.
- Laburbilduz, arrazoibide horien ondorioz, aitor daiteke hirigintza ez litzatekeela neutroa izango generoaren ikuspegitik; izatez, emakumeek eremu publikoan eta pribatuan dituzten erantzukizun ugariak gauzatzeko modua hobetu edo kaltetu dezake, emakumeak baitira, seguraski, hiri-ekipamenduen eta garraio publikoaren erabiltzaile nagusiak, gizarte-erreproduktzioa bermatzeko duten zereginaren ondorioz.
- Aipatzen diren gogoetekin jarraituz, hirigintza, oro har, bi helburu argitan oinarritu zen: batetik, higiezinaren eta garraio-azpiegituren ekoizpenean, eta, bestetik, urbanizazioaren onurak lurzoruaren jabeen artean ekitatez banatzean. Zuzkidura, irisgarritasuna edo hiriaren diseinu adeitsua gisako alderdirik sotilenak kanpoan geratuko lirateke, hein handi batean bederen batik.
- Horrelako ondorioak neurri batean bat datoz errealitatearekin, batik batik hiriko espazioa ez dela neutroa baieztatzen denean; izan ere, pieza bakoitza hainbat interes, erabaki, behar, aukera, baliabide ekonomiko, abagune eta abarren sekuentzia anitzaren emaitza da. Hirigintzako diziplina eta jarduna datza, hain zuzen ere, prozesu txiki baina konplexu horietako bakoitza bideratzean eta prozesu horietako bakoitza antolatu beharreko lurraldeari dagokion puzzle erraldoi horietako gainerako piezekin harmonizatzean.
- Dena dela, ez dirudi hain erraz egiazta daitekeenik ea generoaren faktoreak modu erabakigarrian esku hartzen duen prozesuen batura horretan. Argudiatu ahal izango da pieza horietako bakoitza gaizki ebaztearen ondorioz har daitekeen erabakiak kalte egin diezaiokela irisgarritasunari, espazio libre baten gozamenari edo ekipamendu baten existentziari, baina horrek eragin berdina izango du emakumeengan eta gizonengan.
- Mugitzeko, parke batetik paseatzeko edo zuzkidura-jarduera batera joateko premia duten emakumeak gehiago diren heinean soilik esan daiteke diskriminazioa gertatzen dela, baina hori arrazoi kuantitatibo baten ondorio izango da, hiriko zerbitzu horiek eskatzen dituzten artean emakumezkoak gehiago izateagatik, baina ez kualitatiboa, ez baita sexu bati bestearekiko kalte egiteko asmorik egongo. Gizon batek premia horiek berak estali behar dituenean, berdina-berdina jasango du hiriaren eskaintzarik ez egoteagatik edo desegokia izateagatik gertatzen den diskriminazioa.

⁽¹⁾ “Hiriko erabilera dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena” Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hasierako onarpeneko dokumenturako prestatua, 2011ko martxoan. Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas arkitekto hirigileak.

3. PLAN HONEN DESKRIBAPEN OROKORRA

3.1. Arau-proiektuaren izena

Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Seigarren Xedapen Aldaketa, Gamongoakoa, (aurrerantzean Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6. Xedapen Aldaketa, Gamongoakoa).

3.2. Sustatzen duen eragilea

Gamongoa Ituntze Batzarrak sustatzen du.

Arkitektura-azterketa idatzi dute Arkilan, Arquitectos Asociados SLPk, Abad SL abokatu hirigileen despatxuak eta Endara SL ingeniariatzak.

3.3. Esparrua

A. Mugaketa eta azalera

Plan honen esparrua, funtsean, 2006ko Gamongoako Plan Partzialekoari dagokio, eta bat dator indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak mugatutako 56. Gamongoa sektorearekin. Desberdintasunak UI 18/03 unitateari dagokion dimentsio txikiko esparru bat (B zona deritzona) txertatzean dautza, aurrekarietan azaldutako arrazoiengatik. Gainera, 41. Masti Loidi eremuko eta 42. Txirrita Maleo eremuko Arramendi pasealekuko jabari eta erabilera publikoko azalera jakin bat txertatzen da, beharrezkoa baita Arramendi pasealekuaren ebazpen integral egokiari begira.

Ondoriozko azalera berria honako hau da:

*	56. Gamongoa sektorea	258.453 m ²
*	UI 18/03 unitatearen zatia.....	8.541 m ²
*	“UI 41/03: Masti Loidi (Arramendi baserria)” unitatearen zatia.....	167 m ²
*	“UI 41/01: Masti Loidi (Salbatore eta beste batzuk)” unitatearen zatia	3.443 m ²
*	“42: Txirrita Maleo” eremuaren zatia.....	415 m ²
	ESPARRUA GUZTIRA.....	271.019 m ²

B. Topografia

Gamongoak desnibel garrantzitsuak ditu eta topografia konplexua osatzen du. Erdialdean dago parterik garaiena, bizkar bat, +77 m-ko sestra maximoan gutxi gorabehera, Gamongoa baserriaren ondoan, eta Atxuenea baserria da, ipar-mendebaldeko erpinean, +78 m-ko sestra maximoa duena. Ipar-ekialdeko erpina, berriz, Arramendi erreka igarotzen dena, beheko sestran kokatzen da, +12 m-ko sestran gutxi gorabehera.

Lurraldeak bizkar garai bat du erdialdean, eta ikuspegiak eta eguzkialdia ditu aldameneko gainerako eremuen gainetik. Gainerako lurraldea mendi-mazelaren erdialdean dago, eta malda handi samarrak ditu, autobiderantz zuzentzen direnak iparraldean, Arramendi ibarbiderantz, Masti Loidi eremuarekiko ekialdeko muga. Hor desnibel handiak daude, eta bere garaian Txirrita Maleoko industria-garapenak eragin zituen ezpona maximoak, Gamongoaren hegoaldeko eta mendebaldeko muga.

Baldintzatzaile geografiko horiek eta sarbide-zailtasuna kontuan hartuta, gaur egun arte landa-erabilerara bideratuta egon zen lurzoruan garatu zen eraikuntza urria zenbait baserri bakartu eta landetxeak, berotegiak eta landa-eraikuntza txikiagoak dituen etxebizitzaren bat izan dira.

Azkenik, gaur egun zerbitzu-azpiegitura orokorren elementuek okupatzen dituzten hiru partzela berezi daude. Ur-biltegi bat, ur-hornidurako sareko ponpatze-estazio bat eta Gas Euskadi enpresaren sareko erregulazio- eta neurketa-estazio bat dira. Hiru azpiegitura-sare horiek sektorearen erdialdeko eta mendebaldeko zona garaian daude, autobidetik oso hurbil.

C. Egungo landaredia

Gaur egun, ekialdetik mendebalderako noranzkoan dagoen bizkar bati dagokion lurraldean mendi-mazelaren erdialdeko belardiak nagusitzen dira, aldameneko lurraldearen mugetarantz, hots, A-8 autobiderantz, Arramendi pasealekurantz eta Txirrita Maleoko industria-eraikuntzarantz. Zuhaitz-masak urriak dira; traza autobidearekiko mugan dutenak nabarmentzen dira, landare-pantailaren eginkizuna betetzen dutenak. Era berean, zuhaitzi txikiak daude Arramendi errekaaren iparralderako ibarbide txikietan. Zehazki, altitude txikiko sega-belardi elkorak dira, harizti azidofiloak eta baso misto atlantikoak tartekatuta dituztenak.

3.4. Helburuak

Hauek dira ikuspegi horren ondoriozko helburu orokorrak:

- * Ahalik eta eraikigarritasun gehiena mendi-mazelaren goialdetik eta erdialdetik Arramendi pasealekuaren ingurunera lekualdatzea.
- * Espazio hori libre uztea bere garaian garatu zen plan partzalean aurreikusitakoari txertatzeko udal-parke publiko gisa erabiltzeko; horrek guztiak osatuko du Gamongoako parke berde handia.
- * Gamongoako bizkarrera sartzeko egungo pasealekutik/bidetik hurbil gauzatzeko dauden ordezko bizitokia emateko behin betiko kasuak ebaztea. Horrekin batera, bi bizitzako etxeen partzela txikiak txertatzea, ingurunean tipologia horren eskaintza osatzeko eta Gamongoaren goialdean tipologia bakartuko edo bi bizitzako etxeen tipologiako eraikuntzaren multzorako azpiegitura jasagarrien sare minimoa bideragarri egiteko.
- * Bizitegi-auzo berri bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, ondoriozko bizitegiko hiri-multzorako plaza moduko hirigunea indartzeko.
- * Bizitegi-eraikuntza berria elkarrekin eta hirigunearekin konektatzen duen oinezkoen pasealekua integratzea. Bizikleta-ibilbide bat osatzea oinezkoen pasealekuaren ondoan, bizikleta eta oinezkoen esparru horretan guztian. Haur eta helduentzako jolaserako eta aisialdirako espazio libre handi bat txertatzea, arestian adierazitako bizikleta eta oinezkoen ibilbideak osatzeko.
- * Horrekin guztiarekin, eta osotasunean bilduta, hiri-parke handi bat sortzea proposatzen da egungo Arramendi pasealekuaren luzera osoan, horren errepide-izaera desagertuta, bizikleta eta oinezkoen espazio guztiak eta haur eta helduen jolas eta aisialdirako behar direnak lortzeko, eta berdeguneak integratuta, are Pekin erreka bera ere, esparruan txertatzen den tartean. Hori guztia Gamongoako parke berde handiaren osagarri gisa.
- * Funtsean etxebizitza babestuen eraikigarritasuna sortzea (% 79,71 babes ofizialeko etxebizitzak, UI 18/03 unitateko B zonako 36 etxebizitza libreak kontuan hartu gabe), sustapen libreko etxebizitzekin batera.
- * Erdiko eraikuntzaren beheko solairuetan zuzkidura-erabilera osatzea, merkataritza- eta gizarte-zuzkidurarekin batera, arestian aipatutako hiri-plazaren ingurunean erakargune bat sortu ahal izateko.

- * UI 18/03 unitateko B zonako eraikigarritasunaren arazoei konponbidea ematea, esparruaren iparraldeko antolamenduaren hasierara lekualdatuta (3.600 m²(s) 36 etxebizitzatarako).
- * Bizitegi-antolamendu berriaren mendebaldean kokatzen den bide berri bat aurreikustea, Arramendi pasealekuari tratamendu egokia eman ahal izateko: oinezkoak, bizikletak... Bide berri horrek lur gaineko hainbat aparkaleku izango ditu ibilbidearen luzera osoan, bizitegi-antolamenduaren laguntza modura.

3.5. Antolamendu-proposamena

- * Eraikigarritasuna esparruaren ekialdeko behealdera lekualdatzea, Gamongoaren gainaldea eraikuntza puntualetara murriztuta: egungo baserriak, familia bakarreko / bi bizitzako txaletak, eta, besteak beste, kalte-ordain gisa ordezkoko bizitokia emateko behar diren berrezarritako beste berri batzuk.
- * Hortaz, mendi-mazelaren goialdea eta erdialdea eraikuntzaz libratzea, Gamongoa parke berde publiko handira bideratzeko —berdegune eta espazio libreen sistema orokorreko erabilerarako 195.620 m²—.
- * Hainbat eraikuntza eta azpiegitura finkatzea, batez ere mendi-mazelaren goialdean eta mendebaldeko zonan. Hala nola Tobar baserri katalogatua, Atxuenea baserria, Gamongoa baserria eta Txirrita Bekoa baserria, eta azpiegitura-sistema orokor hauek: Gas Euskadi enpresaren erregulazio- eta neurketa-estazioa eta Añarbeko Urak erakundearen hornidura-sareko ur-biltegiak.
- * Gainaldean eta mendi-mazelaren erdian ahalmen handiko urbanizazioa egiteko beharrari uko egitea. Zona horretan gaur egungo ibilgailu-sarbidea berrurbanizatzea soilik mugatuko da, puntu estuetan zabaldu egingo du eta aurreikusitako eraikuntzak behar bezala funtzionatzeko behar diren gutxieneko azpiegiturak sartuko dira (batez ere lehendik dagoen eraikuntza eta berrezarritakoa).
- * Etxebizitza babestuen ahalmen handiko bizitegi-programa garatzea, mota horretako lurzoru urbanizagarri sektorizatueterako indarrean dagoen hirigintza-estandarrei buruzko dekretua beteko duena. Programa horren % 55, gutxienez, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako izango da (aurreikusitako eraikigarritasun berriaren % 67,57), eta gainerakoa, % 20raino, araubide tasatukoa izango da. Bien artean, bizitegi-eraikigarritasun berriaren % 79,71 lortzen da⁽¹⁾.
- * Espazio libreen tokiko sistema moduko hiri-parke bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, bertan aurreikusitako bizitegi-eraikuntzarekin batera, antolamendu berriaren erdigunean plaza bat nabarmentzeko.
- * Oinezko, bizikleta eta abarrentzako ibilbideen multzoa sortzea, hiri-parkearekin batera, erabilera ludikoz, haur eta helduen jolaserako eta aisialdirako zonaz hornitua, zerbitzatzen duen bizitegi-eraikuntzarekin berarekin mugakide.
- * Arramendi errekaen tratamendua Arramendi pasealekuaren iparraldean esparrua zeharkatzen duen tartean, Masti Loidi eremutik desbideratzen den guneraino.
- * Bide-trazadura berria bizitegi-eraikuntzaren mendebaldetik, Arramendi pasealekua hiri-parkearen ardatz egituratzaile bihurtzeko. Bide berri horrek bizitegi-eraikuntza kolektibo berri guztietara heltzeko aukera emango du, iparraldean Masti Loidirako

⁽¹⁾ Kalkulu honetaz kanpo geratzen dira egungo eraikigarritasun finkatua eta ordezkoko bizitokiak ematea, baita UI 18/03 Lekuona unitateari dagokiona ere, hori betetzeaz salbuetsita dago-eta.

desbideratzearekin eta hegoaldean Masti Loidi bera eta Txirrita Maleo zerbitzatzen dituen biribilgunearekin lotuz.

- * Bide horrek lurrak hondeatu beharra dakar, eta, horretarako, alboko ezponda egin beharko da. Muino eta ibarbideen artean harizti txikiak eta hostozabalen zuhaitziak hartuko dira eraginpean, eta zati batean kendu egin beharko dira. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Irismeneko Dokumentuaren Ebazpenaren arabera, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira urmaeletan bertan (uretan gora), 1:2 proportzioan (azalera ezabatua: lehengoratua); horrela, natura-ondarearen galera garbia saihestuko da.
- * Aparkaleku publiko eta pribatueterako ibilgailu-sarbideak bide berri horretatik egiten dira. Bide horren maldak gora egiten du pixka bat, Arramendi errekek bizitegi-zona berrian egiten duen bezala.
- * Proposamenak, bestalde, egungo eraikigarritasun osoa murrizten du. Gaur egun sestra gainean aurreikusitako 86.808 m²(s)-tik 61.416 m²(s)-ra.

Kontuan izan behar da eraikigarritasuna murrizteak desoreka eragiten duela indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1. laurtekoan etxebizitza babestuen estandarrak betetzeari dagokionez. Memoria honen 4. kapituluaren (Lantzeko esparru orokorra) azaldu den moduan, kasu honetan agintzen duen legeria bete da.

- * Honako eraikuntza hauek finkatzea: Atxuenea baserria, Gamongoa baserria, Tobar baserri katalogatua eta Txirrita Bekoa baserria. Horiek guztiak gutxienez 1.000 m²-ko partzelarekin eta eraikin bakoitzean uzteko aukerarekin, egungo azalera eraikiaren arabera, gehienez ere 4 etxebizitza hartzeko aukerarekin.
- * Bere garaian egin ziren eraisteen kalte-ordainak emateko behar diren eraikuntza bakartuak (familia bakarrekoak / bi bizitzakoak) berrezartzea, hala nola Mazusta, Pagoaga, Villa Juanita, Errazkin edo Hortal (Madalen Borda) etxebizitzaren eskubideak. Egoera horri Lanterna baserri berriarena gehitu behar zaio, hura eraistea ezinbestekoa baita proposatutako antolamendu berrirako.
- * Kirol-ekipamendu publikorako espazio laua sortzea Langaitz Ikastolatik hurbil, ibilgailuentzako iragarritasun egokiarekin, ondoko auzotarrek erabiltzeko (Beraun eta abar).
- * Tobar baserriaren katalogazioa, plan honen "3. Katalogoa" dokumentuan ezarritako babes-neurriak eta esku hartzeko irizpideak adieraziz.

3.6. Emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzeko helburuak

Emakumeen eta gizonen berdintasunaren sustapena aurrez aipatutako helburuekiko zeharkako helburua da.

Hori dela eta hauek dira plan honen emaitzazko antolamenduaren helburu zehatzak (hiri-forma, erabileren banaketa, espazio libreak, zuzkidurak, komunikazioak, etxebizitza-tipologia, eta abar):

- Emakumeen eta gizonen premiak asebetetzea.
- Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunean laguntzea.

4. GENEROAREN ARABERAKO INPAKTUAREN AURRETIAZKO EBALUAZIOA

Generoaren arabera inpaktuaren aurretiazko ebaluazioak aztertzen du plan honetan proiektatutako jarduerak zer ondorio positibo edo kaltegarri izan ditzaketen emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak desagerrarazteko garaian eta arautu edo esku hartu nahi den gizarte-testuinguruan berdintasuna sustatzeko garaian.

Emakunde - Emakumearen Euskal Erakundearen "Generoaren arabera eraginaren txostenak egiteko gida" izeneko gidako jarraibideei jarraituz, alderdi hauek aztertu dira generoaren ikuspegitik:

- Planaren onurak edo emaitzak
- Baliabideen eskuragarritasuna hobetzea
- Ordezkaritza erabakiak hartzean
- Gizarte-arauak gainditzea edo aldatzea
- Arauak eta beste tresna juridiko batzuk betetzea

4.1. Plan honen onurak edo emaitzak

Etorkizuneko arau edo administrazio-egintzaren ondorioz eragindako onura edo emaitzetan emakumeen eta gizonen presentzia hori sektoreko desorekak murrizteko lagungarria izango dela aurreikusten al da?

Zeharkako gizarte- eta ekonomia-onurei dagokienez (enplegu-sorrera), plan honek zenbait erabilera berri aurreikusten du, eta erabilera horiek baliatu ahal izango dituzte esparruan bizi edo lan egingo dutenek, baita Erreterriako udalerriko gainerako biztanleek ere.

Kontuan hartuta gaur egun oraindik alde handia dagoela emakumeek, gizonekin alderatuta, egiten dituzten zereginen aniztasunean (lana eta familia bateragarri egiteari, adingabeen eta adinekoen zaintzari eta etxea zaintzeari dagokionez), plan honetan askotarikoa da eraikigarritasunaren antolamendua. Hartara, haraneko zonak / Arramendi parkeak lineako eraikuntza, txukuna eta gauez argiztatua du, eta bertan bi giro bereizten dira:

- Arramendiko bide berria. Bide klasikoa, galtzada bikoitzekoa eta aparkalekuak, espaloiak eta partzela pribatuetarako sarbideak dituen. Bertako espazio publikoen diseinu garden horrek saihestu egiten du espazio horiek ezkutatzea, baita kontrolik gabeko tokietatik joan-etorriak egitea ere, eta, hartara, lagungarria izango da emakumeen eta gizonen arteko desberdintasuna murrizteko.
- Arramendiko parke berria. Haurrentzako eta helduentzako jolas-zonak dituen hiri-parkea, Arramendi erreka, espazio zolatuak, kioskoak, plaza berriaren aurreko karrera, berdegune horizontal samarrak, ikuspen osoa dutenak. Bertako urbanizazio-proiektuaren mailako diseinuak erraztu beharko du ezkutuko espaziorik eta kontrolik gabeko tokirik ez egotea, eta, horretarako, karrerapeetan jardura sustatu beharko du (merkataritzakoa eta soziala) eta emakumeen eta gizonen arteko desberdintasuna gutxitzen lagundu beharko du.

Plan honek, gainera, antolamendu berria proposatzen du bizkarraren zonan / Gamongoa parkean.

Jakina da Gamongoa parkean proposatzen diren 22 etxebizitzak dentsitate txikiko ingurune batean kokatzen direla, ibilgailuen eta oinezkoen iragarritasun txikia duen ingurune batean, non espazio publikoen gardentasuna lortzea ia ezinezkoa den. Hori dela eta, aurreikus daiteke Gamongoa parkearen ingurunea generoaren arabera desberdintasunerako arrisku-ingurunea izatea.

Plan honen ondoriozko zuzeneko onura ekonomikoei dagokienez, eragiketa sustatzen duten enpresek eta haien akziodunek izango dituzte etekin ekonomikoak. Enpresa horiek nagusiki gizonen osatuta daudela onartuta ere, eragiketak ez luke sektoreko desberdintasunak murrizten lagunduko. Alabaina, alderdi hori, berez, plan honetaz kanpo dago.

4.2. Baliabideen eskuragarritasuna hobetzea

Etorkizuneko arau edo administrazio-egintzaren ondorioz baliabideak eskuratzeko dauden desberdintasunak desagerraraztea, edo, gutxienez, murriztea aurreikusten al da?

Hiri-baliabide fisikoetarako (espazio libreetarako, ekipamendu publikoetarako, merkataritzarako) irisgarritasunari dagokionez, plan honek nabarmen hobetzen du haraneko zonako / Arramendi pasealekuko egungo egoera.

Egungo esparrua ia guztiz bakartuta dago ipar-ekialdeko muturrean, oso erabilera mugatuarekin. Indarrean dagoen antolamenduak desnibelean garatuko den oinezkoentzako eta ibilgailuentzako sarbidea eskatzen du. Hortaz, haraneko antolamendu-proposamen berriak irisgarritasun berritua zuzkitzen du etxebizitza berrietarako. Arramendi pasealekuan barrena garatutako oinezkoen sarea, bizikleta-bideak eta garraio publikoa kontuan izanik, aditzera eman daiteke degradatutako espazio bat konkistatzen dela herritarren —oro har, Erreterriako emakumeen zein gizonen, baina baita Oarsoaldeko emakumeen eta gizonen— erabilerarako eta gozamenerako.

Plan hau irakurri beharko da aditzera emandako alderdien ikuspegi zabalagoa eta xehatuagoa izateko.

Soluzio hori, ordea, ezin da zabaldu bizkarraren zonara / Gamongoa parkera, zona horretarako irisgarritasuna, edozein aldetatik, zailtzen duten mugak baitaude. Edonola ere, uste dugu zailtasun horrek eragin berdina duela emakumeengan eta gizonengan, eta ez dituela baliabideen eskuragarritasunaren arloko desberdintasunak murrizten.

Hori dela eta, emakumeek ibilgailu pribatua gutxiago erabiltzen dutela eta beste mugikortasun-modu batzuk (oinetakoak, bizikleta eta garraio publikoa) gehiago erabiltzen dituztela kontuan hartuta, ondorioztatzen da plan honen antolamenduak murriztu egiten duela emakumeen eta gizonen arteko desberdintasuna hiri-baliabide fisikoaren eskuragarritasunari dagokionez.

Baliabide ekonomikoaren eskuragarritasunari dagokionez, plan honek zenbait tipologiatako etxebizitza-erakinen proposatzen ditu, eta, horri esker, askotariko etxebizitzak daude Erreterrian (etxebizitza libreak eta babes ofizialeko etxebizitzak), eta horrek salmenta-prezioen aniztasun handiagoa ahalbidetzen du. Horrek etxebizitzaren eskuragarritasuna hobetzen laguntzen du, eta bereziki du eragina baliabide ekonomiko gutxien dutenengan.

4.3. Ordezkaritza erabakiak hartzean

Erabakiak hartzeari dagokionez, etorkizuneko arau edo administrazio-egintzak emakumeen eta gizonen proportzio orekatuak, edo, gutxienez, eremuan duten presentziaren arabera aurreikusten al ditu?

Erreterriako Udalari dagokio plan hau onartzea.

Erreterriako Udala 11 emakumek eta 10 gizonen osatzen dute (% 52 - % 48), eta ordezkaritza hori bat dator, gutxi gorabehera, emakumeek eta gizonen udalerrian duten presentziarekin.

Hori dela eta, esan daiteke plan hau onartzeko prozesuan emakumeen eta gizonen ordezkaritza orekatuta dagoela Erreterriako udalerrian.

4.4. Gizarte-arauak gainditzea edo aldatzea

Etorkizuneko arau edo administrazio-egintzan planteatutako helburu eta neurriak emakumeei edo gizonei esleitzen zaizkien balioak eta gizarte-arauak gainditzeko edo aldatzeko baliagarriak izatea aurreikusten al da?

Ez da aplikagarritzat jotzen. Plan honek lehentxeago aipatutako alderdietan generoaren arabera inpaktua badu ere, ez da uste lagungarria izango denik emakumeei eta gizonei esleitzen zaizkien gizarte-arauak edo balioak gainditzeko edo aldatzeko.

4.5. Arauak eta beste tresna juridiko batzuk betetzea

Bereizkeria saihestea eta berdintasuna sustatzea helburu duten arau eta bestelako tresna juridikoak betetzea bermatzen al da eta prozesu horiek hobera egitea aurreikusten al da?

Hirigintza-plangintzako dokumentu bat denez gero, plan honek generoaren arabera inpaktuari buruzko txosten bat izan behar du, Euskal Autonomia Erkidegoko genero-berdintasunaren arloko lege-esparruaren arabera (4/2005 Legea, otsailaren 18koa, Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerakoa eta 40/2012 Ebazpena, abuztuaren 21ekoa, genero-eraginaren aurreko ebaluazioa gauzatzeari buruzko jarraibideak onartzekoa eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunak ekidin eta berdintasuna sustatzeko neurriak hartzeari buruzkoa).

Txosten hau edukita, plan honek diskriminazioa saihesteko eta berdintasuna sustatzeko tresna juridiko hori betetzen duela uste da.

5. EMAKUMEEN ETA GIZONEN ARTEKO DESBERDINTASUNAK DESAGERRARAZTEKO ETA BERDINTASUNA SUSTATZEKO NEURRIAK

Ondoren, plan honetan desberdintasunak ezabatzen eta emakumeen eta gizonen berdintasuna sustatzen laguntzen duten neurriak jasotzen dira, baita plana onartu ondoren ezartzea aurreikusten diren beste neurri batzuek izan dezaketen inpaktu negatiboa neutralizatzeko edo, hala badagokio, inpaktu positiboa indartzeko ere.

- Irisgarritasuna
- Segurtasuna
- Erabilerak nahastea
- Hizkuntza ez-sexista erabiltzea

5.1. Irisgarritasuna

Emakumeek ibilgailu pribatua gutxiago erabiltzen dutela eta beste mugikortasun-modu batzuk (oinezkoak, bizikleta eta garraio publikoa) gehiago erabiltzen dituztela kontuan hartuta, modu horietako irisgarritasuna funtsezkoa da desberdintasunak ezabatzeko eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzeko.

Irisgarritasunaren gaiari diskriminazio positiboa aplikatu beharko litzaioke, argi eta garbi, eta horren helburua izango litzateke motorrik gabeko irisgarritasunari eta garraio publikoari gero eta protagonismo handiagoa ematea, ohiko bideetan, ibilgailuetan eta energia berriztaezinetan inbertitzeko beharra murrizteko.⁽¹⁾

⁽¹⁾ "Hiriko erabileran dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena" Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hasierako onarpeneko dokumenturako prestatua, 2011ko martxoan. Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas arkitekto hirigileak.

Hiri-irigarritasunaren nozio hori bat dator hiri-mugikortasun jasangarriaren printzipioekin, eta ez da genero-kontua soilik; aitzitik, beste gizarte-talde batzuegan du eragina hein handiagoan: desgaitasuna duten pertsonengan, adinekoengan, haurrengan eta baliabide ekonomiko urriagoko pertsonengan. Horrenbestez, "itxuraz neurri neutroa da, baina genero-inpaktu positiboa izan dezake".

Illo horretan, plan honek nabarmen hobetzen du hirigunearekiko konexioa zein hirigune berrian erlazioatzeko modua, ibilgailu-bideekin, bizikleta-bideekin, oinezkoen pasealekuekin eta abar. Eta hori guztia zuhaitzez inguratuta eta Arramendi errekarren laguntzarekin, haraneko zona / Arramendi pasealekua leku paregabe bihurtuz desberdintasunak ezabatzeko eta emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna sustatzeko, betiere irigarritasunaren gisako neurrien ikuspuntutik.

Aitzitik, bizkarraren zonan / Gamongoa parkean —zona horren ezaugarriak kontuan izanik—, irigarritasuna txikiagoa da eta hori aintzat hartu beharko da etorkizunean idatzi beharreko Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren garapenean.

5.2. Segurtasuna

Segurtasuna da, agian, genero-hirigintza deiturikoaren alderdirik ezagunena, "emakumeentzako hiri debekatuaren mapetan" eta antzeko tresnetan islatzen dena.

Gogoeten arabera, espazio publikoaren kalitatea eta segurtasuna funtsezkoak dira emakumeentzat, baita adin handieneko herritarrentzat eta haurrentzat ere —hurbileko espazioan oinez joan-etorri ugari egiten dituzten hiru taldeentzat, hain zuzen ere—; izatez, espazio publikoa joan-etorrietarako eta aisiarako eta ariketa fisikorako leku gisa erabiltzen dute. Eta uste dute kalitateko ingurune atsegin eta seguru batek espazio publikoaren erabilera handiagoa sustatuko lukeela, baita auzoan gizarte-elkarreragin aukera handiagoa ere —horixe da, hain zuzen ere, laguntza eta babeseko gizarte-harremanen sarea garatzeko oinarria—. Adinekoen kasuan, kalitateko ingurune batek autonomia fisikoko eta adimen-osasuneko aldia luzatuko luke; haurtzaroan eta nerabezaroan, aldiz, ingurune fisiko funtsezkoa da pertsonen autonomia pixkanaka garatzeko eta eskuratzeko ⁽¹⁾.

Illo horretan, plan hau lagungarria da haraneko zonan / Arramendi parkean espazio publikoaren bidez segurtasuna hobetzeko. Honela:

Espazio publikoen formak gaur egun auzo bakoitzeko bizilagunak gero eta gehiago kezkatzen dituzten alderdiak baldintzatzen ditu, eta iruditzen zaigu ondoren aditzera emango ditugun puntuak ondo ebatzi beharko direla.

- Espazio publikoen gaueko argiztapena.
- Beste pertsona batzuk ikusteko moduan egotea, ikuspuntu guztietatik.
- Zona bakartuak saihestea, ikus-continuum bat sortuz.
- Hurbiltasuneko jarduerak ezartzea eta hiri-zona mantentzen dela zaintzea.
- Espazioen irakurgarritasuna eta irigarritasuna, espazio publiko ezutuak saihestuz.
- Mugikortasun mugatuko pertsonentzako pasealekuak, atsedere-eremuak dituztenak.
- Automobilaren presioaz libre dauden espazioak.
- Haurrentzako eta helduentzako jolas-eremu osasuntsuak eta seguruak.
- Atari gardenak, kale nagusietatik sarrera dutenak. Auzoko zonarik zentrikoenean euriaz babesteko karrerape mugatuak, betiere inguruan zona ezutuak saihestuko dituztenak.
- Erabilera-nahasketa sustatzea, lortu nahi den hurbiltasuna eta irigarritasuna erdiesteko, eta, hartara, herritar guztientzat bizitza konplexua eta osoa bultzatuko luketen lanak egitea errazteko, betiere bizitegiko, merkataritzako eta ekipamendu publikoko erabilerekin.

⁽¹⁾ "Hiriko erabileran dagoen diskriminazioari eta generoari buruzko txostena" Irungo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hasierako onarpeneko dokumenturako prestatua, 2011ko martxoan. Iñaki Iturbe / Rafael Peñuelas arkitekto hirigileak.

Aurreko kasuan bezalaxe, "itxuraz neurri neutroa da, baina genero-inpaktu positiboa izan dezake", emakumeentzat ez ezik, haurrentzat eta adineko herritarrentzat ere bai.

Bizkarraren zonan / Gamongoa parkean gauza bera gertatzen da. Bertan segurtasuna bermatzeak irisgarritasun egokia lortzeak duen zailtasun berdina du. Sarbide nagusia eta oinezkoen pasealekuak behar bezala argiztatu beharko dira gauez. Eta hori guztia sakon-sakon aztertu beharko da etorkizunean idatzi beharreko Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan.

5.3. Erabileren nahasketa

Erabileren nahasketak hirian diskriminazioa murrizten lagun dezake, *bai hiri-ingurunean garatzen diren jardura guztien hurbiltasuna eta konplexutasuna komenigarriak izateari dagokionez, bai espazioen irakurgarritasuna eta irisgarritasuna errazteari dagokionez, baita erabileren nahasketa sustatzeari dagokionez, betiere halako moldez non lortu nahi den hurbiltasuna eta irisgarritasuna lortu ahal izango den, herritarrentzat bizitza konplexua eta osoa bultzatuko luketen zereginak egitea errazteko.*

Azken finean, erabileren nahasketa funtsezko tresna da *zenbait punturen arteko joan-etorriak, hein batean, murriztea ahalbidetuko duten hiri-ehun aberatsagoak eta atseginagoak lortzeko*⁽¹⁾.

Kontuan hartuta gaur egun oraindik ere alde nabarmena dagoela emakumeek gizonekin alderatuta egiten dituzten zereginen aniztasunean (lana eta familia bateragarri egiteari, adingabeen eta adinekoen zaintzari eta etxea zaintzeari dagokionez), erabileren nahasketa funtsezkoa da hiriko emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunak murrizteko.

Kasu honetan ere, "itxuraz neurri neutroa da, baina genero-inpaktu positiboa izan dezake".

Plan honek beheko solairuetako merkataritza- eta gizarte-lokalak izango dituen hirigune bat antolatzen du plaza nagusiaren ondoan. Goiko solairuetan bizitegi-erabilera proposatzen da eta aparkalekuak sestra azpian.

Hirigune horren bi alboetara, haraneko zonaren / Arramendi parkearen gainerakoa bizitegi-erakinez osatuko da, betiere ibilgailu-sarbideekin, aparkalekuekin eta Arramendi errekarri jarraituz egingo den parkeko berdeguneekin eta haurrentzako eta helduentzako jolas-eremuekin batera.

Oraingoan ere, bizkarraren goialdea / Gamongoa parkea erabilera mistoko hiri-ingurune horretaz kanpo geratzen da, eta bertako etxebizitza bakartuen presentzia urriak osatzen du Gamongoa parkearen erabilera nagusia.

5.4. Hizkuntza ez-sexistaren erabilera

Gaztelaniazko genero gramatikaren erabilera klasikoan maskulinoa sexu maskulinoko banakoak izendatzeko eta espezieko banako guztiak, sexu-bereizketarik gabe, aipatzeko erabiltzen bada ere, 70eko hamarkadaz geroztik, hizkuntzaren generoaren erabilera pixkanaka aldatzeko aldarrikapena egin da. Aldarrikapen hori finkatzen joan da eta Emakumeen eta Gizonen Berdintasunerako Legean (4/2005 Legea, otsailaren 18koa) jaso da hizkuntzaren erabilera ez-sexista (18.4. artikulua).

Azpian dagoen ideia hau da: "aipatzen ez dena ez da existitzen". Generoari dagokionez, gaztelaniaz maskulino pluralak femeninoa ere barnean hartzeak emakumeen eta gizonen arteko desberdintasunean laguntzen du.

Hortaz, eta gaztelaniaren aberastasuna kontuan izanik, plan honen parte diren testu guztiek (komunikaziokoek edo herritarren parte-hartzeokoek ez ezik, testu teknikoek ere bai) hizkuntza ez-sexista erabili beharko dute.

Horretarako, plan honen parte diren dokumentuen idazketan aplikatzekoak diren honako hizkuntza-estrategia hauek iradoki dira:

1. *Persona* hitza erabiltzea maskulinoaren ordeztuz: *personas vecinas* erabiltzea *los vecinos* erabili beharrean.
2. Kolektiboak, abstraktuak eta forma neutroak erabiltzea: *la ciudadanía, la población, la infancia, la juventud, pareja...*
3. Forma femeninoak erabiltzea maskulinoen ondoan: *vecinas y vecinos, ciudadanas y ciudadanos*.
4. *“Quien”* erabiltzea *“el que”, “los que”, “aquel que”* eta abar erabili beharrean.

Zorionez euskara genero bakarreko hizkuntza denez gero, euskarazko testuetan inolako zailtasun erantsirik gabe saihestu ahal eta behar da hizkuntza sexista.

Azken neurri hori hizkuntzaren erabilera ez-sexista sustatzean eta egitean datza eta generoaren ikuspegia txertatzea sustatzen du.

Erreteria, 2020ko uztaila

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA-ARAUAK

2.1 DOKUMENTUA. GAMONGOAKO HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK

2.2 DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

AURKIBIDEA	Or.
1.- MUGAKETA ETA AZALERA.....	1
2.- HELBURU OROKORRAK	1
3.- OINARRIZKO ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK	2
4.- EGITURAZKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA.....	4
5.- HIRIGINTZA-ARAU BIDE XEHATUA.....	7

2.1 DOKUMENTUA. GAMONGOAKO HIRIGINTZA-ARAU PARTIKULARRAK

Artikulu bakarra. Gamongoako hirigintza-arau partikularrak

1.- Mugaketa eta azalera

Plan honen esparrua, funtsean, 2006ko Gamongoako Plan Partzialekoari dagokio, eta bat dator indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak mugatutako 56. Gamongoa sektorearekin. Desberdintasunak UI 18/03 unitateari dagokion dimentsio txikiko esparru bat (B zona deritzona) txertatzean dautza, aurrekarietan azaldutako arrazoiengatik. Gainera, 41. Masti Loidi eremuko eta 42. Txirrita Maleo eremuko Arramendi pasealekuko jabari eta erabilera publikoko azalera jakin bat txertatzen da, beharrezkoa baita Arramendi pasealekuaren ebazpen integral egokiari begira.

Ondoriozko azalera berria honako hau da:

*	56. Gamongoa sektorea	258.453 m ²
*	UI 18/03 unitatearen zatia.....	8.541 m ²
*	“UI 41/03: Masti Loidi (Arramendi baserria)” unitatearen zatia.....	167 m ²
*	“UI 41/01: Masti Loidi (Salbatore eta beste batzuk)” unitatearen zatia	3.443 m ²
*	“42: Txirrita Maleo” eremuaren zatia.....	415 m ²

ESPARRUA GUZTIRA..... 271.019 m²

2.- Helburu orokorrak

Hauk dira ikuspegi horren ondoriozko helburu orokorrak:

- * Ahalik eta eraikigarritasun gehiena mendi-mazelaren goialdetik eta erdialdetik Arramendi pasealekuaren ingurunera lekualdatzea.
- * Espazio hori libre uztea bere garaian garatu zen plan partzialean aurreikusitakoari txertatzeko udal-parke publiko gisa erabiltzeko; horrek guztiak osatuko du Gamongoako parke berde handia.
- * Gamongoako bizkarrera sartzeko egungo pasealekutik/bidetik hurbil gauzatzeko dauden ordezkio bizitokia emateko behin betiko kasuak ebaztea. Horrekin batera, bi bizitzako etxeen partzela txikiak txertatzea, ingurunean tipologia horren eskaintza osatzeko eta Gamongoaren goialdean tipologia bakartuko edo bi bizitzako etxeen tipologiako eraikuntzaren multzorako azpiegitura jasagarrien sare minimoa bideragarri egiteko.
- * Bizitegi-auzo berri bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, ondoriozko bizitegi hiri-multzorako plaza moduko hirigunea indartzeko.
- * Bizitegi-eraikuntza berria elkarrekin eta hirigunearekin konektatzen duen oinezkoen pasealekua integratzea. Bizikleta-ibilbide bat osatzea oinezkoen pasealekuaren ondoan, bizikleta eta oinezkoen esparru horretan guztian. Haur eta helduentzako jolaserako eta aisialdirako espazio libre handi bat txertatzea, arestian adierazitako bizikleta eta oinezkoen ibilbideak osatzeko.
- * Horrekin guztiarekin, eta osotasunean bilduta, hiri-parke handi bat sortzea proposatzen da egungo Arramendi pasealekuaren luzera osoan, horren errepide-izaera desagertuta, bizikleta eta oinezkoen espazio guztiak eta haur eta helduen jolas eta aisialdirako behar direnak lortzeko, eta berdeguneak integratuta, are Pekin erreka bera ere, esparruan txertatzen den tartean. Hori guztia Gamongoako parke berde handiaren osagarri gisa.

- * Funtsean etxebizitza babestuen eraikigarritasuna sortzea (% 79,71 babes ofizialeko etxebizitzak, UI 18/03 unitateko B zonako 36 etxebizitza libreak kontuan hartu gabe), sustapen libreko etxebizitzekin batera.
- * Erdiko eraikuntzaren beheko solairuetan zuzkidura-erabilera osatzea, merkataritza-eta gizarte-zuzkidurarekin batera, arestian aipatutako hiri-plazaren ingurunean erakargune bat sortu ahal izateko.
- * UI 18/03 unitateko B zonako eraikigarritasunaren arazoei konponbidea ematea, esparruaren iparraldeko antolamenduaren hasierara lekualdatuta (3.600 m²(s) 36 etxebizitzatarako).
- * Bizitegi-antolamendu berriaren mendebaldean kokatzen den bide berri bat aurreikustea, Arramendi pasealekuari tratamendu egokia eman ahal izateko: oinezkoak, bizikletak... Bide berri horrek lur gaineko hainbat aparkaleku izango ditu ibilbidearen luzera osoan, bizitegi-antolamenduaren laguntza modura.

3.- Oinarrizko antolamendu-irizpideak

Planteatutako antolamenduak, funtsean eta besteak beste, ondoren azaltzen diren askotariko proposamenei erantzuten die:

- * Eraikigarritasuna esparruaren ekialdeko behealdera lekualdatzea, Gamongoaren gainaldea eraikuntza puntualetara murriztuta: egungo baserriak, familia bakarreko / bi bizitzako txaletak, eta, besteak beste, kalte-ordain gisa ordezkio bizitokia emateko behar diren berrezarritako beste berri batzuk.
- * Hortaz, mendi-mazelaren goialdea eta erdialdea eraikuntzaz libratzea, Gamongoa parke berde publiko handira bideratzeko —berdegune eta espazio libreen sistema orokorreko erabilerarako 195.620 m²—.
- * Hainbat eraikuntza eta azpiegitura finkatzea, batez ere mendi-mazelaren goialdean eta mendebaldeko zonan. Hala nola Tobar baserri katalogatua, Atxuenea baserria, Gamongoa baserria eta Txirrita Bekoa baserria, eta azpiegitura-sistema orokor hauek: Gas Euskadi enpresaren erregulazio- eta neurketa-estazioa eta Añarbeko Urak erakundearen hornidura-sareko ur-biltegiak.
- * Gainaldean eta mendi-mazelaren erdian ahalmen handiko urbanizazioa egiteko beharrari uko egitea. Zona horretan gaur egungo ibilgailu-sarbidea berrurbanizatzea soilik mugatuko da, puntu estuetan zabaldu egingo du eta aurreikusitako eraikuntzak behar bezala funtzionatzeko behar diren gutxienezko azpiegiturak sartuko dira (batez ere lehendik dagoen eraikuntza eta berrezarritakoa).
- * Etxebizitza babestuen ahalmen handiko bizitegi-programa garatzea, mota horretako lurzoru urbanizagarri sektorizatueterako indarrean dagoen hirigintza-estandarrei buruzko dekretua beteko duena. Programa horren % 55, gutxienez, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako izango da (aurreikusitako eraikigarritasun berriaren % 67,57), eta gainerakoa, % 20raino, araubide tasatukoa izango da. Bien artean, bizitegi-eraikigarritasun berriaren % 79,71 lortzen da⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Kalkulu honetaz kanpo geratzen dira egungo eraikigarritasun finkatua eta ordezkio bizitokiak ematea, baita UI 18/03 unitateko B zonari dagokiona ere, hori betetzeaz salbuetsita dago-eta.

- * Espazio libreen tokiko sistema moduko hiri-parke bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, bertan aurreikusitako bizitegi-eraikuntzarekin batera, antolamendu berriaren erdigunean plaza bat nabarmentzeko.
- * Oinezko, bizikleta eta abarrentzako ibilbideen multzoa sortzea, hiri-parkearekin batera, erabilera ludikoz, haur eta helduen jolaserako eta aisialdirako zonaz hornitua, zerbitzatzen duen bizitegi-eraikuntzarekin berarekin mugakide.
- * Arramendi erreken tratamendua Arramendi pasealekuaren iparraldean esparrua zeharkatzen duen tartean, Masti Loidi eremutik desbideratzen den guneraino.
- * Bide-trazadura berria bizitegi-eraikuntzaren mendealdetik, Arramendi pasealekua hiri-parkearen ardatz egituratzaile bihurtzeko. Bide berri horrek bizitegi-eraikuntza kolektibo berri guztietara heltzeko aukera emango du, iparraldean Masti Loidirako desbideratzearekin eta hegoaldean Masti Loidi bera eta Txirrita Maleo zerbitzatzen dituen biribilgunearekin lotuz.
- * Bide horrek lurrak hondeatu beharra dakar, eta, horretarako, alboko ezponda egin beharko da. Muino eta ibarbidetako artean harizti txikiak eta hostozabalen zuhaitziak hartuko dira eraginpean, eta zati batean kendu egin beharko dira. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Irismeneko Dokumentuaren Ebazpenaren arabera, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira urmaletan bertan (uretan gora), 1:2 proportzioan (azalera ezabatua: lehengorotua); horrela, natura-ondarearen galera garbia saihestuko da.
- * Aparkaleku publiko eta pribatuarentzako ibilgailu-sarbideak bide berri horretatik egiten dira. Bide horren maldak gora egiten du pixka bat, Arramendi erreka bizitegi-zona berrian egiten duen bezala.
- * Proposamenak, bestalde, egungo eraikigarritasun osoa murrizten du. Gaur egun sestra gainean aurreikusitako 86.808 m²(s)-tik 61.416 m²(s)-ra.

Kontuan izan behar da eraikigarritasuna murrizteak desoreka eragiten duela indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 1. lurrekoan etxebizitza babestuen estandarrak betetzeari dagokionez. Memoria honen 4. kapituluaren (Lurreko esparru orokorra) azaldu den moduan, kasu honetan agintzen duen legeria bete da.
- * Honako eraikuntza hauek finkatzea: Atxuenea baserria, Gamongoa baserria, Tobar baserri katalogatua eta Txirrita Bekoa baserria. Horiek guztiak gutxienez 1.000 m²-ko partzelarekin eta eraikin bakoitzean uzteko aukerarekin, egungo azalera eraikiaren arabera, gehienez ere 4 etxebizitza hartzeko aukerarekin.
- * Bere garaian egin ziren eraisteen kalte-ordainak emateko behar diren eraikuntza bakartuak (familia bakarrekoak / bi bizitzailekoak) berrezartzea, hala nola Mazusta, Pagoaga, Villa Juanita, Errazkin edo Hortal (Madalen Borda) etxebizitzaren eskubideak. Egoera horri Lanterna baserri berriarena gehitu behar zaio, hura eraistea ezinbestekoa baita proposatutako antolamendu berrirako.
- * Kirol-ekipamendu publikorako espazio laua sortzea Langaitz Ikastolatik hurbil, ibilgailuentzako iragarritasun egokiarekin, ondoko auzotarrek erabiltzeko (Beraun eta abar).

- * Tobar baserria katalogatzea, plan honen "3. Katalogoa" dokumentuan ezarritako babeseko neurriak eta esku-hartzeko irizpideak adierazita.

4.- Egiturazko hirigintza-araubidea

4.1. Kalifikazio orokorra

Bizitegi-erabilerako zona:
Eraikuntza irekia..... ZUR/3 43.356 m²

Bizitegi-erabilerako zona:
Eraikuntza bakartua ZUR/4 26.184 m²

Komunikazio-sistema orokorra:
Hiriarteko errepidea..... SGCS/2.2 181 m²

Espazio libreen sistema orokorra:
Parkeak eta lorategiak SGEL/1 195.620 m²

Azpiegituren sistema orokorra:
Ur-hornidura SGII/3 3.431 m²

Azpiegituren sistema orokorra:
Gas naturalaren hornidura SGII/6 1.392 m²

Ibai-ibilguen sistema orokorra:
Ibai-ibilguak CF 855 m²

Gamongoaren kalifikazio orokorra plan honen 2.2 planoan grafiatuta geratzen da.

A.- Eraikuntza-baldintza orokorrak

A.1. Hirigintza-eraikigarritasuna.

- * Gamongoako eraikigarritasuna indarrean dagoen Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrekoa baino txikiagoa da.

- * Erabilera nagusietara bideratutako sestra gaineko hirigintza-eraikigarritasuna 61.416 m²(s)

- * Erabilera osagarrietara bideratutako sestra azpiko hirigintza-eraikigarritasuna 27.843 m²(s)

Eraikigarritasun horretatik:

- * Eraikigarritasun finkatua 3.634 m²(s)
- * UI 18/03 unitateko B zonako eraikigarritasuna 3.600 m²(s)⁽¹⁾
- * Zuzkidura-eraikigarritasuna (fisikoa, hirigintza-eraikigarritasunean sartu gabea) 2.920 m²(s)

⁽¹⁾ Eraikigarritasun hori antolamenduan egokitzeko xertatzen da, baina ez du urbanizazio-kargetan parte hartzen, Erreterriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren arteko 2018ko azaroaren 12ko hirigintza-hitzaurrearen arabera.

A.2. Solairu kopuru maximoa:

Ezarri den profil maximoa 2SS/BS/SA/6GS/A da, eta altuera maximoa 30,45 m sestra gainean, Erreteria HIRIGINTZA Arauen neurketa-irizpideei eta plan honen planoetan adierazitako erreferentziako sestrei jarraikiz.

B.- Erabilera-baldintzak.

B.1. Orokorrak: eraikuntza irekiko bizitegi-zona globalaren berezkoak, Erreteria HIRI Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauetan ezarritakoak.

B.2. Partikularrak: testu honetan ezarritakoari jarraituko zaio:

* Erabilera nagusietara bideratutako hirigintza-eraikigarritasuna tipologien arabera:

BOE bizitegia	35.800 m ² (s)
BTE bizitegia	5.750 m ² (s)
Sustapen libre kolektiboko bizitegia	10.800 m ² (s)
Sustapen bakartuko bizitegia	632 m ² (s)
Lehendik dauden etxebizitzaren bizitegia	3.634 m ² (s)
UI 18/03 unitateko B zonako bizitegia	3.600 m ² (s) ⁽¹⁾
Merkataritza	1.200 m ² (s)
SESTRA GAINEKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA	61.416 m²(s)

Babes publikoko garajeak eta eranskinak	18.376 m ² (s)
Sustapen libreko garajeak eta eranskinak	9.467 m ² (s)
SESTRA AZPIKO HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA	27.843 m²(s)

* Zuzkidura-eraikigarritasuna (fisikoa):

Ekipamendua	2.920 m ² (s)
-------------------	--------------------------

Ezarritako erabilerek (merkataritza, garajeak, osagarriak, ekipamenduak...) Erreteria HIRI Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauetan ezarritako araudi espezifikoa beteko dute.

4.2.- Hirigintza-sailkapena

Esparruko lursail guztiak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira.

4.3.- Antolamendu xehatuaren zehaztapena

Antolamendu xehatuko araubidea plan honetan ezarritakoa da.

4.4.- Egikaritze- eta programazio-araubide orokorra

Gamongoako garapena etorkizuneko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa eguneratzera eta egokitze eta plan honetara igortzen da.

4.5.- Tokiko sistemen sarearen eta urbanizazioaren baldintzak

Ez dira ezartzen egitura-izaerarekin.

⁽¹⁾ Eraikigarritasun hori antolamenduan egokitzeko txertatzen da, baina ez du urbanizazio-kargetan parte hartzen, Erreteria HIRI Antolamenduko Plan Orokorraren Hirigintza Arauetan ezarritako araudi espezifikoa beteko dute.

4.6.- Ingurumena eta kultura babesteko baldintzak

Plan honen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpenaren ondorio gisa, bertan aintzat hartutako eraginaren eta dagozkien neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile orokorren laburpen hau prestatu da.

1. Altitude txikiko sega-belardi elkorak daudenez, harizti azidofiloak eta baso misto atlantikoak tartekatuta dituztenak, plan honek eta hirigintzako egikaritzea planifikatzeko eta kudeatzeko gainerako tresnek kontserbatu egingo dituzte haiek. Era berean, bizitegi-garapenak landaredi autoktonoaren azalera ezabatu behar duen tarteetan, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira parke publikoaren beste zona batzuetan, 1:2 proportzioan (azalera ezabatua:lehengoratu).

2. Eraginpeko ibarbideek ezingo dute hartu bizitegi-garapen egokirako behar den hondeaketatik datorren betelaneko materialik, eta ezponden soluzioa Azterketa Geoteknikoaren arabera analizatuko da. Arramendi pasealeku berriaren eta haren mendebaldean kokatutako ezponden irudi tridimentsionalaren plano erantsi da.

Arramendi pasealeku berriko ezpondak hondeatzeko lurren balantzearen aurretiazko zenbatespena egin da. Hori guztia Memoria honen VIII.6 kapitulu dago.

Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa eta Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, lur-mugimenduen ondoriozko soberakinen kudeaketa eta destinoa aztertuko dira.

3. Tobar baserria finkatu eta kultura-intereseko ondasun gisa katalogatzen da, eta esku hartzeko irizpideak eta hartu beharreko babes-neurriak adierazten dira. Hori guztia plan honen "3. Katalogoa" dokumentuan.

4. Esparruaren egoera akustikoa negatiboa da GI-20 errepidetik hurbil dagoelako. Izan ere, etorkizuneko bizitegi-garapenetarako kalitate akustikoaren helburuak gainditu egiten dira.

Alde batetik, ezin da etorkizuneko hirigintza-garapenik egikaritu kanpoko ingurunean kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez dituzten eremuetan, non eta, beste zenbait alderdiren artean, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko modukoak ez diren.

Bestalde, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko ezinbestekoa da 213/2012 Dekretua indarrean jarri aurretik onartutako antolamendu xehatua edukitzea, kasu honetan bezala.

Hori dela eta, **partzelak eta haien ingurunea zonako plan batean sartuko dira, Erreterriako Udalak babes akustiko bereziko zona deklaratzearen ondorioetarako.**

Memoria honen IX. eranskin gisa txertatu da plan honen inpaktu akustikoaren azterketa, Gamongoako babes akustiko bereziko zonaren udal-deklaraziorako oinarritzat hartuko dena.

5. Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, Arramendi erreka-ertzak lehengoratzeko neurriak hartuko dira. Bioingeniaritzako teknikak erabiltzeko eta erreka-ertzak gauzatzea ahalbidetzeko egokienak diren urbanizazioarekiko atzera-tarteak aplikatuko dira.

5. Hirigintza-araubide xehatua

5.1.- Kalifikazio xehatua

Gamongoako kalifikazio xehatua, izaera arauemailearekin, dokumentu honen II.2 planoan ezarritakoari lotuko zaio.

Ondoren jaso da proposatutako zonakatze xehatuaren taula:

2.- ZONAKATZE XEHATUA

PUR	BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	
	PUR 3	ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA
	PUR 3/1 (Ui 18/03)	963 m ²
	PUR 3/2	1.000 m ²
	PUR 3/3	1.000 m ²
	PUR 3/4	1.000 m ²
	PUR 3/5	1.357 m ²
	PUR 3/6	963 m ²
	PUR 3/7	1.362 m ²
	PUR 3/8	1.428 m ²
	PUR 3/9	1.428 m ²
	PUR 3/10	1.428 m ²
	PUR 3/11	1.428 m ²
	PUR 3/12	1.428 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	14.785 m ²
	PUR 4 ERAIKUNTZA BAKARTUKO BIZITEGI-ERABILERAKO PARTZELA	
	PUR 4/1	1.402 m ²
	PUR 4/2	1.402 m ²
	PUR 4/3 Errazkin/Lanterneta berrezarpena	1.440 m ²
	PUR 4/6 Lanterneta berrezarpena	1.440 m ²
	PUR 4/7 Villa Juanita berrezarpena	1.576 m ²
	PUR 4/8 Mazusta/Pagoaga berrezarpena	1.813 m ²
	PUR 4/9 Txirrita Maleo baserria	1.810 m ²
	PUR 4/10 Tobar baserria	1.271 m ²
	PUR 4/11 Gamongoa baserria	2.134 m ²
	PUR 4/12 Hortal	1.295 m ²
	PUR 4/13 Abxueña baserria	1.092 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	16.675 m ²
V	BIDEAK	
	V 1	HIRIARTEKO ERREPIDEA (SGCS)
	V 1/1	181 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	181 m ²
	V 2 HIRI-BANATZAILEA	
	V 2/1	3.105 m ²
	V 2/2	3.316 m ²
	V 2/3	1.820 m ²
	V 2/4	3.438 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	11.679 m ²
EL	ESPASIO LIBREAK	
	EL 1	PARKEAK ETA LORATEGIAK (SGEL)
	EL 1/1 (SGEL/1)	195.620 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	195.620 m ²
	EL 2 OINEZKOEN EREMUAK	
	EL 2/1	300 m ²
	EL 2/2	299 m ²
	EL 2/3	184 m ²
	EL 2/4	8.779 m ²
	EL 2/5	2.281 m ²
	EL 2/6	5.049 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	16.892 m ²
PEC	KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA	
	PEC 4	KIROL-EKIPAMENDUA
	PEC 4/1	8.085 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	8.085 m ²
	PEC 6 ASISTENTZIA ETA BESTE ZERBITZU BATZUK	
	PEC 6/1	1.424 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	1.424 m ²
PII	INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN PARTZELA	
	PII/2	UR-HORNIDURA (SGII/2)
	PII 2/1	404 m ²
	PII 2/2	3.027 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	3.431 m ²
	PII/6 GAS NATURALAREN HORNIDURA (SGII/6)	
	PII 6/1	1.392 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	1.392 m ²
CF	IBAI-IBILGUAK	
	CF	IBAI-IBILGUAK (SGCF)
	CF 1/1	855 m ²
	GUZTIZKO AZALERA	855 m ²
GAMONGOA SEKTOREAREN GUZTIZKO AZALERA		271.019 m ²

5.2.- Lurzoruaren kategorizazioa.

Hirigintza-kategorizazioa lurzoru urbanizagarri sektorizatuari dagokiona da.

5.3.- Egikaritze-araubidea

Planteatutako antolamendu-proposamenak egikaritzeko baldintzak plan honen “3. Hirigintza-arauak” eta “4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak” dokumentuetan azaldutakoak dira.

AURKIBIDEA:

Or.:

AURRETIAZKO TITULUA
XEDAPEN OROKORRAK

0.1 artikulua. Esparrua	1
0.2 artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak	1
0.3 artikulua. Esparru arauemailea	1
0.4 artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta haien irismen arauemailea	1

LEHEN TITULUA
HIRIGINTZA-ARAUDE OROKORRA

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

1.1.1 artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidearen formulazioa.....	4
---	---

1.2 KAPITULUA. GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1 artikulua. Hirigintzako jarduketa-araubide orokorra	5
1.2.2 artikulua. Urbanizazio-proiektua	5
1.2.3 artikulua. Eraikuntza-unitateak (partzelak).....	6
1.2.4 artikulua. Hirigintza-eraikigarritasuna eta haren adjudikazioa	6
1.2.5 artikulua. Xehetasun-azterketak formulatzeko araubidea.....	7
1.2.6 artikulua. Urbanizazio-obrak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak.....	7
1.2.7 artikulua. Erabilera publikoko zortasunen mendeko jabari pribatuko azalerei aplikatzeko baldintzak.....	8
1.2.8 artikulua. Partzelen arteko zortasunak.....	8
1.2.9 artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak.....	8
1.2.10 artikulua. Ingurumena eta kultura babesteko baldintzak	9
1.2.11 artikulua. Muga aeronautikoak.....	10

BIGARREN TITULUA
**PARTZELA ERAIKIGARRIEI APLIKATZEKO ERAIKUNTZA-, ERABILERA-
ETA EGIKARITZE-ORDENANTZA PARTIKULARRAK**

2.1 artikulua. PUR 3 partzelak	11
2.2 artikulua. PUR 4 partzelak	15
2.3 artikulua. PEC 4 eta PEC 6 partzelak	18

2.2 DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

AURRETIAZKO TITULUA **XEDAPEN OROKORRAK**

0.1 artikulua. Esparrua

Plan honen zehaztapenek izaera arauemailea dute plan honen planoetako Gamongoaren mugaketaren barruan definitutako esparruan.

0.2 artikulua. Indarrean jartzea eta indarraldi-baldintzak

1.- Plan hau behin betiko onartu eta indarreko legerian ezarritako argitalpen-eskakizunak bete ondoren jarriko da indarrean, eta indargabetzen ez den artean jarraituko du indarrean.

2.- Plan honen zehaztapenen baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoen balioan, non eta haien arteko erlazioaren edo mendetasunaren ondorioz horietakoren bat aplikaezina ez bada.

0.3 artikulua. Esparru arauemailea

1.- Plan honen esparru arauemailea eratzen du Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean definitutako araubide juridiko-urbanistiko orokorrak, eta, espezifikoki, esparruari dagokionez, plan honen "4. Hirigintza-arauak" dokumentuan definitutakoak.

2.- Plan honetan sustapen publikoko etxebizitzaren araubidearen babespean garatzen diren eraikuntzetan, ordenantza arautzaile hauek araubide horren berezko araudiarekiko izaera subsidiarioarekin aplikatuko dira, eta ez dira aplikatzekoak izango aipatutako araudiarenak baino murriztaileagoak diren eta bertan araututa dauden zehaztapenak.

0.4 artikulua. Plana osatzen duten dokumentuak eta haien irismen arauemailea

1.- Plana osatzen duten dokumentuak

Proiektua honako dokumentu hauek osatuko dute:

- 1. dokumentua. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria
- 2. dokumentua. Hirigintza-arauak
 - 2.1 dokumentua. Gamongoako hirigintza-arau partikularrak
 - 2.2 dokumentua. Ordenantza arautzaileak
- 3. dokumentua. Katalogoa
- 4. dokumentua. Egikaritzea antolatzeko eta kudeatzeko gidalerroak
- 5. dokumentua. Azterketa ekonomikoa
 - 5.1 dokumentua. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa
 - 5.2 dokumentua. Jasangarritasun ekonomikoaren memoria
- 6. dokumentua. Planoak
 - 6.1 dokumentua. Informazio-planoak
 - 6.2 dokumentua. Antolamendu-planoak
- 7. dokumentua. Egikaritze-laburpena

Proposatutako antolamendua deskribatu eta justifikatzen duen "1. Antolamenduaren informazio- eta justifikazio-memoria" dokumentuak honako eranskin hauek jasotzen ditu:

- | | |
|------------------|--|
| I. eranskina.- | Ezaugarri-taulak |
| II. eranskina.- | "Irisingarritasuna sustatzeko" araudia betetzearen justifikazioa |
| III. eranskina.- | Eraikingintzaren Kode Teknikoaren SS oinarritzko dokumentua (Suteetatik babesteko segurtasuna) betetzearen justifikazioa |

- IV. eranskina.- Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 56. Gamongoa sektoreko arau partikularren kopia
- V. eranskina.- UI 18/03 Unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Bereziko partzela eraikigarria erabiltzeko eta eraikitzeko ordenantzen kopia
- VI. eranskina.- Hirigintza-hitzarmena, Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 56. Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren artekua, 2018ko azaroaren 12koa
- VII. eranskina.- Ingurumen-ebaluazio estrategikoaren (IEA) azterketaren irismeneko dokumentuaren ebazpena
- VIII. eranskina.- Azterketa geoteknikoa (AG)
- IX. eranskina.- Inpaktu akustikoaren azterketa (IAA)
- X. Eranskina.- Generoaren arabeko inpaktuaren txostena (GI)
- XI. eranskina.- Jasangarritasun energetikoari buruzko azterketa (JEA)

Lehen hiru eranskinak indarreko legeriak berariaz eskatzen dituelako sartu dira; laugarrenak, bosgarrenak eta seigarrenak informazio-izaera dute eta Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 56. Gamongoa sektorerako eta UI 18/03 unitateko B zonarako ezarritako baldintzak, Gamongoako Plan Partzialaren 1. aldaketak ezarritakoak eta plan hau lantzeko oinarri gisa erabili den Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 56. Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzaren artean izenpetutako hirigintza-hitzarmenak ezarritakoak jasoko dituzte. Beste bost eranskinak (zazpigarrena, zortzigarrena, bederatzigarrena, hamargarrena eta hamaikagarrena) izaera sektoriala eta osagarria duten nahitaezko dokumentuak dira, indarreko araudiak plan honen dokumentazioaren erabakiak hartzeko eskatzen dituenak.

“2. Hirigintza-arauak” dokumentua, egituraketa kontzeptualean eta terminologian, Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirigintza-arauen —C dokumentua— egitura arauemaileari lotuko zaio, horrek bere zehaztapenak eraginkortasunez aplikatzeko aukera emango du-eta.

Eraginpeko esparruari buruzko proposamen espezifiko arauemaileak jasotzen ditu; izatez, esparru horretarako proposatutako arau partikularrak biltzen ditu.

Proposamen horiek 2004ko Plan Orokorraren “2.2 Hirigintza-esparruetako hirigintza-arau partikularrak” dokumentuan jasotako 56. Gamongoa sektoreko eta UI 18/03 unitateko B zonako hirigintza-arau partikularrei dagozkie, eta ordeztu egiten dituzte.

“3. Katalogoa” dokumentuak Tobar baserrian esku hartzeko irizpideak eta hura babesteko araubidea txertatzen ditu; izaera arauemailea du.

“4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak” eta “5. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa” dokumentuek izaera horretako dokumentuen berezko aurreikuspenak jasotzen dituzte, jarduketaren programazioarekin eta planteatutako antolamenduaren jasangarritasun ekonomikoaren azterketarekin zerikusia dutenak barne.

“6. Planoak” dokumentuak eraginpeko esparruari buruzko izaera informatiboa eta arauemailea duen dokumentazio grafikoa jasotzen du.

Plan hau garatzeko aurrerantzean egiten diren dokumentuek —urbanizazio-proiektuari eta eraikuntza-proiektuei dagozkienak barne— ingurumen-ebaluazio estrategikoaren dokumentuan (IED) jasotzen diren neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak garatuko dituzte. Halaber, dagozkien zaintza-planak txertatuko dituzte neurri horiek aplikatzen direla bermatzeko.

2. Dokumentuen izaera arauemailea

Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Gamongoako Xedapen Aldaketaren eduki arauemailea hura osatzen duten dokumentuen multzoak definitzen badu ere, “2. Ordenantza arautzaileak”, “3. Katalogoa”, “4. Egikaritzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroak” eta “6.2. Antolamendu-planoak” dokumentuak dira espezifikoki izaera arauemaile hori eta hirigintza-jarduera arautzekoa dutenak, eta, horrenbestez, hirigintza-jarduerak nahitaez bete beharko ditu beti dokumentu horien zehaztapenak.

Gainerako dokumentuek izaera funtsean adierazgarria, erreferentziakoa edo justifikazio modukoa dute; horrenbestez, horien edukiaren eta arestian adierazitako dokumentuen artean kontraesanik izanez gero, haiek nagusituko dira.

3.- Dokumentazio grafikoan dauden desadostasunak eta/edo kontraesanak

Dokumentazio grafikoan hirigintza-zehaztapen jakin bati buruzko desadostasunik eta/edo kontraesanik hautemanetz gero, 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikulua (Hirigintza-antolamenduaren koherentziaren printzipioa) izango da aplikatzekoa.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA-ARAUBIDE OROKORRA

1.1 KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

1.1.1 artikulua. Kalifikazio xehatuko araubidearen formulazioa

1.- Oinarrizko definizioa

Gamongoa esparrua plan honetan ezarritako zonakatze-zehaztapenen ondoriozko kalifikazio xehatuko araubidearen mende geratzen da. "6.2. Antolamendu-planoak" dokumentuaren "O.2. Zonakatze xehatua" planoan espezifikoki grafiatzen da araubide hori.

Zehaztapen horiek Errenteriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritako sistematizazioari erantzuten diote, "C. Hirigintza-arauak" dokumentuaren 2.7 kapituluan (Lurzoruaren kalifikazioa) ezarritakoari hain zuzen ere.

2.- Erabilera xehatuko zonen sistematizazioa

Mugatutako "erabilera xehatuko zonak" honako kategoria hauen arabera sailkatzen dira:

- BIZITEGI-ERABILERA KO PARTZELA
 - . PUR 3 - Eraikuntza irekiko bizitegi-partzela.
 - . PUR 4 - Eraikuntza bakartuko bizitegi-partzela.
- KOMUNIKAZIO-SISTEMA
 - . V.1 - (SGCS/2.1). Hiriarteko errepidea (sistema orokorra).
 - . V.2 - Hiri-banatzaila.
 - . V.3 - Oinezkoena.
 - . V.5 - Bizikleta-sarea.
- ESPAZIO LIBREEN SISTEMA
 - . EL. 1 - (SGEL.1). Parkeak eta lorategiak (sistema orokorra).
 - . EL. 2 - Oinezkoen eremuak.
- KOMUNITATE-EKIPAMENDUKO PARTZELA
 - . PEC 4/1 - Kirola
- INSTALAZIO ETA AZPIEGITUREN PARTZELA
 - . P II/2. (SGII/2). Ur-hornidura (sistema orokorra).
 - . P II/6. (SGII/6). Gas naturalaren hornidura (sistema orokorra).
- IBAI-IBILGUAK
 - . CF/1. (SGCF). Ibai-ibilguak (sistema orokorra).

3.- Definitutako erabilera xehatuko zonei aplikatzeko erabilera- eta eraikuntza-araubidea

Aipatutako erabilera xehatuko zonei dagokien erabilera- eta eraikuntza-araubidea, alde batetik, Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean "C. Hirigintza-arauak" dokumentuaren laugarren tituluan bildutako aplikazio orokorreko ordenantzetan ezarritakoa da, eta, bestetik, plan honen bigarren tituluan haien osagarri eta partikularizazio moduan jasotakoetan ezarritakoa.

1.2 KAPITULUA.- GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

1.2.1 artikulua.- Hirigintzako jarduketa-araubide orokorra

Plan hau garatzeko eta egikaritzeko, hirigintza-legerian eta indarrean dagoen Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean horri buruz ezarritako araubide juridiko orokorra beteko da, baita planaren dokumentu honetan eta "4. Egikaritzea antolatzeke eta kudeatzeko gidalerroak" dokumentuan espezifikoki xedatutakoa ere. Ildo horretan, jarduketa integratu bakarra definitzen da. Jarduketa integratu horrek programazio bakarra izan beharko du, garatu beharreko hirigintzako jarduketa-programaren aldaketak (Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa) ezartzen duenaren arabera.

Jarduketa integratu hori kudeatzeko baldintzen definiziora igortzen da. Ahal dela, egikaritze-unitate bakar baten bitartez egingo da.

Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa formulatuko da esparruan eskubideak dituzten titularren mozkinak eta kargak banatzeko. Ituntze-sistemaren bitartez egingo denez, egingo ituntze-batzarra mantendu egingo da.

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira plan honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-araubidera egokitzen ez diren egungo eraikinak, instalazioak eta erabilerak, bereziki Lanterna baserriari dagozkionak.

"O.6.2. Hirigintza egikaritzeko baldintzak. Antolamenduz kanpoko elementuak" planoan berariaz identifikatzen da.

1.2.2 artikulua.- Urbanizazio-proiektua.

Esparru osoa eraginpean hartzen duten urbanizazio orokorreko obrak definituko dituen urbanizazio-proiektuaren aldaketa (Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa) idatzi eta tramitatuko da. Hala eta guztiz ere, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa plan honen zonakatzeko xehatua halakotzat kalifikatutako jabari eta erabilera publikoko lurzoru osoari buruzkoa bakarrik izan daiteke.

Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak, halaber, espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegituretara zuzenduko diren elementuen antolamenduko sestrak, lerroakadurak eta konfigurazioa berregokitu ahal izango ditu, eta, behar izanez gero, zuzkidura horien plangintzak ezarritako zonakatzeko xehatua eraginpean hartu ahal izango du.

Aurreko epigrafean ezarritako eragin-aukera hori ez da zabalduko 123/2012 Dekretuko 9. artikulua araubidearen mende dauden espazio libreen edo partzela eraikigarrien zonakatzeko xehatua.

Ildo horretan, izendatuki ulertuko da plan honen zerbitzu-sareen eskemetan definitzen diren zerbitzu-azpiegituretako sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarri hutsa duela. Hori dela-eta, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren bitartez zehaztuko dira horiek behin betiko.

Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa egokituko da indarreko 20/97 Legean (Irisgarritasuna sustatzeko Legea) eta 68/2000 Dekretuan (Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen Dekretuan) ezarritako zehaztapenetara, edo etorkizunean horiek indargabetzen edo ordeztzen dituzten arauetara, benetan betetzen direla justifikatuz.

Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak zehaztuko du esparruko m²-ko egin beharreko batez besteko inbertsioa, KPIaren arabera egunera daitekeena.

Lehentasunez egikarituko da “O.6.4. Egikaritzearen kudeaketa. Urbanizazioaren eta eraikuntzaren programazioa” planoan adierazitako urbanizazio-esparruen definizioaren arabera, baita etorkizuneko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak ezartzen duenaren arabera ere.

1.2.3 artikulua.- Eraikuntza-unitateak (partzelak)

Oinarrizko arkitektura-, eraikuntza- eta funtzio-konfigurazioaren ondorioetarako, eta, zehazki, eraikuntza-proiektuak eta udal-lizentziak egin eta tramitatzearen ondorioetarako, definitutako partzela eraikigarriek eraikuntza-unitate independentea osatzen dute, eta zatietan dira ondorio guztietarako.

Partzela horien erregistro-konfigurazioa kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren irizpideetara egokituko da. Partzela horietako bakoitzean hainbat erregistro-finka bereizi ahal izango dira, justifikatzen den eta egokitzen jotzen den moduan eta irismenarekin.

Partzela horiek Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan aipatzen diren zortasunen mende geratuko dira.

Sarbidea partekatzen duten eta partzela batean zehar bestera igarotzea eskatzen duten proiektuak garatzeko, dagokion bide-zortasuna eratu beharko da, eta partzela mugakideen arteko eraikuntzako obrak koordinatu beharko dira.

Hala egingo dute, kasu bakoitzean, honako partzela hauek:

- * PUR 3/1 partzelak PUR 3/2 partzelarekin.
- * PUR 3/2 partzelak PUR 3/3 partzelarekin.
- * PUR 3/3 partzelak PUR 3/4 partzelarekin.
- * PUR 3/5 partzelak PUR 3/6 eta PUR 3/7 partzelekin.

Partzela horietako bakoitzaren eraikuntzako obrek eta urbanizazio osagarriko obrek udal-lizentzia bera eta bakarra izango dute. Eraikuntza-proiektuekin batera, kasuan-kasuan, plan honen 2.7.4 planoan mugatutako esparruari dagokion urbanizazio-obren proiektua aurkeztu beharko da. Obra horiek aldi berean egin beharko dira, eta partzela bakoitzaren eraikuntzari dagokion lehenengoz okupatzeko lizentzia tramitatu aurretik amaitu beharko dira.

PUR 3/5, PUR 3/6 eta PUR 3/7 partzelak koordinatu egin beharko dira sestra azpiko solairuak, ibilgailu eta oinezkoen sarbideak eta hurrenez hurreneko bide- eta erabilera-zortasunak ebazteko. Horretarako, behar bezala funtzionatzeko behar diren baldintzak adieraziko dituen aurreproiektu bateratua idatziko da.

1.2.4 artikulua.- Hirigintza-eraikigarritasuna eta haren adjudikazioa.

1.- Hirigintza-eraikigarritasunaren adjudikazioa

Eraikigarritasunaren adjudikazioa indarreko hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak

Koefiziente horiek plan honen “5.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa” dokumentuan azaldutakoak dira. Zehazki, dokumentu horretan azaldutako arrazoiei erreparatuta, 1,000 koefizientea esleitzen zaio babes ofizialeko sustapen publikoko bizitegi-erabilerari (BOE).

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORUAREN HONDAR-BALIOA	HAZTATZE- KOEFIZIENTEAK
	€/m ² (s)	
Babes ofizialeko etxebizitzak (BOE)	279,05	1,000
Babes tasatuko etxebizitzak (BTE)	419,48	1,503
Sustapen libre kolektiboko etxebizitzak	500,00	1,792
Sustapen libre bakartuko etxebizitzak	471,43	1,689
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak	124,14	0,445
Babes tasatuko garajeak eta eranskinak	186,21	0,667
Sustapen libre kolektiboko garajeak eta eranskinak	221,43	0,794
Sustapen libre bakartuko garajeak eta eranskinak	221,43	0,794
Merkataritza (beheko solairua)	200,00	0,717

1.2.5 artikulua.- Xehetasun-azterketak formulatzeko araubidea.

Xehetasun-azterketak formulatu ahal izango dira, plan honetan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak birdoitzeko, azterketa horien berezko esku hartzeko alorraren barruan.

1.2.6 artikulua.- Urbanizazio-obrak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak

Baldintza horiek ezarriko dira, batetik, plan honetan definitzen den jarduketa integratuko esparruan sustatu beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta, bestetik, hori garatzeko sustatu beharreko proiektuetan (Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).

Hauek hartzen dira jarduketa integratuko esparru horretan eta bertan mugatzen den egikaritze-unitatean aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargatzat (horietan aurreikusitako eskubideen titularrek finantzatu beharko dituzte horiek):

- Jabari publikoko espazioen gaineko Gamongoako urbanizazio-obrak, baita erabilera publikoko zortasunaren mende dauden jabari pribatuko gainekoak ere.
- Erabilera publikoko zortasunaren mende dauden titulartasun pribatuko espazioetan egikaritu beharreko urbanizazio publikoko obren edukia eta irismena zehaztuko da Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan (Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa).
- Programa eta proiektu horietan horri buruz behin betiko zehazten dena alde batera utzi gabe, ez dira erabilera publikoko zortasunaren mendeko titulartasun pribatuko espazioen urbanizazio publikoaren partetzat hartuko azalera horien iragazgaizte-elementuak, horien babesa, eraikuntzaren paramentu bertikalen gainazaleko tratamendua, edo zerbitzuen sare orokorrekin lotzeko kutxatiletarainoko harguneak.
- Esparruan sustatu beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan, kasuan-kasuan, zehazten diren gainerako urbanizazio-kargak.

Karga eta betebeharrak horiek guztiak —esparruari legez atxiki dakizkiokkeen beste batzuekin batera— jasoko dira Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan.

1.2.7 artikulua. Erabilera publikoko zortasunen mendeko jabari pribatuko azalerei aplikatzeko baldintzak

Oinezkoen zirkulazioko eta egonaldi publikoko erabilera publikoko zortasunak, plangintzak bizitegi-erabilera partzelen gainean ezarritakoak, inolako murrizketarik gabe egikarituko dira, eta eraginpeko eremuetan ez da baimenduko horiek gauzatzea eragozten duen elementurik eraikitzea edo jartzea, salbu eta Udalak berariaz horretarako baimena ematen badu dagokion baimen formalaren bidez.

Erabilera publikoko zortasunaren mendeko titulartasun pribatuko partzela eraikigarrien eremuetan Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorren "C. Hirigintza-arauak" dokumentuaren 4.2.77 artikuluan ezarritako erabilera-baldintzak aplikatuko dira.

Horietan, udal bakoitzaren kontura izango da argiteria publikoaren kostua, eta gainazaleko akaberak —zoladurak eta pilare eta sabaien estaldurak— garbitu eta mantentzeari dagokiona, titulartasun pribatuko lokalen fatxadei dagozkienak izan ezik.

Aitzitik, dagozkien jabeen kontura izango da honako elementu hauen kontserbazioa: egiturazko elementuak, isolamenduak, iragazgaizteak eta haien babesak, eta hiri-zerbitzuen sareen partzelarako harguneak.

1.2.8 artikulua. Partzelen arteko zortasunak

Partzelen arteko zortasun hauek aurreikusten dira:

Sarbide-arrapalak eta PUR 3/1, PUR 3/2 eta PUR 3/3 partzeletako erdisotoko solairuan zeharreko ibilgailu-pasabidea, PUR 3/2, PUR 3/3 eta PUR 3/4 partzelak zerbitzatzen dituztenak, hurrenez hurren.

PUR 3/5, PUR 3/6 eta PUR 3/7 partzela mugakideen arteko sarbide-arrapalak eta ibilgailu-pasabideak. Kasu bakoitzean dagozkien elkarrekiko zortasunak ezarri beharko dira, idatzi beharreko eraikingintza-proiektuak garatzeko.

Aipatutako zortasunak ezarriko dira, bidezkoa denean, Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan, edo, halakorik ezean, partzelak okupatuko dituzten eraikuntzak lehenengoz okupatzeko lizentzia eman aurreko betekizun gisa, eta eraginpeko finken jabetza-eskrituretan inskribatuko dira.

Halaber, eraginpeko espazioak erabili, garbitu eta kontserbatzeko erregelamendu bat formalizatu beharko da. Erregelamendu hori eskritura publiko bihurtuko da, eta eranskin gisa inskribatuko da aipatutako jabetza-eskrituretan.

1.2.9 artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen eraikuntzak

Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira plan honetan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-araubidera egokitzen ez diren egungo eraikinak, instalazioak eta erabilerak, bereziki honako hauek:

- Lanterneta baserria.
- Antolamenduarekin bat ez datozen gainerako eraikuntzak eta elementuak, nahiz eta ez diren zehazki adierazi.

Plan honen 2.7.2 planoan berariaz identifikatzen dira.

1.2.10 artikulua. Ingurumena eta kultura babesteko baldintzak

Plan honen ingurumen-ebaluazio estrategikoaren irismeneko dokumentuaren ebazpenaren ondorio gisa, bertan aintzat hartutako eraginaren eta dagozkien neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaile orokorren laburpen hau prestatu da.

1. Altitude txikiko sega-belardi elkorrak daudenez, harizti azidofiloak eta baso misto atlantikoak tartekatuta dituztenak, plan honek eta hirigintzako egikaritzea planifikatzeko eta kudeatzeko gainerako tresnek kontserbatu egingo dituzte haiek. Era berean, bizitegi-garapenak landaredi autoktonoaren azalera ezabatu behar duen tartetean, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira parke publikoaren beste zona batzuetan, 1:2 proportzioan (azalera ezabatua:lehengoratu).

2. Eraginpeko ibarbideek ezingo dute hartu bizitegi-garapen egokirako behar den hondeaketatik datorren betelaneko materialik, eta ezponden soluzioa Azterketa Geoteknikoaren arabera analizatuko da. Arramendi pasealeku berriaren eta haren mendebaldean kokatutako ezponden irudi tridimentsionalaren planoa erantsi da.

Arramendi pasealeku berriko ezpondak hondeatzeko lurren balantzearen aurretiazko zenbatespena egin da. Hori guztia Memoria honen VIII.6 kapituluan dago.

Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa eta Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, lur-mugimenduen ondoriozko soberakinen kudeaketa eta destinoa aztertuko dira.

3. Tobar baserria finkatu eta kultura-intereseko ondasun gisa katalogatzen da, eta esku hartzeko irizpideak eta hartu beharreko babes-neurriak adierazten dira. Hori guztia plan honen "3. Katalogoa" dokumentuan.

4. Esparruaren egoera akustikoa negatiboa da GI-20 errepidetik hurbil dagoelako. Izan ere, etorkizuneko bizitegi-garapenetarako kalitate akustikoaren helburuak gainditu egiten dira.

Alde batetik, ezin da etorkizuneko hirigintza-garapenik egikaritu kanpoko ingurunean kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez dituzten eremuetan, non eta, beste zenbait alderdiren artean, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko modukoak ez diren.

Bestalde, **babes akustiko bereziko zona** deklaratzeko ezinbestekoa da 213/2012 Dekretua indarrean jarri aurretik onartutako antolamendu xehatua edukitzea, kasu honetan bezala.

Hori dela eta, **partzelak eta haien ingurunea zonako plan batean sartuko dira, Errenteriako Udalak babes akustiko bereziko zona deklaratzearen ondorioetarako.**

Memoria honen IX. eranskin gisa txertatu da plan honen inpaktu akustikoaren azterketa, Gamongoako babes akustiko bereziko zonaren udal-deklaraziorako oinarritzat hartuko dena.

5. Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa garatzeko, Arramendi erreka-ertzak lehengoratzeko neurriak hartuko dira. Bioingeniaritzako teknikak erabiltzeko eta erreka-ertzak gauzatzea ahalbidetzeko egokienak diren urbanizazioarekiko atzera-tarteak aplikatuko dira.

1.2.11 artikulua. Muga aeronautikoak

1. Zortasun aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 Dekretuaren 8. artikuluaaren arabera, lursailaren edo jurisdikziopeko uren barruan itsas mailaren gainetik 100 metrotik gorako altueran altxatzen den edozein eraikuntza, instalazio (zutoinak, antenak, haize-sorgailuak —horien palak barne—, eraikuntzarako behar diren bitartekoak —eraikuntza-garabiak eta antzekoak barne—) edo landaketa egiteko, Aireko Segurtasuneko Estatu Agentziaren (AESA) aldez aurreko erabakia beharko da, aireko operazioen segurtasunean duen eraginaren gainekoa.

2. Instalazio erradioelektriko aeronautikoen funtzionamendu normalean perturbazioak eragin ditzaketen erradiazio elektromagnetikoak sor litzakeen edozein igorgailu erradioelektriko edo beste edozein gailu mota instalatzeko, oztopoak mugatzen dituzten azalerak urratzen ez baditu ere, Aireko Segurtasuneko Estatu Agentziaren baimena beharko da, zortasun aeronautikoei buruzko 584/1972 Dekretuaren 16. artikuluan aurreikusitakoaren arabera.

Zortasun aeronautikoak jabetza-eskubidearen legezko mugak direla kontuan harturik, zortasun horien funtzio soziala dela-eta, ondorio horietarako ematen den ebazpenak kalte-ordainerako eskubideren bat sortu ahal izango du, baldin eta jada ondaretutako eskubideei eragiten badie.

BIGARREN TITULUA

PARTZELA ERAIKIGARRIEI APLIKATZEKO ERAIKUNTZA-, ERABILERA- ETA EGIKARITZE-ORDENANTZA PARTIKULARRAK

2.1 artikulua. PUR 3 partzelak

1. AZALERA

PUR 3/1 (UI 18/03).....	963 m ²
PUR 3/2	1.000 m ²
PUR 3/3	1.000 m ²
PUR 3/4.....	1.000 m ²
PUR 3/5.....	1.357 m ²
PUR 3/6.....	963 m ²
PUR 3/7.....	1.362 m ²
PUR 3/8.....	1.428 m ²
PUR 3/9.....	1.428 m ²
PUR 3/10.....	1.428 m ²
PUR 3/11.....	1.428 m ²
PUR 3/12.....	1.428 m ²

2. KALIFIKAZIO XEHATUA:

“Bizitegi-erabilerako partzela” Sestra gainean eta azpian eraikigarria. Eraikuntza irekia

3. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK:

- Eraikigarritasun fisikoa:

	Bizitegia - m ² (s)	Merkataritza - m ² (s)	Garajeak - m ² (s)
PUR 3/1 (UI 18/03)	3.600	0	1.700
PUR 3/2	3.600	0	1.880
PUR 3/3	3.600	0	1.880
PUR 3/4	3.600	0	1.880
PUR 3/5	5.750	600	2.108
PUR 3/6	4.300	420 ⁽¹⁾	1.860
PUR 3/7	5.750	600	2.108
PUR 3/8	5.150	0	2.460
PUR 3/9	5.150	0	2.460
PUR 3/10	5.150	0	2.460
PUR 3/11	5.150	0	2.460
PUR 3/12	5.150	0	2.460

- Eraikuntzen forma arautzea:

- Baldintza orokorrak:

Errearteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren “C. Hirigintza-arauak” dokumentuaren 4.2 kapituluaren eraikuntza irekiko partzeletarako ezarritako eraikuntza-baldintza orokorrak eta plan honen “2.6. PUR 3 partzela eraikigarri irekien eraikuntza, jabari eta erabilerako xehetasun-baldintzak” planoan definitutako zehaztapen partikularrak aplikatuko dira.

⁽¹⁾ Gizarte-ekipamendua.

• Eraikuntzaren profila:

Ezarritako profilaren ordenantza aldatzea proposatzen da, solairu kopurua handitzeko. Handitze hori eta, ondorioz, Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako eraikuntza-profila aldatzea, antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena denez (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 56.g artikulua), eta bere maila hierarkikoa garapen-plangintzarekin bat datorrenez (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 58.2 artikulua), plan honen bitartez alda daiteke, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 103.3 eta 104.a artikuluetan aurreikusitakoari jarraikiz.

Indarrean dagoen Erreterriako 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren "C. Hirigintza-arauak (eraikuntza-ordenantza)" dokumentuaren 4.2.03 artikulua berak 3. atalean baimentzen du solairu horiek definitzea.

Partzeletarako proposatutako profila honako hau da:

- PUR 3/1, PUR 3/2, PUR 3/3, PUR 3/4, PUR 3/8, PUR 3/9, PUR 3/10
- PUR 3/11 eta PUR 3/12 SS/ES/SA/5GS/A
- PUR 3/5, PUR 3/6, PUR 3/7 2S/BS/SA/6GS/A

• Erlaitzeko altuera (erreferentziako kotatik):

- PUR 3/1, PUR 3/2, PUR 3/3 eta PUR 3/4 +22,40
- PUR 3/6, PUR 3/7 eta PUR 3/8 +25,40
- PUR 3/9, PUR 3/10, PUR 3/11, PUR 3/12 eta PUR 3/13 +22,40

• Erreferentzia-maila, partzela bakoitzean baimendutako eraikuntza berrien altuera neurtzearen ondorioetarako, arau partikular hauen hurrenez hurreneko grafikoan ezarritakoa da. Maila hori udal-lizentziaren xede den eraikigintza-proiektuaren emaitza da.

• Eraikuntzak egikaritzeko prozesuan, $\pm 0,20$ m arteko doikuntzak onartuko dira eraikuntzen elementuetarako definitutako mailetan, baldin eta horiek ez badute eragin negatiborik ekartzen partzela berean edo beste partzela batzuetan kokatutako hurbileko beste elementu edo eraikuntza batzuk erabiltzeko baldintzetan.

* Baimendutako estalki-profilaren gainetik honako hauek bakarrik irten ahal izango dira: larrialdietako eskailerak, igogailuen kasetoiak eta komunikazio-korridoreak; eraikuntzaren askotariko elementu teknikoak, hozteko elementuak, klimatizaziokoak, berokuntzakoak, aireztapenekoak, eguzki-plakak... eta horien irisgarritasunerako behar diren hodiak; tximiniak, argizuloak, irrati- eta telebista-antenak... Hain zuzen ere, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera ezinbestean estalkiaren gainetik irten behar direnak.

Testuinguru horretan, estalkitik irteten diren elementu arkitektoniko horiek guztiak modu bateratuan eta koordinatuan tratatuko dira aurreikuspenaren eta ezarpenaren ondorioetarako, oro har harmonikoki eta eraikuntzan integratuta, era guztietako inpaktuak (ikusizko inpaktuak, paisaia-inpaktuak, akustikoak...) desagerrarazi edo minimizatzea dakarten baldintzetan. Komenigarritzat eta egokitzat jotzen den heinean, eraginpeko espazioa solairu tekniko baten moduan antolatuko da, ikuspegi orokor eta integraletik behar bezala ordenatuta, eta horretarako pergolak eta/edo bestelako elementu arkitektonikoak erabiliko dira. Elementu horiek ez dira zenbatuko partzelaren eraikigarritasuna, profila eta altuera zehazteko.

* Lerrokadurak

Eraikuntza-lerrokadurek partzela bakoitzari dagokion grafikoan ezarritakoa beteko dute. Lerrokadura mota bakarra definitzen da:

- Lerrokadura maximoak

Lerrokadura maximoetan, inongo mugarik gabe atzeratu ahal izango da fatxada ezarritako lerrokaduratik.

Goiko solairuetan, atzeraemanguneak fatxadaren oinplanoko garapenaren % 50eraino iristea onartuko da, eta hegialak onartuko dira. Ezarritako sakonera eta eraikigarritasuna izango dira hegal horiek irteteko muga bakarrak.

- Karrerapeak:

- Karrerapeatako barne-fatxadak lerrokadura maximotzat hartuko dira.
- Zoruaren sestra espaloien eta aldameneko espazio libreen sestrarekin berdindu beharko da beti, eta ez da baimenduko bien artean mailarik edo irtengunerik jartzea, behar bezala justifikatutako salbuespenezko kasuetan izan ezik.

- Zoruaren sostengu-egitura, erabilera publikoko zortasunaren mendeko karrerapeatan eta zorupean eraikitako estali gabeko espazioetan, Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan (Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa) horri buruz zehazten diren irizpideetara egokituko da.

Programa eta proiektu horiek horren inguruan behin betiko zehazten dutena eta bertan birdoitzten dena gorabehera, egitura hori honako irizpide hauetara egokituko da:

- Solairuko forjatuak hormigoizko lauza trinko hidrofugoz eta juntura estankoz eraikiko dira.
- Sostengu-ahalmena 2.000 kp/m² izango da. Estali gabeko espazioetan, gainera, puntzonaketarekiko erresistentzia ere kontuan hartuko da, eta Ø 20 cm-ko azalera baten gaineko 20 tm-ko karga puntual baterako kalkulatu da.

4. ERABILERA- ETA JABARI-BALDINTZAK:

• Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzek Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirigintza-arau orokorren C dokumentuan eraikuntza irekiko partzeletarako ezarritako zehaztapen orokorrak, plan honen ordenantza arautzaileetan PUR 3 partzeletarako definitutako zehaztapen partikularrak eta artikulua honetan ezarritakoak beteko dituzte.

• Baldintza partikularrak:

. Etxebizitza kopuru maximoa:

PUR 3/1.....	36 etx.
PUR 3/2	36 etx.
PUR 3/3	36 etx.
PUR 3/4.....	36 etx.
PUR 3/5.....	62 BTE

PUR 3/6.....	46 BOE
PUR 3/7.....	62 BOE
PUR 3/8.....	54 BOE
PUR 3/9.....	54 BOE
PUR 3/10.....	54 BOE
PUR 3/11.....	54 BOE
PUR 3/12.....	54 BOE

- Aparkaleku-plazen kopurua:

Minimoa bizitegi-partzelen multzoan..... 1,4 plz/100 m²(s)

- Gutxi gorabeherako plaza kopurua (sotoko 2 solairuren edukiera):

PUR 3/1.....	49 plaza
PUR 3/2.....	62 plaza
PUR 3/3.....	62 plaza
PUR 3/4.....	62 plaza
PUR 3/5.....	70 plaza (62 BTG)
PUR 3/6.....	62 plaza (46 BOG)
PUR 3/7.....	70 plaza (62 BOG)
PUR 3/8.....	82 plaza (54 BOG)
PUR 3/9.....	82 plaza (54 BOG)
PUR 3/10.....	82 plaza (54 BOG)
PUR 3/11.....	82 plaza (54 BOG)
PUR 3/12.....	82 plaza (54 BOG)

- Merkataritza-lokalak ("beheko solairuak"):

Soil-soilik beheko solairuetan ezartzea baimentzen da. Beheko solairuetako gainerako erabilerak etxebizitzaren ezkaratzak eta erabilera osagarriak izango dira.

- Gizarte-lokalak ("beheko solairuak"):

PUR 3/5.....	600 m ² (s)
PUR 3/6.....	420 m ² (s) ⁽¹⁾
PUR 3/7.....	600 m ² (s)

Merkataritza-lokalen baldintza beretan ezartzea baimentzen da.

5. EGIKARITZE-BALDINTZAK:

Partzela bakoitzak eraikgingintzako oinarritzako proiektu bat eta udal-lizentzia bakarra izango du.

⁽¹⁾ Gizarte-lokala (ekipamendu publikoa).

2.2 artikulua. PUR 4 partzelak

1. AZALERA

PUR 4/1.....	1.402 m ²
PUR 4/2	1.402 m ²
PUR 4/3 (Errazkin/Lanterneta berrezarpena)	1.440 m ²
PUR 4/6 (Lanterneta berrezarpena)	1.440 m ²
PUR 4/7 (Villa Juanita berrezarpena)	1.576 m ²
PUR 4/8 (Mazusta/Pagoaga berrezarpena).....	1.813 m ²
PUR 4/9 (Txirrita Bekoa baserria)	1.810 m ²
PUR 4/10 (Tobar baserria).....	1.271 m ²
PUR 4/11 (Gamongoa baserria)	2.134 m ²
PUR 4/12 (Hortal berrezarpena)	1.295 m ²
PUR 4/13 (Atxuenea baserria).....	1.092 m ²

2. KALIFIKAZIO XEHATUA:

“Bizitegi-erabilerako partzela” Sestra gainean eta azpian eraikigarria. Eraikuntza bakandua

3. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK:

- Eraikigarritasun fisikoa:

	Bizitegia - m ² (s)	Garajeak - m ² (s)
PUR 4/1	316	330
PUR 4/2	316	330
PUR 4/3 (Errazkin/Lanterneta berrezarpena)	313	330
PUR 4/6 (Lanterneta berrezarpena)	310	330
PUR 4/7 (Villa Juanita berrezarpena)	161	165
PUR 4/8 (Mazusta/Pagoaga berrezarpena)	316	330
PUR 4/9 (Txirrita Bekoa baserria)	534	(1)
PUR 4/10 (Tobar baserria)	800	(1)
PUR 4/11 (Gamongoa baserria)	675	(1)
PUR 4/12 (Hortal berrezarpena)	316	312
PUR 4/13 (Atxuenea baserria)	209	(1)

PUR 4/9, PUR 4/10, PUR 4/11 eta PUR 4/13 partzeletan egun dagoen eraikigarritasuna finkatzen da, eta % 15 handitzea baimentzen da.

Egungo eraikuntza eraberrituz zein ordeztuz gero, soil-soilik ordenantza arautzaile honetan ezarritako eraikigarritasuna garatuko da, eta hartutako soluzio geometrikoaren bidez beteko da baldintza hori, ezarritako eraikuntza-baldintzen barruan.

Eraikuntza ordeztuz edo handituz gero, plaza eta etxebizitzako 50 m²(s)-ko sestra azpiko eraikigarritasuna gauzatzea ahalbidetuko da, gehienez ere 3 plaza antolatuz etxebizitza bakoitzean.

- Eraikuntzen forma arautzea:

- Baldintza orokorrak:

Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren “C. Hirigintza-arauak” dokumentuaren 4.2 kapituluan eraikuntza bakartuko partzeletarako ezarritako eraikuntza-baldintza

⁽¹⁾ Eraikuntza finkatueta onartzen da sestra azpian sotoko solairu batean eraikitzea, dagokion azalerarekin.

orokorrak, plan honen ordenantza arautzaileetan PUR partzeletarako definitutakoak eta artikulua honetan ezarritakoak aplikatuko dira.

- PUR 4 partzeletan egikaritu beharreko eraikuntzek 5,00 m-ko atzera-tarte minimoa bete beharko dute partzelaren mugetara, sarbidearen aurrealdean izan ezin, hor atzera-tarte 10,00 m-koa izango da-eta.

Lehendik dauden etxebizitza finkatuen kasuen, atzera-tarte horiek ez dira nahitaez bete beharrekoak, ordeztu direnean izan ezik, kasu horietan oin berrikoen arabera jardungo baita.

- Baldintza partikularrak:

Tobar baserriari babes berezia eman beharko zaio, Errenteriako udal-mugartean dagoen landa-arkitekturako tokiko kultura-intereseko elementu gisa katalogatuta baitago. Hortaz, haren gainean ezin izango da esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaile egin.

- Eraikuntzaren profila:

Partzeletarako proposatutako profila honako hau da:

- PUR 4/1 eta PUR 4/2, PUR 4/Berrezarpenak SS/BS/1GS/TP
- PUR 4/Finkatzeak.....SS/BS/nGS
Azken kasu horretan, baserri bakoitzak egungo profila mantentzen du, eta sestra azpian sotoko solairu bat ere eraiki dezake ordeztuz/birgaituz gero.

- Erlaitzaren altuera:

- PUR 4/1, PUR 4/2, PUR 4/3, PUR 4/6, PUR 4/7, PUR 4/8 eta PUR 4/12..... 7,40 m
- PUR 4/9, PUR 4/10, PUR 4/11 eta PUR 4/13..... 7,40 m-ko handiena edo egungoa

- Sotoak:

Banako garaje bakoitzak sarbide independentea edo mugakidearekin partekatua izango du.

- Eraikuntzak egikaritzeko prozesuan, $\pm 0,20$ m arteko doikuntzak onartuko dira eraikuntzen elementuetarako definitutako mailetan, baldin eta horiek ez badute eragin negatiborik ekartzen partzela berean edo beste partzela batzuetan kokatutako hurbileko beste elementu edo eraikuntza batzuk erabiltzeko baldintzetan.

- * Baimendutako estalki-profilaren gainetik honako hauek bakarrik irten ahal izango dira: larrialdietako eskailerak, igogailuen kasetoiak eta komunikazio-korridoreak; eraikuntzaren askotariko elementu teknikoak, hozteko elementuak, klimatizaziokoak, berokuntzakoak, aireztapenekoak, eguzki-plakak... eta horien irisgarritasunerako behar diren hodiak; tximiniak, argizuloak, irrati- eta telebista-antenak... Hain zuzen ere, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera ezinbestean estalkiaren gainetik irten behar direnak.

4. ERABILERA- ETA JABARI-BALDINTZAK:

- Baldintza orokorrak:

Eraikinaren erabilera- eta jabari-baldintzek Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirigintza-arauen C dokumentuan eraikuntza bakartuko partzeletarako ezarritako zehaztapen orokorrak, plan honen ordenantza arautzaileetan PUR 4 partzeletarako definitutako zehaztapen partikularrak eta artikulua honetan ezarritakoak beteko dituzte.

- Baldintza partikularrak:

- Etxebizitza kopuru maximoa:

PUR 4/1.....	2 etx.
PUR 4/2	2 etx.
PUR 4/3 (Errazkin/Lanterneta berrezarpena)	2 etx.
PUR 4/6 (Lanterneta berrezarpena)	2 etx.
PUR 4/7 (Villa Juanita berrezarpena)	1 etx.
PUR 4/8 (Mazusta/Pagoaga berrezarpena).....	2 etx.
PUR 4/9 (Txirrita Bekoa baserria).....	3 etx.
PUR 4/10 (Tobar baserria).....	4 etx.
PUR 4/11 (Gamongoa baserria)	4 etx.
PUR 4/12 (Hortal berrezarpena)	2 etx.
PUR 4/13 (Atxuenea baserria).....	2 etx.

- Aparkaleku-plazen kopurua:

Minimoa bizitegi-partzelen multzoan..... 2 plz/100 m²(s)

- Gutxi gorabeherako plaza kopurua (sotoko solairu baten (1) edukiera):

PUR 4/1.....	6 plaza
PUR 4/2	6 plaza
PUR 4/3 (Errazkin/Lanterneta berrezarpena)	6 plaza
PUR 4/6 (Lanterneta berrezarpena)	6 plaza
PUR 4/7 (Villa Juanita berrezarpena)	3 plaza
PUR 4/8 (Mazusta/Pagoaga berrezarpena).....	6 plaza
PUR 4/9 (Txirrita Bekoa baserria).....	8 plaza
PUR 4/10 (Tobar baserria).....	8 plaza
PUR 4/11 (Gamongoa baserria)	8 plaza
PUR 4/12 (Hortal berrezarpena)	6 plaza
PUR 4/13 (Atxuenea baserria).....	4 plaza

5. EGIKARITZE-BALDINTZAK:

Partzela bakoitzak eraikintzako oinarritzko proiektu bat eta udal-lizentzia bakarra izango du.

2.3 artikulua. PEC 4 eta PEC 6 partzelak

1. AZALERA

PEC 4/1	8.085 m ²
PEC 6/1	1.424 m ²

2. KALIFIKAZIO XEHATUA:

Komunitate-ekipamendua: kirola Titulartasun publikoa (Erreterriako Udala)
Asistentzia eta beste zerbitzu batzuk:
Zuzkidura-bizitokiak Titulartasun publikoa (Erreterriako Udala)

3. ERAIKUNTZA-BALDINTZAK:

- Eraikigarritasun fisikoa (sestra gainea):

PEC 4/1	500 m ² (s)
PEC 6/1 (indarreko partzelaren eraikigarritasun bera esleitzen zaio)	2.000 m ² (s)

- Eraikuntzen forma arautzea:

- PEC 4 eta PEC 6 partzeletan egikaritu beharreko eraikuntzak 5,00 m-ko atzera-tarte minimoa bete beharko du partzelaren mugetara.

4. ERABILERA-BALDINTZAK:

- Erabilera bereizgarria:

PEC 4/1	Kirola
PEC 6/1	Zuzkidura-bizitokiak

- Baldintza orokorrak:

Eraikuntzen erabilera-baldintzek Erreterriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren hirigintza-arauetan ezarritako zehaztapen orokorrak beteko dituzte.

5. EGIKARITZE-BALDINTZAK:

- Udalak ezarriko ditu partzelei eskatu beharreko egikaritze-baldintzak.

Erreterria, 2020ko uztaila

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea Josu Iriando

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA
José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP
Igor Martin

AURKIBIDEA	Or.
1.-. DESKRIBAPENA	2
2.- BABES-ARAUBIDEA.....	3
3.- ESKU HARTZEKO IRIZPIDEAK	4

3. DOKUMENTUA. KATALOGOA

Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorra landa-arkitekturako tokiko kultura-intereseko ondasun higiezin gisa katalogatzen du Tobar baserria. Baserri horren balioa datza, batik bat, zenbait elementutan, fatxaden soluzioan eta konposizioan, edo osotasunaren itxura homogeneoan —ingurumen-balioa ematen dio funtsean—.

Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berak aditzera ematen du bere garapenean Ondare Katalogatua Babesteko Plan Berezi bat formulatu beharko dela. Plan Berezi horrek ezarriko du babes-araudia, zehaztuko ditu katalogatutako elementu bakoitzerako babes-neurri espezifikoak, eta xehetasunez arautuko ditu balizko esku-hartzearen parametroak.

Ondare Katalogatua Babesteko Plan Berezi ezean, eta Plan honek Tobar baserriaren katalogazioari (5601 higiezina) eusten diola kontuan hartuta, ezartzen da jarraitu beharreko babesteko eta esku hartzeko araubide espezifikoak. Ondare Katalogatua Babesteko Plan Berezi ezartzen den araubideak ordezkatzeko du araubide hori, betiere Plan Berezi hori indarrean jartzen denean.

Kontserbazio-betebehar orokorrak betetze aldera, eraikuntza bat kultura-ondasun higiezinaren inbentarioan barnean hartzeak jabea eskatuko die Erreteria Hiri Antolamenduko Plan Orokorra baldintza estetikoetara eta ingurumen-baldintzetara egokitzeko eskatutako obrak egin beharra, kasuan-kasuan inbentarioan barnean hartzeagatik zehaztutako baldintza partikularrei eusten zaiela ziurtatuz —indarrean dagoen edo geroago onartuko den legeriak ezarritako laguntzak, diru-laguntzak, salbuespenak edo hobariak baliatzeko eskubidea galarazi gabe—. Horrez gain, baldintza horiek lortzeko beharrezkoak diren jarduketak sustatzeko betebeharra ere dakar jabeentzat.

Tobar baserrian ezin izango da esku hartze suntsitzailerik edo degradatzaile egin, baina baimendu ahal izango dira baliorik ez duten edo jatorrizko izaera hutsaltzen duten eranskinak edo elementuak ezabatzea xede dutenak.

Tobar baserrian esku hartzeko lizentzia ematean, baldintzak eta mugak ezarri ahal izango dira, bai fatxadak aurrez behar ez bezala tratatzean erabili ahal izan diren estaldura-materialak ordezkatzeko, bai eraikinak ingurunearekiko duen ingurumen-harmoniarik eusteko.

Nolanahi ere, aurretiazko kontsulta bat egingo da, aurreproiektu bat aurkeztuz. Aurreproiektu horri buruzko ebazpen zuzena egingo da, udal-zerbitzu teknikoaren txostenetan oinarrituta.

Aurri-deklarazioak bat etorriko dira Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen 36. artikuluan (7/1990 Legea, uztailaren 3koa) eta Eusko Jaurlaritzaren azaroaren 10eko 306/1998 Dekretuan ezarritako araubideekin eta prozedurarekin.

1.- DESKRIBAPENA



Kokalekua



Hegoaldeko fatxada



Mendebaldeko fatxada



Iparraldeko fatxada



Ekialdeko fatxada



Xehetasuna



Mendebaldeko alboa

Oinplano angeluzuzeneko baserria, iparraldetik hegoaldera orientatzen dena angeluazio txiki batekin. Beheko solairua, lehen solairua eta teilatupeko solairua ditu. Gaur egun ia aurri-egoeran dago eta estalkia erortzeko arriskuan dago.

Hegoaldeko fatxada da fatxada nagusia eta bi elementu bertikal ditu izkina bakoitzean, hareharrizko harlanduko kontrahorma gisara. Jatorrizko beheko solairuan, harlanduzko inguruak dituzten bao batzuk nabarmentzen dira eta horma harlangaitzekoa da, zati batean entokatua.

Lehen solairuak eta teilatupeko solairuak zurezko bilbadura dute okre koloreko entokaduraren gainean, eta lehen solairuan zenbait leiho nabarmentzen da. Solairuaren erdia eraberrituta dago eta tarte horretan jatorrizko baserria hutsalduta dago.

Mendebaldeko fatxadak hareharrizko harlanduzkoak ditu kantoiak eta inguruak, zati batean entokatuta dagoen harlangaitz-oinarri baten gainean. Bao itxi batzuk eta interesgarriak diren beste elementu berezi txiki batzuk nabarmentzen dira.

Iparraldeko fatxadak hareharrizko harlanduzkoak ditu izkinak eta bao-inguru batzuk. Batzuetan interes arkitektonikoa ez duten baoak ireki dira. Gainera, fatxadaren ipar-ekialdeko erdian beheko solairua handitu da eta terraza bat sortu da goiko solairuan, baserriaren osotasunarekin argi eta garbi bat ez datorrena.

Ekialdeko fatxadak, halaber, hareharrizko harlanduzko izkinak ditu. Bao ugari ditu eta kasu bakar batzuetan soilik dituzte harlanduak baoen inguruetan. Okre koloreko harlangaitz erdi entokatuek oso eraikuntza narriatu baten itxura orokorra ematen diote.

Teilatuak bi isurkiko zurezko egitura du eta gailurrak iparralde hegoalde norabidea du. Teila arabiarra du. Teilatua oso hondatuta dago, batez ere iparraldeko hegala —zati handi batean eroria—.

2.- BABES-ARAU BIDEA

2.1.- Orokorra

Inguratzailea, haren okupazioarekin, oinplanoarekin eta profilarekin.

2.2.- Espezifikoa

A.- Elementu iraunkorren babesa:

Baserriaren lau kantoiak eta baoen inguruak hareharrizko harlanduzkoak dira lau fatxadetan.

Lau fatxaden tratamendua harlanduzkoa da kantoietan eta baoen inguruetan, okre koloreko harlangaitzaren gainean.

Teilatuak zurezko egitura du eta bi isurkikoa da. Zurezko habe, soliba eta listoiak oinarri dituen bilbadura du, teila arabiar sinpleaz estalia.

2.3.- Babesetik at dauden elementuak edo zatiak

Iparraldeko fatxadaren erdia hartzen duen beheko solairuko erantsia eta terraza.

Iparraldeko fatxadako balkoia eta adreiluzko alboa.

Oro har, jatorrizkoak ez diren baoak, ingururik eta zurezko bilbadurarik gabeak.

3.- ESKU HARTZEKO IRIZPIDEAK

3.1.- Irizpide orokorrak

Elementu katalogatuen zati babestuetan eragina duen esku-hartze orok, ezarritako babes-araubidea errespetatzeaz gain, honako printzipio hauek bete behar ditu:

* Premia

Elementu katalogatuen zati babestuen gaineko esku-hartze orok justifikatuta egon behar du, elementua bera babesteko beharrezkoa baita, edo elementu hori berritu, erabili eta dagokion araudi sektorialera egokitu behar baitu —kasuan-kasuan elementuari aplika dakioken babes-araubide espezifikoaren ondoriozko mugen arabera—.Ildo horretan, jarduketak adierazitako xedeetarako beharrezkoak diren esku-hartze minimoak izango dira.

* Itzulgarritasuna

Esku-hartzea egin eta desegin ahal izango da elementu babestuaren zati iraunkorrak kaltetu gabe edo haietan eragin ezabaezina sortu gabe. Printzipio hori betetzetik salbuetsita daude Plan honek baimentzen dituen elementu babestuak berreraikitze edo haien ordezkotza erreproduktzioa egiteko jarduketak —horietan eskatzen da babestutako elementuaren itxura edo pertzepzioa zehatz-mehatz erreproduktzea—.

Salbuespenez, baimentzen dira irisgarritasun-araudia betetzera zuzentzen diren esku-hartze guztiak, baita elementu babestuetan eragina duen suteen aurka babesteko araudia betetzera zuzentzen direnak ere, baldin eta alternatiba guztiak aztertu ondoren aurreko irizpideak osorik bete ezin badira. Edonola ere, kasuan-kasuan elementu babestuetan inpakturik txikiena eragiten duen soluziorik onena hartu beharko da.

Araudi horrek araututako irisgarritasunerako, ebakuaziorako eta abarrerako instalazioak elementu katalogatuen babesarekin lotutako baldintzatzaileetara egokitu behar dira, horiek ezartzearen ondoriozko inpaktuak desagerrarazteko eta/edo minimizatzeko.

Salbuespenez, esku hartzeko soluzio hauek baimenduko dira, baldin eta justifikatuta badago komenigarriak eta egokiak direla, baita bestelako aukera egokirik ez dagoela ere (ikuspegi teknikoetatik zein hirigintzako, programazioko edo egikaritzeko beste ikuspegi batzuetatik, dagokion denbora-tartean, eta abar):

- * Babestutako fatxadaren baoak aldatzea, elementu babestuetan ahalik eta eraginik txikiena sortzeko moduan eta irismenarekin, eta, hartara, planteatutako soluzioa edo soluzioak ahalik eta gehien mimetizatzea, aldaketa horren ondoriozko inpaktuak desagerrarazteko eta/edo minimizatzeko.
- * Fatxadaren baoak irekitzea, fabrikako horma-atal mugikorrez osatutako ateekin.
- * Aurreko soluzioetatik, kasuan-kasuan ezarritako babes-araubidearekin ahalik eta bideragarriena dena edo direnak hautatuko dira.

Fatxadak babesteak berekin dakar, halaber, fatxadetako elementu iraunkorrak (harlandua, egurrezko bilbadura, eta abar) zorroztasunez babestea eta mantentzea. Elementu horien babesa honela planteatuko da:

- * Elementu horiek babestu edo lehengoratuko dira, baita gaur egun horiek ezkutatuta dauden kasuetan ere.

- * Elementu horiek zaharkituta geratu direnean, eta lehengoratzeari bideragarria ez dela justifikatu ostean, jatorrizko materialarekin lotutako irudiari eusten zaiola bermatzen duten beste soluzio batzuekin ordezkatu ahal izango dira. Harlanduzkoa denean, plakazko estaldurarekin edo beste soluzio egoki batzuekin ordezkatzeari baimenduko da, baldin eta helburu hori lortzea bermatzen bada.
- * Nolanahi ere, elementu iraunkor horien identifikazioari buruz hemen jasotako aurreikuspenak berregokitu ahal izango dira dagozkien eraikuntza-jarduketan esparruan, baldin eta justifikatzen bada aurreikuspen horiek hobetu daitezkeela, zalantzarikak direla eta/edo okerrak direla.

Zati babestuak mantendu beharko dira, eta beharrezkoa denean zaharberritu eta lehengoratu beharko dira. Ez da baimenduko iraunkor gisa deklaraturako, eta hala identifikaturako, zatiak ordezkatzeari.

3.2.- Irizpide espezifikoak

Tobar baserrian esku hartzeak eraikuntza mantentzea eskatuko du, interes orokorreko arrazoiei jarraituz eta, zehazki, dokumentu honetan zehaztutako babes-araubideari jarraituz.

Baserriaren lau fatxadak mantendu beharko dira; alabaina, Udal Zerbitzu Teknikoen baimenarekin, baoak ireki edo itxi ahal izango dira eta fatxadetako zati batzuk edo zati guztiak desmuntatu ahal izango dira, emaitzazko bao berriek bizigarritasun-irizpideei erantzun ahal izateko, betiere behar bezala inguratuta edo markoztatuta.

Horretarako, hegoaldeko fatxadako beheko solairua eta mendebaldeko, iparraldeko eta ekialdeko fatxadak osorik ebatzi beharko dira ertz eta inguruekin.

Hegoaldeko fatxadaren lehen solairuak eta teilatupeko solairuaren hegoaldeko aurrealdeak zurezko bilbadura izango dute, eta baoek zurezko ingurua izango dute. Horrez gain, lehenengo solairuaren aurrealde osoan zurezko balkoi bat jartzeko aukera egongo da, alboetan agerikoak diren harlanduzko bi elementuen artean.

Estalkiak zurezko egitura izango du, hau da, zurezko habeak, solibak eta listoiak izango ditu, eta egitura horren gainean teila arabiar zeramiko sinplea.

Nolanahi ere, Tobar baserrian edonolako eraikuntzako esku-hartze bat egin nahi izanez gero, aldeztu aurretik kontsulta egin beharko zaie Udal Zerbitzu Teknikoei, eta horiek zehaztuko dute baserriaren babes-araudi espezifikoak eta esku-hartzeko irizpidea, betiere aurrez nahitaez aurkeztu beharko den Aurreproiektu batean oinarrituta.

Erreterria, 2020ko uztaila

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

IDAZLEA

ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP
JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA
ENDARA INGENIEROS SLP



SUSTATZAILEA

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA
GAMONGOA ITUNTZE BATZARRA

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.....	1
II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA JARDUTEKO MODALITATEAREKIKO LOTURA, EGIKARITZEAREN ONDORIOETARAKO	1
III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESLEIPENA	2
IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTEZKO ETA EGIKARITZEKO BETEBEHARRAK	7
V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROGRAMAZIOA	8
VI.- ANTOLAMENDUAREN EMAITZAZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA ETA UDALEI ZUZKIDURA PUBLIKOAK LAGATZEA.....	9

4. DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen xedea da Plan honetan planteatutako proposamenak antolatzeko eta kudeatzeko aurreikuspenak zehaztea. Aurreikuspen horiek alderdi hauekin lotzen dira:

- * Hirigintza-antolamenduko proposamenek jarduteko modalitatearekin duten lotura, proposamenak egikaritzearen ondorioetarako.
- * Hirigintza-eraikigarritasunaren esleipena.
- * Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak eta horiek ordaintzeko eta egikaritzeko betebeharrak.
- * Egikaritzaren programazioa.

Hurrengo epigrafeetan azaltzen dira alderdi horien inguruan esku hartzeko jarraibideak.

II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA JARDUTEKO MODALITATEAREKIKO LOTURA, EGIKARITZEAREN ONDORIOETARAKO

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideei erreparatuta, hauek dira arlo horretan planteatutako proposamenak:

Jarduteko baldintzak.

Gamongoako azalera osoa 271.019 m²

Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatuta eta kategorizatuta dagoenez gero, sektore horren egikaritzea jarduketa integratuen berezko baldintzetara egokituko da, "2.7.1. Jarduketa-esparruen mugaketa" planoan adierazten denez.

Horri dagokionez, Plan honetan definitutako lurzoruaren osotasuna jarduketa integratuko esparru independentea da eta programazio bakar baten mende egon beharko du, Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan ezartzen denaren arabera.

Plan honen garapenean idatzi beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak definituko ditu ezarritako jarduketa integratua kudeatzeko baldintzak, betiere ezartzen diren epeetan pixkanaka eta mailaz maila funtzionamenduan jartzeko aukera alde batera uzi gabe eta indarreko antolamenduak biltzen dituen egikaritze-unitateen definizio-aukerak alde batera utzi gabe.

Era berean, Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren mende egongo da definitutako kudeaketa-baldintzak garatuko dituen jarduketa-sistemaren definizioa, batez ere ituntzearena —proiektu honetan horri dagokionez zehatz daitekeena galarazi gabe—.

PUR 3/1 partzela (UI 18/03) hirigintza-antolamenduaren kargez libre dago, baita ordaintzearen eta egikaritzearen betebeharez libre ere, Errenteriako Udalak, Gamongoa Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabeek 2018ko azaroaren 12an sinatutako hirigintza-hitzarmenaren indarrez.

III.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNAREN ESLEIPENA.

1.- Lursailen eta hirigintza-eraikigarritasunaren titulartasuna.

56. Gamongoa sektorea garatuko ez balitz ere, tramitatutako 2008ko Birpartzelazio Proiektua behin betiko onartuta dago.

2008ko Birpartzelazio Proiektu horren ondoriozkoak dira eraikuntza irekiko tipologia 18 bizitegi-partzela berriak eta tipologia bakartuko 5 partzela berriak (bi bizitzako txalet multzoez osatuak). Horrez gain, beste 8 eraikin-partzela, etxea eta baserriak finkatu ziren, gaur egun daudenak edo kalteordainen ondoriozko ordezkoko bizitokien eraikuntza-eskubideak dituztenak, kasuak kasu haiek finkatzeko edo berrezartzeko.

56. Gamongoa sektoreko lurzorua gainerakoa erabilera publikoetara bideratu zen, hala nola Gamongoa parkera, ur eta gas naturaleko azpiegituretara eta Arramendi erreka (guztiak sistema orokor gisa kalifikatuak), baita bere garaian lorategietara, jolas-eremuetara, komunitate-ekipamenduko partzeletara, ikastetxeetara, kirol-guneetara eta asistentzia-zentroetara. Hiriko oinezkoen eta bizikleten bide-sarera ere bideratu ziren. Garatutako plan partzialaren indarrez egindako lagapen publikoaren bidez lortu ziren horiek guztiak.

Hauek dira egungo bizitegi-partzelen ezaugarriak eta titularrak:

- * P3/1 partzela
Jabetza indibisioa:
 - % 69,64 Grupo Suquia SLU
 - % 5,11 Añarbeko Urak SA
 - % 0,13 Añarbeko Mankomunitatea
 - % 2,83 Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreak
 - % 22,29 Harri Iparra SA (% 70,77) eta Grupo Suquia SLU (% 29,23)
- * P3/2 partzela
Jabetza indibisioa:
 - % 79,28 Harri Iparra SA
 - % 3,32 Añarbeko Urak SA
 - % 0,09 Añarbeko Mankomunitatea
 - % 1,83 Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreak
 - % 14,47 Harri Iparra SA (% 70,77) eta Grupo Suquia SLU (% 29,23)
 - % 1,01 Harri Iparra SA
- * P3/3 partzela
Jabetza indibisioa:
 - % 46,90 Harri Iparra SA
 - % 8,77 Añarbeko Urak SA
 - % 0,22 Añarbeko Mankomunitatea
 - % 4,85 Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreak
 - % 38,24 Harri Iparra SA (% 70,77) eta Grupo Suquia SLU (% 29,23)
 - % 1,02 Harri Iparra SA
- * P3/4 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/5 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/6 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena

- * P3/7 partzela
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P3/8 partzela
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P3/9 partzela
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P3/10 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/11 partzela
Jabetzaren % 100 Erreterriako Udalarena.
- * P3/12 partzela
Jabetza indibisioa:
 - % 70,28 Harri Iparra SA
 - % 29,72 Harri Iparra SA
- * P3/13 partzela
Jabetzaren % 100 Errazkin familiarena
- * P3/14 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/15 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/16 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/17 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P3/18 partzela
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P4/1 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P4/2 partzela
Jabetzaren % 100 Grupo Suquia SLUrena
- * P4/3 partzela
Jabetza indibisioa:
 - % 39,96 Harri Iparra SA
 - % 50,04 Grupo Suquia SLU
 - % 10,00 Juan M^a Errazkin Arozena (berrezarpena)
- * P4/4 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena
- * P4/5 partzela
Jabetzaren % 100 Harri Iparra SArena

- * P4/6 partzela (Lanterneta baserria):
Sebastián Ayestaran Goenaga jaunaren eta Martina Lekuona Mitxelena andrearen jabetza
- * P4/7 jabetza (Juanita txaleta)
Gorriz Gaztañaga familia (berrezarpena)
- * P4/8 partzela (berrezarpena)
Jabetza indibisioa:
 - % 50,00 M^a Resurrección Mazusta Astibia andrea
 - % 50,00 M^a Pilar Pagoaga Gallastegi andrea
- * P4/9 partzela (Txirrita Bekoa baserria)
Javier Iñarra Aizkorretaren jabetza
- * P4/10 partzela (Tobar baserria)
Jabetza indibisioa:
 - % 50,00 Harri Iparra SA
 - % 25,00 Errazkin familia
 - % 25,00 Benita Otamendi Miner andrea
- * P4/11 partzela (Gamongoa baserria)
Elizondo Zabaleta familiaren jabetza
- * P4/12 partzela (berrezarpena)
Jesús Hortal Martínez jaunaren eta M^a José Gutiérrez González andrearen jabetza
- * P4/13 partzela (Atxuenea baserria)
Alberdi Oiarzabal familiaren jabetza
- * P4/14 partzela
Gamongoa Ituntze Batzarraren jabetza
- * P4/15 partzela
Concepción Elizondo Gorrotxategi eta Rosario Lizeaga Balda andreen jabetza

Aditzera eman denez, gainerako partzelak eta lurzoruak Errenteriako Udalaren jabari publikokoak dira, partzela hauek izan ezik: PII/2 partzela, Añarbeko Uren Mankomunitatearena; PII/6 partzela, Naturgas Energiarena; eta ibai-ibilgua.

2008ko Gamongoako Birpartzelazio Proiektuan barnean hartzen diren jabetzez gain, aipatu behar da Plan honi txertatuko zaiola UI 18/03 partzelako B zonako partzela pribatua, Esnabaso SLaren jabetzakoa.

Plan honi ekartzen zaizkion gainerako azalerak dagozkio 41. Masti Loidi eta 42. Txirrita Maleo eremuetan barnean hartzen diren Arramendi pasealekuaren tarteei —biak Errenteriako Udalaren jabari eta erabilera publikokoak— eta Arramendi erreken ibai-ibilguari.

2.- Proposatzen den eraikigarritasuna

Esparruak eraikigarritasun hauek hartzen ditu aintzat:

IRABAZIZKO ERABILERETAKO PARTZELEI ESLEITUTAKO ERAIKIGARRITASUNAK

PARTZELA	AZALERA	PROFILA	BIZITEGIA				MERKATARITZA	GUZTIRA	SOZIALA	GARAJEAK	
	m²	Solairu kopurua	Mota	Kopurua	m²(s)	m²(s)/etx	m²(s) (3)	m²(s)	m²(s) (3)	Kopurua	m²(s)
PUR 3/1 (UI 18/03)	963	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	49	1.700
PUR 3/2	1.000	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/3	1.000	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
PUR 3/4	1.000	SS/ES/SA/5GS/A	Libreak	36	3.600	100,00	0	3.600	0	62	1.880
ETXEBIZITZA LIBRE KOLEKTIBOAK GUZTIRA	3.963	-,-	Libreak	144	14.400	100,00	0	14.400	0	235	7.340
PUR 4/1	1.402	SS/BS/1GS/TP	Libreak	2	316	158,00	0	316	-,-	6	330
PUR 4/2	1.402	SS/BS/1GS/TP	Libreak	2	316	158,00	0	316	-,-	6	330
BI BIZITZAKO ETXE LIBREAK GUZTIRA	2.804	-,-	Libreak	4	632	158,00	0	632	0	12	660
ETXEBIZITZA LIBREAK GUZTIRA	6.767	-,-	Libreak	148	15.032	101,57	0	15.032	0	247	8.000
PUR 3/5	1.357	2S/BS/SA/6GS/A	BTE	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
BABES TASATUKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	1.357	-,-	BTE	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/6	963	2S/BS/SA/6GS/A	BOE	46	4.300	93,48	0	4.300	420	62	1.860
PUR 3/7	1.362	2S/BS/SA/6GS/A	BOE	62	5.750	92,74	600	6.350	0	70	2.108
PUR 3/8	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/9	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/10	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/11	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
PUR 3/12	1.428	SS/ES/SA/5GS/A	BOE	54	5.150	95,37	0	5.150	0	82	2.460
BABES OFIZIALEKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	9.465	-,-	BOE	378	35.800	94,71	600	36.400	420	542	16.268
BABES PUBLIKOKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	10.822	-,-	BPE	440	41.550	94,43	1.200	42.750	420	612	18.376
PUR 4/3 (1) ERRAZKIN/LANTERNETA	1.440	ES/SA/1GS/TP	Berezarpina	2	313	155,00	0	313	-,-	6	330
PUR 4/6 (1) LANTERNETA	1.440	ES/SA/1GS/TP	Berezarpina	2	310	155,00	0	310	-,-	6	330
PUR 4/7 (1) VILLA JUANITA	1.576	ES/SA/1GS/TP	Berezarpina	1	161	161,00	0	161	-,-	3	165
PUR 4/8 (1) MAZUSTA/PAGOAGA	1.813	ES/SA/1GS/TP	Berezarpina	2	316	158,00	0	316	-,-	6	330
PUR 4/9 (2) TXIRRITA BEKOA BASERRIA	1.810	SS/BS/nGS	Finkatzea	3	534	178,00	0	534	-,-	6	(4)
PUR 4/10 (2) TOBAR BASERRIA	1.271	SS/BS/nGS	Finkatzea	4	800	200,00	0	800	-,-	8	(4)
PUR 4/11 (2) GAMONGOIA BASERRIA	2.134	SS/BS/nGS	Finkatzea	4	675	168,75	0	675	-,-	8	(4)
PUR 4/12 (1) HORTAL	1.295	ES/SA/1GS/TP	Berezarpina	2	316	158,00	0	316	-,-	6	312
PUR 4/13 (2) ATXUENEA BASERRIA	1.092	SS/BS/nGS	Finkatzea	2	209	104,50	0	209	-,-	4	(4)
FINKATUTAKO ETXEBIZITZAK ETA BEREZARPENAK GUZTIRA	13.871	-,-	F + B	22	3.634	165,18	0	3.634	0	53	1.467
GAMONGOIAKO ETXEBIZITZAK GUZTIRA	31.460	-,-	-,-	610	60.216	98,71	1.200	61.416	420	912	27.843

- (1) Kalte-ordain gisa ordezeko bizitokia emateko berrezarpenei dagozkien partzela berriak
- (2) Partzela horiei dagozkien eraikigarritasunak finkatu egiten dira
- (3) Azalera horietan sartuta dago ezkaratzari eta solairu horretako elementu komunei dagokien azalera
- (4) Eraikuntza finkatuetan onartzen da sestra azpian sotoko solairu batean eraikitzea, dagokion azalarekin.



Eraikigarritasun horiek jabeetako bakoitzari esleituko zaizkio, idatziko den Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren arabera.

3.- Erabilerak haztatze koefizienteak.

Koefizienteak Plan honen “5.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa” dokumentuan azaldutakoak dira. Zehazki, dokumentu horretan azaldutako arrazoiei erreparatuta, 1,00eko koefizientea esleitzen zaio sustapen publikoko etxebizitzako erabilerari (babes ofizialeko etxebizitzako erabilerari).

Indarrean dagoen araudiaren arabera, lurzoruaren hondar-balioari, 279,05 €/m²(s), 1,00eko haztatze-koefizientea esleitzen zaio.

Hurrengo taularen emaitzak dira gainerako erabileren haztatze-koefizienteak, Plan honen “5.1. Ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa” dokumentuan deskribatutakoaren arabera.

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORUAREN HONDAR-BALIOA	HAZTATZE- KOEFIKIENTEAK
	€/m ² (s)	
Babes ofizialeko etxebizitzak (BOE)	279,05	1,000
Babes tasatuko etxebizitza (BTE)	419,48	1,503
Sustapen libre kolektiboko etxebizitza	500,00	1,792
Sustapen libre bakartuko etxebizitza	471,43	1,689
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak	124,14	0,445
Babes tasatuko garajeak eta eranskinak	186,21	0,667
Sustapen libre kolektiboko garajeak eta eranskinak	221,43	0,794
Sustapen libre bakartuko garajeak eta eranskinak	221,43	0,794
Merkataritza (beheko solairua)	200,00	0,717

Haztatze-koefiziente horiek idatzi beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eguneratuko dira, eta, hala ez bada, Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren esparruan definitu beharreko egikaritze-unitatea garatzeko formulatu beharko den Gamongoagoko Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan.

4.- Plangintzarekin bat ez datozen eraikinak

Antolamenduz kanpo deklaritzen dira Altzateko Hiri Antolamendu Plan Bereziaren Plan Partzialaren Aldaketan ezarritako erabilera- eta eraikuntza-araubidera egokitzen ez diren egungo eraikinak, instalazioak eta erabilerak, hauek zehazki:

- Lanterneta baserria.
- Antolamenduarekin bat ez datozen gainerako eraikuntzak eta elementuak, nahiz eta ez diren zehazki adierazi.

Plan honen 2.7.2 planoan identifikatzen dira zehazki horiek.

IV.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK ETA HORIEK ORDAINITZEKO ETA EGIKARITZEKO BETEBEHARRAK.

1.- Urbanizazio-obren proiektzio-baldintzak.

Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren xedea da urbanizatu beharreko esparru zehatza definitzea, egikaritze-unitatean barnean hartzen diren jabeek egikaritu beharko duten esparrua hain zuen ere. Ildo horretan behar bezala ebatzi beharko da urbanizazioaren eta Plan honetan jada sumatzen diren ertzeko eremuen arteko integrazioa.

Gamongoan garatu beharreko urbanizazio-obrak Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa batean hartu behar dira aintzat. Proiektu horrek definituko ditu antolamenduaren osotasunaren elementu egituratzaile guztiak, baita aurreikusten diren espazio libreen eta lur gaineko aparkaleku publikoen antolamendua eta izaera ere.

Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak, halaber, espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegituretara zuzenduko diren elementuen antolamenduko sestrak, lerrokadura eta konfigurazioa berregokitu ahal izango ditu, betiere plangintzak ezarritako zonakatze xehatuan eraginik izan gabe.

Ildo horretan, izendatuki ulertuko da Plan honen zerbitzu-sareen eskemetan definitzen diren zerbitzu-azpiegituretako sareen trazadura eta ezaugarrien definizioak izaera adierazgarri hutsa duela. Hori dela-eta, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren bitartez zehaztuko dira horiek behin betiko.

Aurreko epigrafean ezarritako eragin-aukera hori ez da zabalduko 123/2012 Dekretuko 9. artikuluen arabidearen mende dauden espazio libreen edo partzela eraikigarrien zonakatze xehatura.

Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa egokituko da indarreko 20/97 Legean (Irisgarritasuna sustatzeko Legea) eta 68/2000 Dekretuan (Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen Dekretuan) ezarritako zehaztapenetara, edo etorkizunean horiek indargabetzen edo ordeztzen dituzten arauetara, benetan betetzen direla justifikatuz.

Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketak zehaztuko du esparruko m²-ko egin beharreko batez besteko inbertsioa, KPIren arabera egunera daitekeena.

Lehentasunez egikarituko da "O.5.4. Egikaritzearen kudeaketa. Urbanizazioaren eta eraikintzaren programazioa" planoan adierazitako urbanizazio-esparruen definizioaren arabera, baita etorkizuneko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak ezartzen duenaren arabera ere.

2.- Urbanizazio-obrak egikaritzeko eta ordaintzeko baldintzak.

Baldintza horiek ezarriko dira, batetik, Plan honetan definitzen den jarduketa integratuko esparruan sustatu beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta, bestetik, horren garapenean sustatu beharreko proiektuetan (Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan).

Hauek hartzen dira jarduketa integratuko esparru horretan eta bertan mugatzen den egikaritze-unitatean aurreikusitako hirigintza-garapenari lotutako urbanizazio-kargatzat (horietan aurreikusitako eskubideen titularrek finantzatu beharko dituzte horiek):

- Jabari publikoko espazioen gaineko Gamongoako urbanizazio-obrak, baita erabilera publikoko zortasunaren mende dauden jabari pribatuko gainekoak ere.

- Erabilera publikoko zortasunaren mende dauden titulartasun pribatuko espazioetan egikaritu beharreko urbanizazio publikoko obren edukia eta irismena zehaztuko da Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta haren garapenean sustatu beharreko proiektuetan (Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan).

- Programa eta proiektu horietan horri buruz behin betiko zehazten dena alde batera utzi gabe, ez dira erabilera publikoko zortasunaren mendeko titulartasun pribatuko espazioen urbanizazio publikoaren partetzat hartuko azalera horien iragazgaizte-elementuak, horien babesa, eraikuntzaren paramentu bertikalen gainazaleko tratamendua, edo zerbitzuen sare orokorrekin lotzeko kutxatiletarainoko harguneak.

- Esparruan sustatu beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan, kasuan-kasuan, zehazten diren gainerako urbanizazio-kargak.

Karga eta betebeharrak guztiak —esparruari legez atxiki dakizkiokeen beste batzuekin batera— jasoko dira Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketan.

V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEKO PROGRAMAZIOA

Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak definituko du Plan honen hirigintza-antolamendua egikaritzearen programazio orokorra eta xehatua.

Ondoren, eta egikaritze-unitatearen esparru osoaren garapenerako iradokizun gisa, honako "4. Egikaritzea Antolatze eta Kudeatzeko Gidalerroak" dokumentu honek lau (4) urteko egikaritze-epe globala ezartzen du, betiere Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen direnetik zenbatzen hasita. Egin beharreko kudeaketarako, urbanizaziorako eta eraikuntzarako ekintza eta epe hauek lortzearen ondoriozko dira:

- Plan honen tramitazioa eta onarpena.
- Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren tramitazioa. Plan hau behin betiko onartzen denean has daiteke programa prestatzen. Jada eraturako ituntze-batzarrak aurkeztu beharko dio programa hori Errenteriako Udalari, horrek tramitatu dezan; edonola ere, Plan honen hasierako onarpenetik hasita gehienez 6 hilabeteko epean aurkeztu beharko dio —harekin batera garatu ahal izango da—. Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketa behin betiko onartuko bada, honako Plan honek jada behin betiko onartuta egon beharko du.
- Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa idaztea eta tramitatzea. Prestatu ostean, Errenteriako Udalari aurkeztu beharko zaio, Udalak 6 hilabeteko epean tramitatu ahal izan dezan, betiere Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren hasierako onarpenetik zenbatzen hasita. Jada eraturako Ituntze Batzarrak epe hori amaitu aurretik aurkeztu beharko dio dokumentu hori Errenteriako Udalari. Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketarekin eta Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketarekin batera tramitatu ahal izango da.
- Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa idaztea eta tramitatzea. Proiektuaren aldaketa hori prestatzen hasi ahal izango da Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren hasierako onarpenaren ondoren. Jada eraturako ituntze-batzarrak aurkeztu beharko dio programa hori Errenteriako Udalari, horrek tramitatu dezan; edonola ere, Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren hasierako onarpenetik hasita gehienez 6 hilabeteko epean aurkeztu beharko dio.

Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketarekin eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketarekin batera tramitatu ahal izango da.

- Esparruko urbanizazio orokorra gauzatzea:

Zentzu horretan, aipatutako Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak zehazten duena beteko da; edozein kasutan, eta Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketak xedatzen dena alde batera utzi gabe, modu orientagarrian, 6 urteren buruan egikaritzea aurreikusten da, Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartzen direnetik hasita.

- Partzela eraikigarrien eta zabalpenen urbanizazio osagarria egikaritzea:

Egikaritze hori egokituko da Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan eta Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketan zehazten diren irizpideetara.

- Irabazi asmoko erabileretarako partzela eraikigarrien eraikuntza-lizentziak eskatzea. Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan zehaztutakoa beteko da. Edozein kasutan, eta Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketan arlo horretan xedatzen dena alde batera utzi gabe, programazio-irizpide hauek proposatzen dira, modu orientagarrian:

- . Bizitegiko eraikuntza-lizentzien % 40, Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartu eta 2 urteren buruan eskatzea.
- . Bizitegiko eraikuntza-lizentzien gainerakoa, Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa behin betiko onartu eta 4 urteren buruan eskatzea.

VI.- ANTOLAMENDUAREN EMAITZAZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA ETA UDALEI ZUZKIDURA PUBLIKOAK LAGATZEA

Plan honetan planteatzen den antolamenduaren emaitzazko partzelen eta espazioen konfigurazio juridikoa Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketaren bidez egingo da, eta bide beretik beteko da Udalari laga beharreko zuzkidura publikoen arloko betebeharra.

Erreteria, 2020ko uztaia

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

IDAZLEA

ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP
JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA
ENDARA INGENIEROS SLP



SUSTATZAILEA

ERRETERIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA
GAMONGOA ITUNTZE BATZARRA

5. DOKUMENTUA. AZTERKETA EKONOMIKOA

5.1 dokumentua. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA

5.2 dokumentua. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- DOKUMENTUAREN XEDEA	1
II.- DOKUMENTU HONETAN BILDUTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.....	1
III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK	
1. Sarrera	2
2. Proposatutako erabilerak haztatze koefizienteak.	2
IV.- JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUAN EMAITZAZKOAK DIREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK	
1. Gamongoako urbanizazio-obren balorazioa	7
2. Beste urbanizazio-karga batzuk.....	7
3. Urbanizazio-kargen laburpena.....	7
V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA. JUSTIFIKAZIOA	
1. Sarrera	8
2. Hirigintza-erakigarritasuna	9
3. Emaitzazko erakigarritasun haztatua	9
4. Balorazio ekonomikoa.....	10
VI.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEAN ERAGILE PUBLIKOEN ETA PRIBATUEN INBERTSIO-ERANTZUKIZUNAK	11

**5.1 DOKUMENTUA. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA**

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA

Dokumentu hau Plan honen parte da, eta dokumentu honen xedea da Planean planteatzen diren hirigintza-proposamenak ikuspegi ekonomikotik aztertzea.

Dokumentu honek erantzuten die 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 62., 68. eta 69. artikuluetako eskakizunei, non definitzen den gisa horretako planek nahitaez barnean hartu beharko dutela ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa bat.

Azterketa hori antolamendu fase honetan aintzat hartu beharreko doitasun-mailarekin egiten da.

Nolanahi ere, eta ondoren azalduko dena osatzeko, kontuan izan behar da dokumentu honen garapenean sustatu beharreko hirigintza-programaren eta proiektuen (Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketaren, Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketaren, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren,...) aurreikuspenen eraginpean dauden alderdietan programa eta proiektu horietan zehazten denari jarraitu beharko zaiola.

II.- DOKUMENTU HONETAN BILDUTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.

Honako hauek dira premisa horietako batzuk:

- * Indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako balorazio-irizpideak, dokumentu honen mende dagoen azterketa ekonomikoan eragina dutenak:
 - Administrazio Zentralak sustatutakoak eta autonomia-erkidego honetan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruaen Legearen testuategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretu bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
 - . Lurzoruaen Legearen balorazio arautegia, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Euskal Autonomia Erkidegoan sustatu eta indarrean daudenak:
 - . 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoa.
 - . 2008ko azaroaren 28ko Legea, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duena.
 - . 39/2008 Dekretua, martxoaren 4koa, babes publikoko etxebizitzaren araubide juridikoari eta etxebizitzaren eta lurzoruaen inguruko finantza-neurriei buruzkoa.
 - . Agindua, 2010eko azaroaren 3koa, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzkoa.
- * Baloratuko diren hirigintza-garapenak, proiektu honetan mugatutako jarduketa integratuko esparruan proiektatutako garapenak dira.
- * Balorazioaren mende dagoen hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak bat datoz jarduketa integratuko esparru horretan emaitzazkoak diren guztiekin: urbanizazio-obrak, eraispinak, proiektuen ordainsariak, bestelako kargak...

Gainera, urbanizazio-obra horiek esparruan aurreikusitako zuzkidura orokorretan (sistema orokorra) zein tokikoetan (tokiko sistema) dute eragina.

Horrez gain, urbanizazioa egikaritzean, esparruaz kanpoko ingurunean lursailak urbanizatu beharko direla aurreikusten da, "2.7.4. Hirigintza egikaritzeko baldintzak (antolamendu xehatua)" planoan adierazten denez.

Horri dagokionez, eta jasotako salbuespenak salbuespen, jarduketa integratuko esparru horretan emaitzazko hirigintza-antolamenduaren ondoriozko karga guztiak ordaintzea bertan aurreikusitako hirigintza-garapen berrien erantzukizuna/betebeharra da, Plan honetan adierazitako salbuespenekin.

- * Erabilerak haztatzeko koefizienteak hurrengo kapituluaren proposatutakoak dira, horiek eguneratzea eta idatzi beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketara eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketara egokitzea alde batera utzi gabe —hirigintza-jarduketaren ekonomia- eta finantza-bideragarritasuna justifikatzeko txertatzen diren datu orientagarri gisa ulertuta—.

III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK

1.- Sarrera.

Plan honen ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketarako egokiak diren erabileren haztatzeko-koefizienteak ezartzean, honako inguruabar hauek hartu dira kontuan:

- * Gamongoako emaitzazko partzelak Erreterriako hiriguneaz urrun dagoen ingurune batean kokatzen direnez gero, inguruabar horretara egokitu dira etxebizitzaren, garajeen eta abarren salmenta-prezioak.
- * 2004ko Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko egungo koefizienteak zaharkituta jo dira, merkatuko arazoak tarteko, eta koefiziente horiek sustapen libreko etxebizitzaren, garajeen eta abarren merkatuko egungo datu objektiboekin lortzeko ekin zaio.
- * Babes ofizialeko etxebizitzak (BOE) kalkulatzeko, babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailaren 2010eko azaroaren 3ko Agindua hartu da abiapuntu.

2.- Proposatutako erabilerak haztatzeko koefizienteak.

2.1.- Haztatzeko-koefiziente berriak zehazteko parametroak.

A.- SUSTAPEN PUBLIKOKO ERABILERAK

- * Babes ofizialeko etxebizitzak:

Erabilerak haztatzeko koefizienteak kalkulatzeko, jabetza osoko araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzaren oinarritzko prezioa hartu da abiapuntu. Erreterria gisako udalerrietan hau da oinarritzko prezio hori:

$$1.629,31 \text{ €/m}^2(\text{e})$$

Datu hori ez da konstantea, azalera erabilgarriaren arabera etxebizitza-tarteei aplikatu behar zaie; hortaz, eta banaketa zehatza ezagutzen ez dugunez gero, batez besteko etxebizitzaren estrapolazioa egiten dugu. 35.800 m²(s)-etarako babes publikoko 378 etxebizitza aurreikusten dira, hau da, 94,71 m²(s)/etx., eta 1,30eko transformazio-koefizientea aplikatuta 72,85 €/m²(e)/etx.

Babes ofizialeko etxebizitzaren gehieneko prezioak zehazteari buruzko 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren arabera, lehen 45 m²(e)-etarako prezioa 1,15ekin biderkatzen da, hau da, 84.316,79 €.

45 eta 60 m²(e) artean, prezioa 1,10ekin biderkatzen da, hau da, 26.883,62 €.

Gainerakoa, 12,85 m²(e), 1,00ekin biderkatzen da, hau da, 20.936,63 €.

Azken finean, esparru honetan babes ofizialeko etxebizitza baten batez besteko prezioa 132.137,04 €-koa da, hau da, 72,85 m²(e)-rako **1.813,82 €/ m²(e)**-ko prezioa, jabetza osoan.

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balio maximoa, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako eraikigarritasunaren gainean, higiezin horien salmenta-balioaren % 20koa da, hau da, **362,76 €/ m²(e)**, edo zati 1,30, **279,05 €/ m²(s)**.

* Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak:

Era berean, babes ofizialeko eranskinei buruzko 2010eko urriaren 3ko Aginduaren 9. artikuluan oinarrituta, oinarritzko prezioa 0,4rekin biderkatzearen emaitza izango da m²(e)-ko gehieneko prezioa. Hau da, 0,4 x 1.629,31/ m²(e)

651,72 €/ m²(e).

Azalera eraikiaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren 6/1999 18. artikuluan ezarritako azalera erabilgarriaren (1,05) arteko erlazioan oinarrituta:

$651,72 \text{ €/ m}^2(\text{e}) / 1,05 \text{ m}^2(\text{s}) / \text{m}^2(\text{e}) = \mathbf{620,69 \text{ €/m}^2(\text{s})}$

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balio maximoa, araubide orokorreko babes ofizialeko garajeetarako eta eranskinetarako eraikigarritasunaren gainean, higiezin horien salmenta-balioaren % 20koa denez gero,

$L_u(\text{BOGE})\text{EB} = \% 20 \text{ } 620,69 \text{ €/m}^2(\text{s}) = \mathbf{124,14 \text{ €/ m}^2(\text{s})}$

* Udal-etxebizitza tasatuak:

Aintzat hartu behar dugu kasu honetan Maturana Legea dela aplikatzekoa, eta, hartara, Gamongoa esparrurako etxebizitza berri guztien % 79,71 izango direla sustapen publikoko etxebizitzak (etxebizitza berri horietatik kendu beharko dira PUR 3/1 (UI 18/03) partzelakoak eta aurrez dauden finkatuak).

Era berean, Errenteriako Udalaren, Gamongoa Ituntze Batzarraren eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelako jabetzaren arteko 2018ko azaroaren 12ko hirigintza-hitzarmenaren arabera, sustapen publikora zuzendutako 8 partzeletatik bat babes tasatuko etxebizitzara (BTE) zuzentzen da.

Bestalde, autonomia-erkidegoko araubide tasatuko etxebizitzari dagokienez, eta hirigintza-estandarrei buruzko Dekretuaren 10.2 artikulua arabera (123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa), mota horretako etxebizitzetarako onartutako hirigintza-eraikigarritasunaren ordezkari udal-etxebizitza tasatuak erabili ahal izango dira, 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen zortzigarren xedapen gehigarrian ezarritako baldintzetan.

PUR 3/5 partzelan kokatzen diren 62 udal-etxebizitza tasatuen eragin-balio maximoa kalkulatzeko, horien eragin-balioa babes ofizialeko etxebizitzei dagokien prezioa baino 1,2 aldiz handiagoa izango da, hau da:

$$1.955,17 \text{ €/ m}^2(\text{e}).$$

Arrazoibide berarekin, 62 etxebizitza tasatueterako $5.750 \text{ m}^2(\text{s})$ -ak batez beste $92,74 \text{ m}^2(\text{s})/\text{etx. dira}$, eta azalera erabilgarrira pasatuz (zati 1,30), etxebizitzako batez beste $71,34 \text{ €/ m}^2(\text{e})$ dira.

Horrenbestez, $45 \text{ m}^2(\text{e})$ -ko lehen tartean prezioa 1,15ekin biderkatzen da, hau da, $101.180,05 \text{ €}$.

Bigarren tartean, $45 - 60 \text{ m}^2(\text{e})$, prezioa 1,10ekin biderkatzen da, hau da, $32.260,31 \text{ €}$.

Azkenik, gainerakoan, $11,34 \text{ m}^2(\text{e})$, prezioa 1,00ekin biderkatzen da, hau da, $22.171,63 \text{ €}$.

Laburbilduta, esparru honetan udal-etxebizitza tasatu baten batez besteko prezioa $155.611,99 \text{ €}$ -koa da, hau da, $71,34 \text{ m}^2(\text{e})$ -rako **$2.181,27 \text{ €/m}^2(\text{e})$** -ko prezioa, jabetza osoan.

Era berean, lurzoru urbanizatuaren eragin-balio maximoa, udal-etxebizitza tasatueterako eraikigarritasunaren gainean, higiezin horien salmenta-balioaren % 25ekoa da, hau da, **$545,32 \text{ €/m}^2(\text{e})$** , edo zati 1,30, **$419,48 \text{ €/m}^2(\text{s})$** .

* Udal-garaje eta -eranskin tasatuak:

Halaber, ondoren udal-eranskin tasatuen batez besteko balioa nola kalkulatzeko den azalduko da.

Kasu honetan, jabetza osoko udal-garaje eta -eranskin tasatueterako ezarri den oinarritzko prezio maximoa higiezin horien salmenta-balioaren % 40koa da, $1,2 \times 1.629,31 \text{ €/ m}^2(\text{e})$.

$$\text{Hau da: } 0,40 \times 1.955,17 \text{ €/m}^2(\text{e}) = \mathbf{782,07 \text{ €/m}^2(\text{e})}$$

$$\text{Aurreko erlazio bera aplikatuta: } 782,07 \text{ €/m}^2(\text{e}) / 1,05 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2(\text{e}) = 744,83 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

Lurzoru urbanizatuaren eragin-balio maximoa, udal-eranskin tasatueterako eraikigarritasunaren gainean, higiezin horien salmenta-balioaren % 25ekoa denez gero,

$$L_{U(\text{BOGE})} \text{EB} = \% 25 \text{ } 821,17 \text{ €/m}^2(\text{s}) = \mathbf{205,29 \text{ €/m}^2(\text{s})}$$

B.- SUSTAPEN LIBREKO ERABILERAK

* Lurzoruaren hondar-balioa:

Sustapen libreko erabilerearako, Lurzoruaren Legearen balorazioen erregelamenduko 22. artikuluan ezarritako parametroek berrekin dakarte eragin-balio hori hondar-metodo estatikoaren arabera eta, zehazki, honako formula honen arabera finkatzea (2011ko urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretu bidez onartu zen aipaturako erregelamendua):

$$\text{LEB: } (S_b : K) - E_b$$

Formula horren osagaiak honako hauek dira:

- LEB: lurzoruaren eragin-balioa, eurotan, aintzat hartutako erabilera bakoitzaren metro koadroko.
- S_b : aintzat hartutako erabilera bakoitzaren eraikuntzako metro koadroaren salmenta-balioa, produktu higiezin amaitua erreferentziatutako hartuta.
- K : gastu orokor guztien haztatze-koefiziente, barnean direla finantzaketako, kudeaketa eta sustapeneko eta higiezinaren sustapeneko jardueraren enpresa-mozkin arrunta.
Koefiziente hori adierazitako erregelamenduan ezarritako irizpideen arabera zehaztu behar da, eta, oro har, 1,40 da.

Lurzoruaren hondar-balioa kalkulatzeko, batez besteko eraikuntza-kostu hauek eta batez besteko salmenta-prezio hauek zenbatetsi dira:

* Batez besteko eraikuntza-kostuak

Sustapen libre kolektiboko etxebizitza-erabilera	1.000 €/m ² (s)
Sustapen libre bakartuko etxebizitza-erabilera.....	1.100 €/m ² (s)
Merkataritza-erabilera (beheko solairua)	300 €/m ² (s)
Sustapen libre kolektiboko garajeak eta eranskinak	350 €/m ² (s)
Sustapen libre bakartuko garajeak eta eranskinak.....	350 €/m ² (s)

* Batez besteko salmenta prezioak

Zehazki, sustapen libreko araubideari lotutako produktu higiezinak direnean, hauek dira esparrurako zenbatetsitako batez besteko salmenta-balioak:

Sustapen libre kolektiboko etxebizitza-erabilera	2.100 €/m ² (s)
Sustapen libre bakartuko etxebizitza-erabilera.....	2.200 €/m ² (s)
Merkataritza-erabilera (beheko solairua)	700 €/m ² (s)
Sustapen libre kolektiboko garajeak eta eranskinak	24.000 €/plaza
Sustapen libre bakartuko garajeak eta eranskinak.....	132.000 €/plaza

Etxebizitza kolektibo batean aparkaleku-plaza baten batez besteko azalera osoa 30 m²(s)-koa dela zenbatetsi da (errodadura kaleak eta abar barne). Ondorioz, batez besteko salmenta prezioa 800 €/m²(s)-koa da.

Era berean, etxebizitza bakartuko soto-solairuaren azalera osoa 165 m²(s)-koa dela kalkulatu da. Ondorioz, batez besteko salmenta prezioa 221,43 €/m²(s)-koa da.

* Hortaz, lurzoruaren batez besteko eragin-balio hauek ondoriozta daitezke:

Sustapen libre kolektiboko etxebizitza.....	500,00 €/m ² (s)
Sustapen libre bakartuko etxebizitza	471,43 €/m ² (s)
Sustapen libre kolektiboko garajeak eta eranskinak	221,43 €/m ² (s)
Sustapen libre bakartuko garajeak eta eranskinak.....	221,43 €/m ² (s)
Merkataritza (beheko solairua)	200,00 €/m ² (s)

2.2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteen proposamena.

Proposatutako erabilera bereizgarria babes ofizialeko etxebizitzarena denez gero, erabilera horri esleitzen zaio lurzoruaren hondar-balioa, **279,05 €/m²(s)**, 1,00-eko haztatzeko koefizientearekin.

Aurreko atalean deskribatutakoaren arabera, txertatzen den hurrengo taulan laburbiltzen dira emaitzazko gainerako erabileren haztatzeko koefizienteak.

ERABILERA ETA ARAUBIDE JURIDIKO- EKONOMIKOA	LURZORUAREN HONDAR-BALIOA	HAZTATZE- KOEFIKIENTEAK
	€/m ² (s)	
Babes ofizialeko etxebizitzak (BOE)	279,05	1,000
Babes tasatuko etxebizitza (BTE)	419,48	1,503
Sustapen libre kolektiboko etxebizitza	500,00	1,792
Sustapen libre bakartuko etxebizitza	471,43	1,689
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak	124,14	0,445
Babes tasatuko garajeak eta eranskinak	186,21	0,667
Sustapen libre kolektiboko garajeak eta eranskinak	221,43	0,794
Sustapen libre bakartuko garajeak eta eranskinak	221,43	0,794
Merkataritza (beheko solairua)	200,00	0,717

IV.- JARDUKETA INTEGRATUKO ESPARRUAN EMAITZAZKOAK DIREN HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO KARGAK

Hau da urbanizazio-karga horien zerrenda, haien balorazio ekonomikoarekin osatuta:

1.- Gamongoako urbanizazio-obren balorazioa

BIZITEGI-ZONA	GUZTIRA
LUR-MUGIMENDUA	2.409.150 €
ZOLADURAK	963.722 €
EURI-URAK ETA DRAINATZEA	329.000 €
SANEAMENDUA	76.800 €
UR-BANAKETA	108.800 €
TELEKOMUNIKAZIOAK	47.600 €
ENERGIA ELEKTRIKOA	471.000 €
GAS-BANAKETA	54.400 €
ARGIAK	227.800 €
UDAL-SAREA	24.480 €
SEINALEAK ETA BALIZAK	40.000 €
HIRI-ALTZARIAK	315.000 €
LORATEGIAK	150.000 €
ERREMATEAK ETA HAINBAT (% 10)	521.775 €
HONDAKINEN KUDEAKETA	26.089 €
KALITATE-KONTROLA	52.178 €
SEGURTASUNA ETA OSASUNA	130.444 €
BIZITEGI-ZONA GUZTIRA	5.948.237 €

DESBIDERATZEAK	GUZTIRA
AÑARBEKO HORNIDURA-SAREA (% 60)	264.069 €
EUSKALTEL SAREA DESBIDERATZEA (% 100)	25.962 €
ERDI-PRESIOKO GASA DESBIDERATZEA	100.000 €
BESTE JARDUKETA BATZUK GUZTIRA	390.031 €

ORDEZKO BIZITOKIA EMATEA ETA BESTE JARDUKETA B	GUZTIRA
ORDEZKO BIZITOKIEN URBANIZAZIO MINIMOA	689.034 €
ESPARRUAZ KANPOKO BESTE JARDUKETA BATZUK	702.200 €
ORDEZKO BIZITOKIA EMATEA GUZTIRA	1.391.234 €

EGIKARITZE MATERIALAREN AURREKONTUA	7.729.502 €
GASTU OROKORRAK ETA INDUSTRIA-MOZKINA (% 19)	1.468.605 €
KONTRATA BIDEZ EGIKARITZEAREN AURREKONTUA	9.198.108 €

2.- Beste urbanizazio-karga batzuk

INDARREKOAK

INDARREKO ORDEZKO BIZITOKIAK	853.740 €
EGIKARITUTAKO GASTUAK	1.914.642 €
APROBETXAMENDU-LAGAPEN DEFIZITARIOA	205.748 €
GIZARTE-EKIPAMENDUKO LOKALA	120.000 €
INDARREKO URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA	3.094.130 €

BERRIAK

ORDEZKO BIZITOKI BERRIAK (3 ETXEBIZITZA - LANTERNE	750.000 €
ZERBITZU-SARIAK	413.000 €
URBANIZAZIO-KARGA BERRIAK GUZTIRA	1.163.000 €
BESTE URBANIZAZIO-KARGA BATZUK GUZTIRA	4.257.130 €

3.- Urbanizazio-kargen laburpena

URBANIZAZIO-KARGAK GUZTIRA	13.455.238 €
-----------------------------------	---------------------

Erreteriaiko Udalak, Gamongoa Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzak 2018ko azaroaren 12an sinatutako hirigintza-hitzarmenaren indarrez, oreka mantentzeko urbanizazio-kargen zenbatespena 12.437.575 €-koa da, gehi BEZa (Plan honetan 13.455.238 €-koa gehi BEZa da, hondeaketaren soberakinak hondakindegira eramatearen ondorioz). Zenbateko horren barnean hartzen da Batzarrak Udalari egiten dion 835.618 €-ko ekarpena, gehi BEZa; izatez, ekarpen horren xedea da esparruaren mugaketaz kanpoko Arramendi erreken gainean, Errioxa biribilguneraino hain zuzen ere, egin behar den esku hartzean laguntzea —Udalarekin batera erreken gainean egingo den jarduketa, esparruaren urbanizazioaren ondoriozko euri-uren isurketaren hustuketa ebazteko—.

Obra hori Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketaren separata gisa jasoko da. Gamongoa Ituntze Batzarrak kontratatuko du, eta onartzen denetik 6 hilabetez gehieneko epean emango zaio hasiera, baldin eta aldeztu aurretik Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa onartu bada. Nolanahi ere, Gamongoa Ituntze Batzarrak bere gain hartzen duen obligazio ekonomikoa 835.618 €-koa gehi BEZa da, gehienez (kontrata bidez egikaritzeko aurrekontua).

Eraikigarritasuna esparruan antolatutakoaren % 100ekoa izango da, ekitatez banatzeko eta Udalari % 15 lagatzeko ondorioetarako. Hala ere, UI 18/03 unitateko "1." partzelaren eraikuntza-eskubideen jabeek, beren eskubideen jatorria dela-eta, PUR 3/1 partzelan esleituko zaizkien eskubideen % 100 gauzatuko dituzte, 3.600 m²(s)-ko eraikigarritasunarekin eta 36 etxebizitza libreekin, 2007/08/21ean Ituntze Batzarrarekin hitzartuta duten moduan. Kontuan izan behar da UI 18/03 unitateko "1." partzelatik datozenak benetan 3.660 m²(s) direla eta horiek "garbiak" direla, Udalaren aldeko lagapenak eginda baitaude. Horrenbestez, PUR 3/1 partzelan zehazten den 3.600 m²(s)-ko azaleraren eta 3.660 m²(s)-ko azaleraren arteko aldeak jada laga du % 15a. Udalaren alde jada gauzatutako lagapenak kontuan hartuko dira (2.000.000 €).

- * Ez da PUR 3/1 partzela (UI 18/03) barnean hartzen, esparruko urbanizazio orokorraren kargaz salbuetsita baitago.
- * Berrezarpen-partzelak esparruko urbanizazio-kargak dira, Gamongoa Ituntze Batzarraren kontura.
- * Finkatzen diren egungo etxebizitzetan, indarreko hirigintza-araudiaren arabera bidezkoak diren eraberritzeak egin daitezke, eta esparruaren urbanizazio orokorraren kargaz libre egongo dira.

V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA. JUSTIFIKAZIOA.

1.- Sarrera.

Proposatzen den hirigintza-antolamenduaren bideragarritasuna premisa hauetan oinarritzen da, besteak beste:

- * Erabilera nagusietara (bizitegira, babes ofizialeko etxebizitzetara, babes publiko tasatuko etxebizitzetara, sustapen libreria, merkataritzara, garajeetara eta eranskinetara) bideratutako hirigintza-eraikigarritasuna (irabazizko eraikigarritasuna) hartzen da erreferentziazat, sestra gainean zein sestra azpian.

Illo horretan, eta dokumentu honetan adierazitakoaren arabera, hasieran kontuan hartutako eraikigarritasuna aintzat hartu izanak bideragarria dela adierazten du.

* Arlo horretan erreferentziazko eraikigarritasuna Gamongoan proiektatzen den guztia dela hartzen da aintzat, Ituntze Batzarrari esleituko zaiona, honako salbuespen hauekin:

- Ez da barnean hartzen PUR 3/1 partzela (UI 18/03), Erreterriako Udalak, Gamongoa Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabeek 2018ko azaroaren 12an sinatutako hirigintza-hitzarmenaren indarrez, urbanizazio-kargez libre baitago eta Esnabaso SLari esleitu baitzaio.
- Ez dira berrezarpen-partzelak barnean hartzen, esparruko urbanizazio-kargak baitira, Gamongoa Ituntze Batzarraren kontura.
- Ez dira barnean hartzen haien jabeek esleitzen zaizkien eta finkatzen diren egungo etxebizitzak, ez baitute Gamongoa Ituntze Batzarraren eskubideez eta betebeharez parte hartzen.

2.- Hirigintza-eraikigarritasuna.

Hau da aztergai dugun Plan honetan aurreikusten den hirigintza-eraikigarritasuna, Gamongoa Ituntze Batzarraren bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioaren ondorioetarako:

Babes ofizialeko bizitegia (BOE).....	35.800 m ² (s)
Babes tasatuko bizitegia (BTE).....	5.750 m ² (s)
Sustapen libre kolektiboko bizitegia.....	10.800 m ² (s)
Sustapen libre bakartuko bizitegia	632 m ² (s)
Babes ofizialeko garajeak eta eranskinak (BOGE).....	16.268 m ² (s)
Babes tasatuko garajeak eta eranskinak (BTGE).....	2.108 m ² (s)
Sustapen libre kolektiboko garajeak eta eranskinak.....	5.640 m ² (s)
Sustapen libre bakartuko garajeak eta eranskinak.....	660 m ² (s)
Merkataritza.....	1.200 m ² (s)

3.- Emaitzazko eraikigarritasun haztatua.

Hurrengo taulan ikus daiteke aurreko atalean aipatutako eraikigarritasunari buruzko III. epigrafean adierazitako erabilerak haztatze koefiziente berriak aplikatzearen emaitzazko eraikigarritasun haztatua.

Aurreko gogoetei jarraituz, ondorioztatu dira PUR 3/1 partzelaren (UI 18/03) eraikigarritasunak, berrezarpeneko etxebizitzak eta finkatutako egungo etxebizitzak.

ERABILERA	HIRIGINTZA- ERAIKIGARRITASUNA -m ² (s)-	HAZTATZE- KOEFIGIENTEA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA -m ² (sh)-
Babes ofizialeko etxebizitza BOE	35.800	1,000	35.800
Babes tasatuko etxebizitza BTE	5.750	1,503	8.643,57
Salmenta libre kolektiboko etxebizitza	10.800	1,792	19.351,42
Salmenta libre bakartuko etxebizitza	632	1,689	1.067,71
Babes ofizialeko eranskinak BOER	16.268	0,445	7.236,99
Babes tasatuko eranskinak BTER	2.108	0,667	1.406,65
Sustapen libre kolektiboko eranskinak	5.640	0,794	4.475,40
Sustapen libre bakartuko eranskinak	660	0,794	523,72
Merkataritza	1.200	0,717	860,06
GUZTIRA			79.365,52

4.- Balorazio ekonomikoa.

4.1. Emaizazko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, urbanizazio-kargaz libre dagoen hirigintza-eraikigarritasuna kanpo.

Adierazi denaren arabera, 1,00 haztatze-koefizientea babes ofizialeko etxebizitzako bizitegi erabilera bideratutako eraikigarritasunari dagokio. Eta eraikigarritasun horri lotutako lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa 279,05 €/m²(sh)-koa da.

Ondorioz, hau da guztizko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, aurreko 3. atalean aipatutako eraikigarritasun haztatuari dagokiona:

$$79.365,52 \text{ m}^2(\text{sh}) \times 279,05 \text{ €/m}^2(\text{sh}) = 22.146.887 \text{ €}.$$

4.2. Emaizazko lurzoru urbanizatuaren eragin-balioa, urbanizazio-kargaz libre dagoen hirigintza-eraikigarritasuna eta hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak kanpo.

Gamongoa Ituntze Batzarrak ondaretu dezakeen lurzoru urbanizagarriaren eragin-balioa bat dator aurreko datuaren % 85ekin, hau da:

$$0,85 \times 22.146.887 \text{ €} = 18.824.854 \text{ €}$$

Hirigintza-antolamenduaren ondoriozko kargak kenduta, hau da balio hori:

$$18.824.854 \text{ €} - 13.455.238 \text{ €} = 5.369.615 \text{ €}$$

Bideragarritasun ekonomikoaren justifikazioa.

Lurzoruaren 5.369.615 €-ko eragin-balioak batez besteko balio edo eragin hauek ditu:

- * Erreferentzia gisa Gamongoa zonaren azalera osoa hartuta:

$$5.369.615 \text{ €} : 69.540 \text{ m}^2 = 77,22 \text{ €/m}^2.$$

- * Bestalde, erreferentzia gisa esparruko emaitzazko eraikigarritasun haztatua hartzen bada, kenduta Udalari egindako Gamongoako lege-lagapenen ondoriozkoa:

$$5.369.615 \text{ €} : 67.461 \text{ m}^2(\text{sh}) = 79,60 \text{ €/m}^2(\text{sh}).$$

Adierazitako datuak kontuan hartuta esan daiteke, Gamongoan proposatutako hirigintza-garapena bideragarria dela.

VI.- ERAGILE PUBLIKOEN ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNAK, PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUA EGIKARITZEAN.

1.- Gamongoan aurreikusitako hirigintza-garapen berriari lotutako erantzukizunak eta betebeharrak.

Adierazitakoarekin bat etorri, uste dugu Gamongoa Ituntze Batzarraren erantzukizuna dela dokumentu honetan jarduketa integratuko esparruan sortu eta azaltzen diren hirigintza-antolamenduaren ondoriozko karga guztiak ordaintzea, bertan aurreikusitako hirigintza-garapenei lotuta.

2.- Udalaren erantzukizunak eta betebeharrak.

Hauek dira, funtsean, erantzukizun horiek:

- * Batetik, PUR 3/6 partzelako lokal soziala, 420 m²(s)-koa, egikaritzearekin lotzen dena.
- * Bestalde, PEC 4/1 kirol-partzelan eta PEC 6/1 zuzkidura-bizitokiko asistentzia-partzelan aurreikusten diren ekipamendu publikoen eraikuntzarekin lotzen direnak.

Erreteria, 2020ko uztaila

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad,

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

GAMONGOA SEKTORE BERRIKO LURZORUAREN HONDAR-BALIOAREN KALKULUA

ERABILERA	PRODUKTUA			MERKATU- BALIOA	ERAIK. KOSTUA	ETX / PLZ	HONDAR- BALIOA	HAZT. KOEK.	ERAIK.	UEH	LURZORUAREN PREZIOA	
				VM	CC		VR=(Vm/1,4)-Cc	K		Km²(e)	276,29 x UEH	: Ut
				€/m²(e)	€/m²(e)	ut	€/m²(e)		m²(e)	m²H	€	€/ut
1 BIZITEGIA	BOE (PUR 3/6, 7, 8, 9, 10, 11 eta 12)	1.813,82 €/m²(u)	1,3 m²(s)/m²(u)	1.395,25		378	279,05	1,000	35.800	35.800,00	9.989.962	26.428
2 GARAJEAK ETA ERANSKINAK	BOG eta BOER (PUR 3/6, 7, 8, 9, 10, 11 eta 12)	651,72 €/m²(u)	1,05 m²(s)/m²(u)	620,69		542	124,14	0,445	16.268	7.236,99	2.019.475	3.726
BOE, BOG ETA BOER GUZTIRA		(PUR 3/6, 7, 8, 9, 10, 11 eta 12)				378				43.036,99	12.009.438	
3 BIZITEGIA	BTE (PUR 3/5)	2.181,27 €/m²(u)	1,3 m²(s)/m²(u)	1.677,90		62	419,48	1,503	5.750	8.643,57	2.411.981	38.903
4 GARAJEAK ETA ERANSKINAK	BTG eta BTER (PUR 3/5)	782,07 €/m²(u)	1,05 m²(s)/m²(u)	744,83		70	186,21	0,667	2.108	1.406,65	392.525	5.607
BTE, BTG ETA BTER GUZTIRA		(PUR 3/5)				62				10.050,22	2.804.506	
5 BIZITEGIA	ETXEBIZITZA LIBREAK (PUR 3/2, 3 eta 4)	210000 €	100 m²(s)	2.100,00	1.000	108	500,00	1,792	10.800	19.351,42	5.400.000	50.000
6 GARAJEAK	ETA TRASTELEKU LIBREAK (PUR 3/2, 3 eta 4)	24000 €	30 m²(s)	800,00	350	186	221,43	0,794	5.640	4.475,40	1.248.857	6.714
ETX., GAR. ETA ER. LIB. KOL. GUZT.		(PUR 3/2, 3 eta 4)				108				23.826,82	6.648.857	
7 BIZITEGIA	BI BIZITZAKO ETXEAK (4/1 eta 2)	347600 €	158 m²(s)	2.200,00	1.100	4	471,43	1,689	632	1.067,71	297.943	74.486
8 GARAJEAK	HIRUKOITZAK (4/1 eta 2)	132000 €	165 m²(s)	800,00	350	12	221,43	0,794	660	523,72	146.143	12.179
ETX., GAR. ETA ER. LIB. BAK. GUZT.		(PUR 4/1 eta 2)				4				1.591,42	444.086	
9 MERKATARITZA	LOKALA (PUR 3/5 eta 6)	800 €/m²(s)	100 m²(s)	700,00	300	-	200,00	0,717	1.200	860,06	240.000	2.400
ETXEBIZITZAK GUZTIRA						552				79.365,52	22.146.887	

10 LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA		279,05 €/m²(sh)	x	79.365,52 m²(sh)		22.146.887 €
11 ONDARETU DAITEKEEN LURZORU URBANIZATUAREN BALIOA	% 85,00	22.146.887 €				188.249 €
12 LAGATZEKO % 15,00	% 15,00	22.146.887 €	Urbanizazio-kostua	Beste urbanizazio-karga batzuk		33.220 €
13 ONDARETU DAITEKEEN LURZORU URBANIZATU GABEAREN BALIOA		188.249 €	-	9.198.108 €	-	4.257.130 €
14 LURZORU URBANIZATUAREN ERAGIN-BALIOA / m²(s) haztatu		188.249 €	:	67.460,69 m²(sh)		2,79 €/m²(sh)
15 LURZORU URBANIZATUAREN ERAGIN-BALIOA / m² zona-azalera		188.249 €	:	69.540 m²(p)		2,71 €/m²(p)
16 URBANIZAZIOAREN ERAGIN-BALIOA / m²(s) haztatu		13.455.238 €	:	67.460,69 m²(sh)		199,45 €/m²(sh)
17 URBANIZAZIOAREN ERAGIN-BALIOA / m² zona-azalera		13.455.238 €	:	69.540 m²(p)		193,49 €/m²(p)
18 ONDARETU DAITEKEEN LURZORUAREN ERAGIN-BALIOA / m²(s) haztatu		-13.266.990 €	:	67.460,69 m²(sh)		-196,66 €/m²(sh)
19 ONDARETU DAITEKEEN LURZORUAREN ERAGIN-BALIOA / m² zona-azalera		-13.266.990 €	:	69.540 m²(p)		-190,78 €/m²(p)

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA	
1. Sarrera	14
2. Aintzat hartu beharreko udal-sarrerak.....	14
3. Aintzat hartu beharreko udal-gastuak/kostuak.....	15
II.- AINTZAT HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK.....	15
III.- AURREIKUSITAKO UDALAREN DIRU-SARREREN ZENBATESPENA	
1. Sarrera	16
2. Ondare-sarrera parekagarriak.....	17
3. Sarrera arruntak edo ohikoak.....	17
IV.- EMAITZAZKO UDALAREN GASTUEN ZENBATESPENA	18
V.- ONDORIOAK	21

5.2 DOKUMENTUA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

1. Sarrera

Indarrean dagoen legerian aurreikusten denaren arabera (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren, urriaren 30aren, 22.4 artikulua), *hirigintza-eraldaketako jarduketak antolatze*ko tresnen dokumentazioan ekonomia-jasangarritasunari buruzko txosten edo memoria bat sartu beharko da; txosten edo memoria horretan, bereziki neurtuko da beharrezko azpiegiturak ezarri eta mantentzeak nahiz haien ondoriozko zerbitzuak martxan jarri eta emateak ukitu dituen ogasun publikoetan jarduketak izandako inpaktua, bai eta ea ekoizpen-erabileretarako xedaturiko lurzorua aski eta egokia den ere.

Hori dela eta, kuantifikatu beharko dira, batetik, antolamendu-tresnan aurreikusitako hiri-hazkundera aurre egiteko beharrezkoak diren zerbitzu publikoak abian jartzearen eta egitearen mantentze-kostuak eta, bestetik, tokiko zerga nagusien ondoriozko udal-sarrerak, aurreikusten den balizko eraikuntzaren eta biztanleriaren arabera.

Hartara, memoria honen xedea da hirigintza-garapena egikaritzeak ogasun publikoetan izan dezakeen inpaktu ekonomikoa aztertzea eta/edo haztatzea, honako eragin hauek kontuan hartuz:

- Proiektatutako zuzkidurak, azpiegiturak eta zerbitzu publikoak mantentzearen kostuak, eta zerbitzu horiek egitearen kostuak.
- Udalaren diru-sarrera zenbatetsiak.

2. Aintzat hartu beharreko udal-sarrerak

Emaitzazko diru-sarrerak zenbatestearen ondorioetarako, bi modalitate hauek bereiz daitezke:

- Batetik, ondare-izaera edo parekagarria duten diru-sarrerak, une jakin batean ordainketa bakar batean jasotzen direnak, betiere ordainketa edo ezarpena justifikatzen duen egintza gauzatzen den heinean.

Izaera hori dute, besteak beste, honako hauei lotutako diru-sarrerek: Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergari; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasei; hirigintza-dokumentuak tramitatzeko tasei; Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergari; eta abar.

- Bestetik, diru-sarrera arrunten edo ohikoen izaera duten diru-sarrerak, aldi zehatzetan ezartzen eta ordaintzen diren heinean —oro har urte naturalarekin bat etorritik—. Horrelakoak dira, besteak beste, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zerga, Ibilgailuen gaineko Zerga, ur-horniduraren tasa, saneamendu-zerbitzuaren tasa, zabor-bilketaren tasa, eta abar.

Diru-sarrera horietatik guztietatik, une honetan bigarren modalitate horretako diru-sarrerak soilik aintzat hartzen eta baloratzen dira, horiek baitira planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoak modu arrunt eta iraunkorrean mantendu eta egingo direla benetan eta eraginkortasunez ziurta dezaketenak.

3. Aintzat hartu beharreko udal-gastuak/kostuak

Plan honen garapenak udalari eragingo dizkion gastuei/kostuei dagokienez, planteatutako garapen berriekin zuzenean lotzen diren udal-zerbitzu publikoak egikaritzearen eta mantentzearen arlokoak hartuko dira kontuan.

II. AINTZAT HARTU BEHARREKO HIRIGINTZA-PARAMETROAK

Indarrean dagoen legerian xedatzen denaren arabera, Jasangarritasun Ekonomikoaren Memoriaren ardatza izango dira, oro har, urbanizazio berriko jarduketak, urbanizazioa eraberritzeko edo berritzeko jarduketak eta zuzkidura-jarduketak.

Horrekin lotuta, eta aztergai dugun kasuan, arreta horrek oinarritu beharko du Erreterriako udal-mugartean eragina duen Gamongoako aldean aurreikusitako hirigintza-garapenean.

Hauek dira, proposatutako helburuarekin, une honetan kontuan hartu beharreko hirigintzako edo bestelako parametroetako batzuk:

- * Etxebizitza berrien kopurua, guztira610 etx.
- * Merkataritza-eraikigarritasuna 1.200 m²(s) ⁽¹⁾
- * Proiektatutako etxebizitzetako populazio zenbatetsia 1.403 bizt. ⁽²⁾
- * Esparruan antolatutako zuzkidura publikoak:
 - Espazio libreak:
 - . Gamongoa parkea 195.620 m²
 - . Lorategi-eremuak % 60 16.892 = 10.135 m²
 - . Eremu zolatuak % 40 16.892 = 6.757 m²
 - PEC 4/1 partzelaren ekipamendua.....500 m²(s) eta 8.085 m²
 - PEC 6/1 partzelaren ekipamendua..... 2.000 m²(s) eta 1.424 m²
 - Gizarte-ekipamendua 420 m²(s)
 - Beste zuzkidura erabilera batzuk (bideak + aparkalekuak)..... 10.552 m²

Bestalde, eta ikuspegi ekonomikotik duten garrantziari erreparatuta, ondoren azalduko diren baldintzatzaile orokor hauek nabarmendu behar dira:

- * Goiko zonan, hirigintza-garapen horien eraginpean dagoen esparrua Gamongoako parke handiaren kontzeptuan sartuko da.

Ildo horretan, aurreikusten diren etxebizitzak joko dira proiektuaren xederako —parke publiko handi bat lortzeko— beharrezkoa den salbuespentzat. Bizitegi-eraikuntza bakartuaren ondoriozko gastuak beheko zonari lotuko zaizkio, parkea jabari eta erabilera publikoetarako lortzeko.
- * Beheko zonan planteatutako hirigintza-proposamenean kontuan hartu diren hirigintza-parametroen artean aipa daitezke, hiri-kalitatea, dentsitatea, erabileren nahasketa, zuzkidura publikoen aurreikuspena eta abar gisako parametroak, eta parametro horiek bat datoz esparrua kokatzen den inguruneke hiri-ezaugarriekin. Guztiarekin, hiri-ingurune trinko eta konpaktu bat osatzen da.
- * Aurreikusten da hirigintza-garapenak egikaritzea halako moldez non emaitzazko urbanizazio-karga guztiak —baita urbanizazio-obrak ere— garapen horiei lotutako betebeharrak eta erantzukizun gisa hartuko diren.

Hortaz, karga horiek egikaritzeak eta ordaintzeak ez du inongo eragin ekonomikorik izango udal-ogasunean.
- * Udalari dagokio egikaritzen den urbanizazioa mantentzearen kostuak ordaintzea, hura hartzen duenetik aurrera, betiere ordainketa horiek zerbitzuen erakunde

⁽¹⁾ Azterketa hau egin den unean lekukotzat jo da merkataritza-jardueraren eta hirugarren sektoreko eta ostalaritzako jardueraren ondoriozko sarreraren eta gastuen eragina (Gamongoako osotasunean garrantzia txikikoak izango baitira).

⁽²⁾ Ondorio horietarako, 2,3 biztanle/etx. ratioa hartzen da erreferentziatzat

emakidadunei edo eskaintzaileei jasanarazteko aukera alde batera utzi gabe (sare eta instalazio elektrikoak, telefonia eta telekomunikazioak, gasa eta abar).

- * Udalari dagokio proiektatutako ekipamendu publikoa egikaritzea eta mantentzea, betiere xede horrekin betebeharrak batzuk beste erakunde emakidadun eta abar batzuei eskualdatzeko mekanismoetara jotzeko aukera alde batera utzi gabe.
- * Aurreikusten da Gamongoan aurreikusitako hirigintza-garapen berriak sei (6) urteko epean egikaritzea eta amaitzea, idatzi beharreko Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketa eta Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketa onartzen direnetik zenbatzen hasita.

III. AURREIKUSITAKO UDALAREN DIRU-SARREREN ZENBATESPENA

1.- Sarrera.

Emaitzazko diru-sarrerak zenbatesteko ondorioetarako, ondoren aipatuko diren bi modalitateak bereizi behar dira, besteak beste.

Batetik, ondare-izaera edo pareko izaera duten diru-sarrerak. Une jakin batean ordainketa bakar batean jasotzen dira eta ordainketa edo ezarpena justifikatuta egoten da.

Halakotzat jotzen dira, besteak beste, honako alderdi hauekin lotutako diru-sarrerak: ondoriozko hirigintza-gainbalioetan erkidegoak duen partaidetzaren kontzeptupean Udalari dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoarekin (% 15), betiere betebeharrak hori ekonomikoki betetzen den kasuetan; Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergarekin; hirigintza-lizentziak ematearen ondoriozko tasekin; lokaletan jarduerak egitearen ondoriozko tasekin; Hiri Lurren Balio Gehikuntzaren gaineko Zergarekin; udal-jabari publikoa okupatzearen ondoriozko tasekin; eta abar.

Halaber, beste batzuk diru-sarrera arrunten edo ohiko diru-sarreraren izaera dute, aldi zehatzetan egiten diren heinean, normalean urte naturalarekin bat etorritik. Horien artean daude: Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga; Ekonomia Jardueren gaineko Zerga; Ibilgailuen gaineko Zerga; ur hornikuntzaren ondoriozko tasak; saneamendu zerbitzua eskaintzearen ondoriozko tasa; zabor-bilketaren tasa; telefonia mugikorreko enpresek jabari publikoa betetzearen ondoriozko tasa; eta abar.

Diru-sarrera horietatik guztietatik, une honetan kontuan hartu eta baloratzen direnak bigarren modalitate horretako diru-sarrerak dira; izan ere, horiek dira planteatutako antolamenduaren ondoriozko zerbitzu publikoak modu arrunt eta iraunkorrean mantendu eta egingo direla benetan eta eraginkortasunez ziurta dezaketenak.

2.- Ondare-sarrerak edo parekagarriak.

Eraikuntzen, Instalazioen eta Obren gaineko Zergarekin lotzen diren diru-sarrerak guztira 2.875.000 € izango direla zenbatetsi da —proiektatutako etxebizitzaren egikaritze materialeko aurrekontuaren % 5aren zenbateko baliokidea (57,5 milioi €-tan zenbatetsia)—.

Obra-lizentziak ematearen ondoriozko tasekin lotzen diren diru-sarrerak 287.500 € izango direla zenbatetsi da, hau da, egikaritze materialeko aurrekontuaren % 0,5.

Nolanahi ere, 1. ataleko 2. epigrafean adierazten denez, diru-sarrera horien guztizko zenbatekoa (3 milioi euro ingurukoa) ez da azterketa honetan aintzat hartuko.

3.- Sarrera arruntak edo ohikoak

Ondoren zehazten diren sarrerak kuantifikatzeko garaian, Erreterriako udalerrian 2019ko ekitaldian indarrean dauden ordenantza fiskalak hartzen dira erreferentzia gisa.

A. Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga.

Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren ondoriozko diru-sarrerak zenbatestean, erreferentziatzen hartzen dira ingurunean (Arramendi pasealekuan, Pontika parean) dauden etxebizitzak eta garajeen katastro-balioak, baina % 20 murriztuz. Batez besteko diru-sarrera hau da:

- * Etxebizitza (144.000 €-ko katastro-balioa) 325 €/etx./urte
- * Garajea (18.000 €-ko katastro-balioa) 42 €/garaje/urte
- * Guztira 367 €/multzo/urte

B. Ibilgailuen gaineko Zerga

Zerga horrekin lotzen diren diru-sarrerak zergaren batez besteko urteko zenbatekoaren arabera zehazten dira, 60 €/ibilgailu (etxebizitza bakoitzeko ibilgailu bat).

Hortaz, batez besteko diru-sarrerak etxebizitzako eta urteko 60 eurokoak dira.

C. Ur-horniduraren, saneamendu-zerbitzuaren eta zabor-bilketaren tasak.

Zerga horiek arautzeko eta dagokien zenbatekoa zehazteko egungo parametroak erreferentziatzen hartuta, etxebizitzako eta urteko 150 euroko batez besteko diru-sarrerak zenbatets daitezke.

Hortaz, batez besteko diru-sarrerak etxebizitzako eta urteko 150 eurokoak dira.

D. Emaizazko diru-sarrerak.

Aurreko ataletan adierazitako datu guztiak kontuan hartuta, emaitzazko batez besteko diru-sarrerak 577 €/etx./urte izango direla zenbatets daiteke.

IV. EMAITZAZKO UDALAREN GASTUEN ZENBATESPENA

Plan honetan planteatutako hirigintza-proposamenei erreparatuta, honela zenbatets daitezke planaren garapenarekin lotzen diren gastuak/kostuak:

A. Proiektatutako urbanizazio-obra egikaritzearen kostuak (bideak, espazio libreak, hiri-zerbitzuen azpiegiturak, eta abar):

Ez dakarte inolako inpakturik udal-ogasun publikoarentzat, obra horiek egikaritzeak eta ordaintzeak esparruan proiektatutako garapenaren urbanizazio-karga baitakar, udalarentzat inolako eraginik izan gabe.

B. Garraio publikoaren zerbitzua ezartzearen eta mantentzearen kostuak.

Gamongoa GI-20 errepidearen hegoaldean dago. Horrek esan nahi du biztanleria gehitu egin dela esparru horretan, eta, ondorioz, gaur egun garraio publikoa ia existitzen ez den ingurune batera joan dela; hortaz, garraio publikoa hobetu edo osatu beharko da, eta horrek eragin ekonomikoa izango du udal-ogasun publikoan, gai horri dagokionez.

Udalerrian garraio publikoari lotutako autobusak eta geltokiak ezartzeko eta ondoren mantentzeko kostu hori 90,00 €/etx./urte da.

C. Gamongoa parkea mantentzearen kostua

195.620 m² inguruko azalera du.

Udalerrian horrelako parke bat mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzen hartuta, mantentze-kostua 97.810 €/urte da (0,50 €/m²/urte).

Hau da Gamongoa parkea mantentzeko kostu horren batez besteko eragina:

97.810 €/urte: 610 etx. = 160,34 €/etx./urte.

Hala ere, iruditzen zaigu datu hori ez zaiela atxiki behar soilik Gamongoako biztanleei, Erreterriako populazio osoak erabiliko duen Sistema Orokorra den heinean; hartara, azterketa honetan horien % 25 soilik aintzat hartzen ditugu, hau da, 40,09 €/etx./urte.

D. Lorategi-espazio libreak mantentzearen kostuak:

10.135 m² inguruko azalera du.

Udalerrian horrelako espazio libre bat mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzen hartuta, hura mantentzearen kostua 8.108 €/urte da (0,80 €/m²/urte).

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

8.108 €/urte: 610 etx. = 13,29 €/etx./urte.

E. Espazio libre zolatuak mantentzearen kostuak:

6.757 m² inguruko azalera du (oinezkoen eremuak).

Udalerrian horrelako espazio libre bat mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzen hartuta, hura mantentzearen kostua 10.811,20 €/urte da (1,60 €/m²/urte).

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

10.811,20 €/urte: 610 etx. = 17,72 €/etx./urte.

F.1. PEC 4/1 ekipamendu-partzela mantentzearen kostua:

8.085 m² inguruko azalera du.

Udalerrian horrelako ekipamendu bat mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzen hartuta, hura mantentzearen kostua 8.085 €/urte da (1,00 €/m²/urte).

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

8.085 €/urte: 610 etx. = 13,25 €/etx./urte.

F.2. PEC 6/1 ekipamendu-partzela mantentzearen kostua:

1.424 m² inguruko azalera du.

Udalerrian horrelako ekipamendu bat mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzat hartuta, hura mantentzearen kostua 7.120 €/urte da (5,00 €/m²/urte).

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

7.120 €/urte: 610 etx. = 11,67 €/etx./urte.

F.3. Kirol-partzela mantentzearen kostua:

500 m²(s)-ko azalera du.

Udalerrian horrelako ekipamendu bat mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzat hartuta, hura mantentzearen kostua 5.000 €/urte da (1,00 €/m²/urte).

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

5.000 €/urte: 610 etx. = 8,20 €/etx./urte.

G. Gizarte-ekipamendua mantentzearen kostua:

420 m²(s)-ko azalera eraikia du.

Udalerrian horrelako ekipamendu bat mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzat hartuta, hura mantentzearen kostua 4.200 €/urte da (10,00 €/m²/urte).

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

4.200 €/urte: 610 etx. = 6,89 €/etx./urte.

H. Ibilgailuen bide-sistema mantentzeko kostuak:

10.552 m² inguruko azalera du.

Udalerrian horrelako bide-elementu baliokideak mantentzeko parametro ekonomikoak eta azalera hori erreferentziatzat hartuta, horiek mantentzearen kostua 26.380 €/urte da (2,50 €/m²/urte).

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

26.380 €/urte: 610 etx. = 43,24 €/etx./urte.

I. Zuhaitzak:

610 zuhaitz berri inguru daudela eta/edo landatuko direla zenbatetsi da.

Hirian zuhaitziak mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak erreferentziazat hartzen badira, horiek mantentzearen kostua 18,00 €/zuhaitz/urte izango da.

Hortaz, mantentze-kostu osoa 10.980 €/urte da.

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

10.980 €/urte: 610 etx. = 18,00 €/etx./urte.

J. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak mantentzeko kostuak:

J.1 Argiteria.

Argiteria publikoa mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoetara jotzen bada, mantentzearen kostua 30.000 €/urte izango da, energia-kontsumoari lotutako gastua barne.

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

30.000 €/urte: 610 etx. = 49,18 €/etx./urte

J.2 Ur-hornidura.

Hirian izaera horretako udal-sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoetara jotzen bada, mantentzearen kostua 40.000 €/urte izango da, uraren kostua barne.

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

40.000 €/urte: 610 etx. = 65,57 €/etx./urte.

J.3 Saneamendua.

Hirian izaera horretako udal-sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoetara jotzen bada, mantentzearen kostua 60.000 €/urte izango da.

Hau da mantentze-kostu horren batez besteko eragina:

60.000 €/urte: 610 etx. = 98,36 €/etx./urte.

K. Aurreko mantentze-kostuen guztizko batez besteko eragina:

Aurreko ataletan adieraziko datuen arabera, mantentze-gastuen batez besteko eragina **385,46 €/etx./urte** da.

V. ONDORIOAK

Aurreko epigrafeetan adierazitako diru-sarreraren eta gastuen zenbatespenak batera hartuta, honako ondorio hauek atera daitezke:

- * Proiektatutako etxebizitza berriekin lotzen diren **diru-sarrera arrunten** zenbatespena:

577,20 €/etx./urte

- * Proiektatutako hirigintza-garapenarekin lotzen diren **gastu errepikarien** zenbatespena:

385,46 €/etx./urte

- * Errenteriako udal-mugarteko Gamongoa esparruan proiektatutako hirigintza-garapenak berekin dakar, zenbatespen gisa, **191,74 €/etx./urte**-ko superabita; hortaz, ez du inpaktu negatiborik udal-ogasunerako.
- * Superabiteko zenbatespen horri gehitu beharko zaizkio, udal-ogasunerako efektu positibo gisa, errepikariak ez diren diru-sarrerak, lehen adierazitako 3 milioi euro ingurukoak.

PEC 4/1 partzelan aurreikusitako ekipamendu publikoaren eraikuntza-kostua 848.560 €-koa izango dela zenbatetsi da. PEC 6/1 partzelako zuzkidura-bizitokietako kostua 2.500.000 €-koa da. Lokal sozialarena 252.000 €-koa; hartara, guztira, 3.600.560 €-ko kostua izango da.

Uste da kostu horrek ez duela eragin berezirik izango udal-ogasunean, honako hauen emaitzazkoa baino txikiagoa dela uste baita: aipatutako superabita, etxebizitzetara dagokienez; Eraikuntza, Instalazio eta Obren gaineko Zergari lotutako diru-sarrerak; eta abar.

Adierazitako datu guztiak kontuan hartzen badira, esparruan aurreikusitako hirigintza-garapenak udal-ogasunean eragin positiboa edukiko duela ondorioztatu daiteke.

Errenteria, 2020ko uztaila
Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad,

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- LABURPEN HONEN XEDEA	1
II.- EGIKARITZE-LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA	1
III.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA	
1.- Indarreko hirigintza-araubidea	1
2.- Egungo egoera.....	2
3.- Helburu orokorrak	2
IV.- PROIEKTUAREN EMAITZAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAK	3
V.- GAMONGOAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN ONDORIOZKO ERAGINAK	5
VI.- ONDORIOAK	5

7. DOKUMENTUA. EGIKARITZE-LABURPENA

IDAZLEA

ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP
JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA
ENDARA INGENIEROS SLP



SUSTATZAILEA

ERRENTERRIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE ERRENTERIA
GAMONGOA ITUNTZE BATZARRA

EGIKARITZE-LABURPENA

I.- LABURPEN HONEN XEDEA.

Laburpen honen xedea da Gamongoari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6. xedapen-al daketari buruzko egikaritze-laburpena azaltzea eta ezagutaraztea, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan, eta, zehazki, hurrengo II. epigrafean aipatzen direnetan ezarritakoari jarraituz.

Hirigintza-dokumentu hau 2020ko otsailean egin da, adierazitako hirigintza-esparruan indarrean dagoen hirigintza-araubidea aldatzeko helburuarekin, betiere araubide horretan jasotzen denari jarraituz. Era berean, dokumentua tramitatze eta onartzeko prozesua berehala hastea aurreikusten da.

II.- EGIKARITZE-LABURPENAREN BEHARRA. EDUKIA.

Premiazko Neurriei buruzko Dekretuaren (105/2008 Dekretua, ekainaren 3koa) 32. artikuluan ezarritakoari jarraituz, *hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko edo aldatzeko prozeduretan, jendaurrean jarritako dokumentazioak **egikaritze-laburpen** bat eduki beharko du, puntu hauek adieraziko dituen:*

- a) *Zenbait eremutan proiektatutako antolamenduak indarrean dagoen antolamendua aldatzen duenean, eremu horien mugaketa, kokapenaren planoarekin eta aldakuntzaren zenbaterainokoarekin.*
- b) *Hala badagokio, hirigintza-antolamendua edo egikaritzeko prozedurak eteten diren eremuak, eta etendura horren iraupena.*

Ondorengo III. epigrafean laburbilduta azaltzen dira Gamongoako identifikazioa eta mugaketa, non proposatutako hirigintza-antolamendu berriak indarrean dagoena aldatzen duen.

Ondoren, agindu horren betetzea dagokion testuinguruan kokatze aldera, hurrengo III. epigrafean azalduko dira hirigintza-dokumentu horren helburuak, laburbilduta.

III.- INDARREKO HIRIGINTZA-ARAU BIDEA

1.- Indarrean dagoen hirigintza-araubidea.

Aditzera eman denez, Gamongoan indarrean dagoen hirigintza-araubidea bat dator, egitura-antolamenduaren mailan, Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 56. Gamongoa sektorerako zehaztapenekin. Edonola ere, zehaztapen horiek 2006ko Gamongoako Plan Partzialean osatu ziren, antolamendu xehatuaren mailan garatu baitzituen.

Hirigintza-egikaritzearen kudeaketa tresnek, hala nola 2007ko Hirigintzako Jarduketa Programak, 2007ko Urbanizazio Proiektuak eta 2008ko Birpartzelazio Proiektuak osatu zituzten hirigintza-plangintzako zehaztapen horiek.

Horrez gain, kontuan hartu behar da esparru etenaren zehaztapenak UI 18/03 unitateko B zonako esparruari xertatzen zaizkiola eta Plan honetarako UI 18/03 unitatearen Barne Eraberritzeko Plan Berezitik kendu direla. Era berean, aditzera eman da jabetza pribatuko bizitegi-partzela bakarra ezin izan zela garatu, baina partzela horrek zegozkion hirigintza-betebeharrak bete zituela. Hortaz, PUR 3/1 partzela, zehazki, UI 18/03 unitatearen jabetzari egokitzen zaio, Errenteriako Udalak, Gamongoa Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B

zonako partzelaren jabetzak 2018ko azaroaren 12an egindako hirigintza-hitzarmenaren arabera.

Era berean, jabari eta erabilera publikoko Arramendi pasealekuko zenbait tarte gehitu dira, hirigintza-antolamendu integrala lortzeko haren hedadura osoan, hau da, Iparraldeko mugatik —AP-8 autobidearen azpitik— Hegoaldeko mugaraino —ibilgailuen zirkulazioa Masti Loidira edo Txirrita Maleora banatzen duen biribilgunearen ondoraino—.

Memoria honi gehitzen zaizkion IV., V. eta VI. eranskinetan barnean hartzen da 56. Gamongoa sektorearen Arau Partikularren kopia bat, UI 18/03 unitateko B zonaren kopia bat eta Erreenteriako Udalak, Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B zonako jabetzak 2018ko azaroaren 12an egindako hitzarmenaren kopia bat.

2.- Egungo egoera

Hirigintza-egikaritzeko plangintza- eta kudeaketa-dokumentu guztiak behin betiko onartuta dituen arren, Gamongoako esparrua ez da gaur egun garatu.

Krisialdi ekonomikoa izan da arrazoia, beste hainbat esparrutan bezalaxe, krisialdi ekonomikoak hartzekodunen konkurtsoa eragin baitzuen eta, gero, bankuek, mailegu-hartzaile ziren heinean, lurzoru horietako gehienak “eskuratu” baitzituzten.

Erreenteriako Udalak, Gamongoa Ituntze Batzarrak eta UI 18/03 unitateko B zonako partzelaren jabetzak 2018ko azaroaren 12an egindako hirigintza-hitzarmenaren arabera, Gamongoa Ituntze Batzarrak sustatzen du, Erreenteriako Udalarekin batera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren 6. xedapen-aldaketa, Gamongoari buruzkoa.

3.- Helburu orokorrak

Hauek dira ikuspegi horren ondoriozko helburu orokorrak:

- * Ahalik eta eraikigarritasun gehiena mendi-mazelaren goialdetik eta erdialdetik Arramendi pasealekuaren ingurunera lekualdatzea.
- * Espazio hori libre uztea bere garaian garatu zen plan partzialean aurreikusitakoari txertatuko zaion udal-parke publiko gisa erabiltzeko; horrek guztiak osatuko du Gamongoako parke berde handia.
- * Gamongoako muinora iristeko egungo pasealekutik/bidetik hurbil eraikiko diren ordezeko bizitokia emateko behin betiko kasuak ebaztea. Horrekin batera, bi bizitzako etxeen partzela txikiak txertatzea, eta, hartara, ingurunean tipologia horren eskaintza osatzea eta Gamongoaren goialdean tipologia bakartuko edo bi bizitzako etxeen tipologiako eraikuntzaren multzorako azpiegitura jasangarrien sare minimoa bideragarri egitea.
- * Bizitegi-auzo berri bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, eta bizitegiko hiri-multzo horretarako plaza moduko hirigunea indartzea.
- * Bizitegi-eraikuntza berriak elkarrekin eta hirigunearekin konektatzen dituen oinezkoen pasealekua integratzea. Bizikleta-ibilbide bat osatzea oinezkoen pasealekuaren ondoan, bizikleta eta oinezkoen esparru horretan guztian. Haur eta helduentzako jolaserako eta aisialdirako espazio libre handi bat txertatzea, arestian adierazitako bizikleta eta oinezkoen ibilbideak osatzeko.
- * Horrekin guztiarekin, eta osotasunean bilduta, hiri-parke handi bat sortzea proposatzen da egungo Arramendi pasealekuaren luzera osoan, pasealeku horren errepide-izaera desagertuta. Horrela, bizikleta eta oinezkoen espazio guztiak eta haur eta helduen jolas eta aisialdirako behar diren espazioak lortuko dira eta berdeguneak integratuko

dira, are Pekin erreka bera ere, esparruan txertatzen den tartean. Hori guztia Gamongoako parke berde handiaren osagarri gisa egingo da.

- * Funtsean etxebizitza babestuen eraikigarritasuna sortzea (% 79,71 babes ofizialeko etxebizitzak, UI 18/03 unitateko 36 etxebizitza libreko kontuan hartu gabe), sustapen libreko etxebizitzekin batera.
- * Erdialdean kokatuko den eraikuntzaren beheko solairuetan zuzkidura-erabilera garatzea, merkataritza- eta gizarte-zuzkidurarekin batera, arestian aipatutako hiri-plazaren ingurunean erakargune bat sortu ahal izateko.
- * UI 18/03 unitateko B zonako eraikigarritasunaren arazoei konponbidea ematea, esparruaren iparraldeko antolamenduaren hasierara lekualdatuta —3.600 m²(s) 36 etxebizitzatarako—.
- * Bizitegi-antolamendu berriaren mendebaldean kokatzen den bide berri bat aurreikustea, Arramendi pasealekuari tratamendu egokia eman ahal izateko: oinezkoak, bizikletak... Bide berri horrek lur gaineko hainbat aparkaleku izango ditu ibilbidearen luzera osoan, bizitegi-antolamenduaren laguntza modura.

IV.- PROIEKTUAREN EMAITZAZKO HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN ALDAKETAK

Hau da Plan honen ondorioz indarreko hirigintza-antolamenduan egingo diren aldaketen zerrenda:

- * Eraikigarritasuna esparruaren ekialdeko behealdera lekualdatzea, Gamongoaren gainaldea eraikuntza puntualetarako utziz: egungo baserriak, familia bakarreko / bi bizitzako txaleak, eta, besteak beste, kalte-ordain gisa ordezkoko bizitokia emateko berrezarriko diren beste berri batzuk.
- * Hortaz, mendi-mazelaren goialdea eta erdialdea eraikuntzaz libratzea, Gamongoa parke berde publiko handira bideratzeko —berdegune eta espazio libreen sistema orokorreko erabilerarako 197.044 m²—.
- * Hainbat eraikuntza eta azpiegitura finkatzea, batez ere mendi-mazelaren goialdean eta mendebaldeko zonan. Hala nola Tobar baserri katalogatua, Atxuenea baserria, Gamongoa baserria eta Txirrita Bekoa baserria, eta azpiegitura-sistema orokor hauek: Gas Euskadi enpresaren erregulazio- eta neurketa-estazioa eta Añarbeko Urak erakundearen hornidura-sareko ur-biltegiak.
- * Gainaldean eta mendi-mazelaren erdian ahalmen handiko urbanizazioa egiteko beharrari uko egitea. Zona horretan, jarduna gaur egungo ibilgailu-sarbidea berrurbanizatzea mugatuko da; puntu estuetan zabalduko da eta aurreikusitako eraikuntzak behar bezala funtzionatzeko behar diren gutxienezko azpiegiturak sartuko dira (batez ere lehendik dagoen eraikuntza eta berrezarritakoa).
- * Etxebizitza babestuen ahalmen handiko bizitegi-programa garatzea, mota horretako lurzoru urbanizagarri sektorizatueterako indarrean dagoen hirigintza-estandarrei buruzko dekretua beteko duena. Programa horren % 55, gutxienez, araubide orokorreko babes ofizialeko etxebizitzetarako izango da (aurreikusitako eraikigarritasun berriaren % 67,57), eta gainerakoa, % 20raino, araubide tasatukoa izango da. Bien artean guztira bizitegi-eraikigarritasun berriaren % 79,71 lortzen da⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Kalkulu honetaz kanpo geratzen dira egungo eraikigarritasun finkatua eta ordezkoko bizitokiak ematea, baita UI 18/03 Lekuona unitatekoa, hori betetzeaz salbuetsita dagoen heinean.

- * Espazio libreen tokiko sistema moduko hiri-parke bat sortzea Arramendi pasealekuaren ingurunean, bertan aurreikusitako bizitegi-eraikuntzarekin batera, antolamendu berriaren erdigunean plaza bat nabarmenduz.
- * Oinezko, bizikleta eta abarrentzako ibilbideen multzoa sortzea, hiri-parkearekin batera eta erabilera ludikoz, eta haur eta helduen jolaserako eta aisialdirako zonaz hornitzea, zerbitzatzen duen bizitegi-eraikuntzarekin berarekin mugakide.
- * Arramendi erreken tratamendua, Arramendi pasealekuaren iparraldean esparrua zeharkatzen duen tartean, Masti Loidi eremutik desbideratzen den guneraino.
- * Bide-trazadura berria bizitegi-eraikuntzaren mendealdetik, Arramendi pasealekua hiri-parkearen ardatz egituratzaile bihurtzeko. Bide berri horrek bizitegi-eraikuntza kolektibo berri guztietara heltzeko aukera emango du, iparraldean Masti Loidirako desbideratzearekin eta hegoaldean Masti Loidi bera eta Txirrita Maleo zerbitzatzen dituen biribilgunearekin lotuz.
- * Bide horrek lurrak hondeatu beharra dakar, eta, horretarako, alboko ezponda egin beharko da. Muino eta ibarbidetako artean harizti txikiak eta hostozabalen zuhaitzak izango dira eraginpean, eta zati batean kendu egin beharko dira. Eusko Jaurlaritzako Ingurumen, Lurralde Plangintza eta Etxebizitza Sailaren Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren Irismeneko Dokumentuaren Ebazpenaren arabera, zuhaitz- eta zuhaixka-espezie autoktonoak landatuko dira urmaletan bertan (uretan gora), 1:2 proportzioan (azalera ezabatua: lehengoratu); horrela, natura-ondarearen galera garbia saihestuko da.
- * Aparkaleku publiko eta pribatuarentzako ibilgailu-sarbideak bide berri horretatik egiten dira. Bide horren maldak gora egiten du pixka bat, Arramendi erreka bizitegi-zona berrian egiten duen bezalaxe.
- * Proposamenak, bestalde, egungo eraikigarritasun osoa murrizten du. Gaur egun sestra gainean aurreikusitako 86.808 m²(s)-tik 61.416 m²(s)-ra.

Kontuan izan behar da eraikigarritasuna murrizteak desoreka eragiten duela indarreko Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren 1. laurtekoan etxebizitza babestuen estandarrek betetzeari dagokionez. Memoria honen 4. kapituluaren (Lantzeko esparru orokorra) azaldu den moduan, kasu honetan agintzen duen legeria bete da.
- * Eraikuntza hauek finkatzea: Atxuenea baserria, Gamongoa baserria, Tobar baserri katalogatua eta Txirrita Bekoa baserria. Horiek guztiek gutxienez 1.000 m²-ko partzela izango dute eta eraikin bakoitzean uzteko aukera, egungo azalera eraikiaren arabera, gehienez ere 4 etxebizitza hartzeko aukerarekin.
- * Bere garaian egin ziren eraisteen kalte-ordainak emateko behar diren eraikuntza bakartuak (familia bakarrekoak / bi bizitzailekoak) berrezartzea, hala nola Mazusta, Pagoaga, Villa Juanita, Errazkin edo Hortal (Madalen Borda) etxebizitzaren eskubideak. Egoera horri Lanterna baserri berriaren gehitu behar zaio, hura eraistea ezinbestekoa baita proposatutako antolamendu berrirako.
- * Kirol-ekipamendu publikorako espazio laua sortzea Langaitz Ikastolatik hurbil, ibilgailuentzako iragarritasun egokiarekin, ondoko auzotarrek erabiltzeko (Beraun eta abar).

- * Tobar baserria katalogatzea, Plan honen 3. Katalogoa dokumentuan ezarritako babeseko neurriak eta esku-hartzeko irizpideak adierazita.

V.- PLAN HONEN ONDORIOZKO ERAGINAK

Indarrean dagoen plangintzan Gamongoarako ezarritako hirigintza-antolamendua etetearen ondoriozko eraginek zein hori egikaritzeko prozesua etetearen ondoriozko eraginek lotura estua dute aurreko IV. epigrafean azaldutako indarreko antolamendua aldatzeko aurreikuspenekin. Eta horiekin bat etorriz, honako hau eman behar da aditzera, horren inguruan:

- * Indarreko antolamendua etentzat hartu beharko da Gamongoako esparru osoan, baita hura egikaritzeko prozesua ere.
- * Etendura horrek berekin dakar, halaber, lizentziarik ez ematea, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 85. artikuluan, besteak beste, ezarritako kasuetan eta irismenarekin.

VI.- ONDORIOAK.

Adierazitakoaren arabera, Plan honek bidea emango die bertan jada azaldutako beste dokumentu batzuei, hala nola idatzi beharreko Gamongoako Hirigintzako Jarduketa Programaren Aldaketari, Gamongoako Urbanizazio Proiektuaren Aldaketari eta Gamongoako Birpartzelazio Proiektuaren Aldaketari. Horien tramitazioan eta behin betiko onarpenetan oinarrituta, berrezarriko dira aurreko V. epigrafean aipatutako etendurak.

Erreteria, 2020ko uztaia

Sin.: ARKILAN ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea

Josu Iriondo

Sin.: JOSE MARIA ABAD, ABOKATU HIRIGILEA

José María Abad

Sin.: ENDARA INGENIEROS SLP

Igor Martin