



---

# ERRETERIAKO HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN OROKORRAREN 4. ALDAKETA PUNTUALA. HURRENGO EKIPAMENDU KOMUNITARIOAKO LURZATIARI DAGOKIONA:

## “JESUSEN BIHOTZA ADINDUEN EGOITZA”

20 AREA: GABIERROTA

---

### HASIERAKO ONESPENENKO DOKUMENTUA

**A DOKUMENTUA: MEMORIA**

**2008ko MARTXOA**



## 1. AURRERAKINAK

### 1.1.

#### "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" Udal Patronatuaren eskaria.

2008ko otsailaren 12an (2238 erreg. zk.) Udaletxean sarrera eman zitaion "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" Udal Patronatuko Presidentearen idatzi bati. Idatzi horretan Hiri Antolamendurako Plan Orokorra aldatzea eskatzen zen, eraikina behar-programa berriari hirigintza arauetara birmoldatzea ahalbidetzeko.

### 1.2.

#### Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 4. Aldaketa Puntuala formulatzen hasteko alkatetza ebazpena.

Behin Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorra (HAPO), Diputatuen Kontseiluak 2004ko otsailaren 3an hartutako erabakiaren bitartez, behin betiko onespena lortu ondoren, beharrezkoa izango da aldaketa puntuala egitea dokumentuaren parametroak aldatu nahi izanez gero.

Horrela, antzeman da "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" Udal Patronatuak kudeatzen duen asistentzia ekipamenduko lurzatian (20 Area: Gabierrota) ez dagoela eraikigarritasunaren inolako gehikuntzarik egiterik, Antolamendu Finkatuaren Sistematizaziorako Areari dagokion Hirigintza Esku-hartzerako Erregimenaren barne egotearen ondorioz.

Dena den, lurzatian garatzen den jardueraren beharrak direla eta, gaur egun, beharrezkoa da eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzea, Udal Patronatuak adierazitakoaren ildotik. Horregatik eman zitaion irtenbidea 2008ko otsailaren 21eko Alkatetze Ebazpenaren bitartez.

*Udal Zerbitzu Teknikoei eskatzea Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 4. Aldaketaren dokumentua prestatzeko. Ondorengo ekipamendu komunitariorako lurzatiari dagokiona: "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza", HAPOko 20 Arean (Gabierrota) dagoena.*

Ondorioz, HAPOren 4. Aldaketa Puntual hau idatzi da, Dekretu hori betetzearren.

### 1.3.

#### HAPOren 4. Aldaketa Puntuala formulatzen hasteko justifikazioa

2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoren 103. artikulua (Hirigintza-Antolamendurako planen aldaketa: kontzeptua, jatorri eta mugak) ezarritakoaren arabera:

1. *Aurreko artikulua berridazten ez den hirigintza-planen berrikuste oro egiteko, beharrezkoa izango da hirigintza-plan horiek aldatzea.*
2. *Plan Orokorra zehaztapenak identifikatu eta berezi beharko ditu, baldin eta bere eduki propioaren barnekoak badira eta antolamendu xehatuko plangintzaren legeko*



*funtzionario badagozkio, eta ez plan horrek lege honetan izendatuta daukanari.*

- 3. Izapideak egiteari dagokionez, plan Orokorreko elementuen aldaketak bereizketa hori izango du kontuan, eta aldaketak eragindako zehaztapenak bere lerrun edo izaerari dagokien antolamendu-figurak dituen arauei egokitu beharko zaizkie, 58. artikuluan ezarritakoaren arabera.*

Bestalde, 104. artikulua (Hirigintza-planek ezarritako antolamendua aldatu eta berrikusteko prozedura) xedatu bezala:

*Hirigintza-planen zehaztapenak berrikusi eta zehaztapenetan edozein aldaketa egiteko, plan-mota berbera erabili beharko da, eta, gainera, zehaztapen horiek onartzeko jarraitutako prozedura bera erabili beharko da.*

Horrez gain, Planeamendu Araudiaren 161. artikulua dioen bezala "Plan, Proiektu, Programa, Arau eta Ordenantzen edozein elementu aldatzea, horietako bakoitzaren formulaziorako erabilitako xedapenei egokituko zaie".

Azkenik, aipatu beharra dago HAPOren C Dokumentuaren (Hirigintza Arauak) 1.1.06. artikulua (Plan Orokorra Aldatzea). Artikulu horrek, hitzez hitz, xedatutakoaren arabera:

- 1. Plan Orokorraren aldaketatzat jotzen da Plana osatzen duten elementuen edozein aldaketa edo eransketa. Baina aldaketa horiek ez dute Planaren berrikusketa eragin behar, hurrengo artikuluan ezartzen denaren arabera, eta ez dute Plan Orokorraren osotasunean eraginik izan behar, era puntual eta isolatuan salbu, aldaketa horiek ez dutelako lurraldearen egitura Orokorrean eta organikoan bai eta lurzorua sailkapenean eraginik izan behar.*
- 2. Plan Orokorraren aldaketak interes Orokorreko eta onura publikoko helburu eta arrazoen lorpenean oinarrituta egon beharko dute, beraien arrazoi eta funtsa espresuki justifikatu beharko dela.*
- 3. Justifikazioa azterlan baten bidez egingo da. Azterlanak, batetik, aldaketa horiek zehazpenetan eta Plan Orokorraren aurreikuspenetan izango duten eragina adieraziko du, eta bestetik, Plana berraztertuta gabe aldaketa horiek sartzeko aukera adieraziko du.*
- 4. Plan Orokorraren elementuen aldaketa Planeamendu Orokorrari dagozkion dokumentuetan agertzen den definizio mailarekin egingo beharko da, Planeamendu araudiaren 161. artikuluan ezartzen denari atxikiz.*
- 5. Aldaketa guztiak berauek eragiten dituzten arrazoen justifikazioarekin batera egingo dira, eta espedienteetan ezin sartuko dira berarekin erlazionatuta ez dauden edo egindako deskripzio eta justifikazioetan sartuta ez dauden beste aldaketarik edo eransketarik.*
- 6. Plan Orokorraren aldaketa eragingo duten espedienteek "Errenteriako Plan Orokorra aldatzea" izenburua eraman beharko dute eta atzetik aldaketaren edukia eta norainokoa azaldu beharko du, bai eta egondako aldaketen hurrenkera markatzen duen zenbakia ere.*



## 2. HIRIGINTZA INFORMAZIOA

### 2.1.

#### Hiri Antolamendurako Plan Orokorra

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

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

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

### ERABAKI ZUEN

Errenteriako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Testu Bategina onartzea, 2004ko ekainaren 25eko udal akordioan zehaztutako zuzenketa eta aldaketekin batera. Uraren arloan, Plan Orokorren behin betiko onspen-akordio horretako izaera Orokorreko baldintza mantenduko da, akordio honetako azalpen-atalean adierazitako edukiarekin batera.

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

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

Dokumentu honetan, eta bereziki lehen laurtekoa osatzen duten Sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularretan, agerikoa zen ereduazko aprobeixamenduaren zehaztapena ez zetozeela bat planaren Memorian helburu horretarako zehazturiko parametroekin. Hala ere, eta errorea besterik ez zela ikusita, ez zuzentzeko beharrik ez zegoela erabaki zen.



## 2.2.

### Hiri Antolamendurako Plan Orokorren Aldaketa Puntualak

#### 2.2.1. Diputatuen Kontseiluak, 2006ko abuztuaren 2an, ondorengo erabakia hartu zuen:

*Behin-behineko onespena ematea Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 1. Aldaketa Puntualari, Errenteriako udalerriko hainbat eremuri (05 Area: Basanoaga; 07 Area: Alaberga; 14 Area: Erdigunea; 21 Area: Lartzabal; 22 Area: Agustinak; 28 Area: Egiburu eta 39 Sektorea: Lartzabal), Hirigintza Arauetako 2.10.01 artikulua aldaketa izan ezik. Aldaketa hori, akordio honetako azalpen-atalean adierazitako arrazoien arabera, bertan behera utzi d a.*

*Udalak, ahalik eta lasterren prestatu beharko du adierazitako akatsa zuzenduko duen dokumentazio egokia, argitaratu eta indarrean jarri ahal izateko.*

Geroago, Diputatuen Kontseiluak, 2007ko martxoaren 13an, behin betiko onespena eman zion HAPOn 1. Aldaketa Puntualari, adierazitako artikulua aldaketa barne. Erabakia 2007ko maiatzaren 14ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (93 zk.)

#### 2.2.2. Udalbatzaren Osoko Bilkurak, 2007ko maiatzaren 18an, behin betiko onespena eman zion HAPOn 2. Aldaketa Puntualari, ondorengo unitateei eta areari dagokiena: 14/12 EU (Miguel Alduntzin 1, 2, 3, 4, 6), 14/15 EU (Pablo Iglesias 13 zk.), 14/15 EU (R. María Azkue, 14 zk.), 14/16 EU (Pablo Iglesias 15 zk. - R. María Azkue 16) eta 22 Area (Agustinak). Erabakia 2007ko abuztuaren 31ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (171 zk.)

#### 2.2.3. 2008ko otsailaren 22an aurkeztu zen Errenteriako HAPOn 3. Aldaketa Puntuala izeneko dokumentua, 57. Sektorea (Perutxene-Sagasti) 2/2006 Legeak ezarritako gutxienezko eraikigarritasunera egokitzeari buruzkoa.

## 2.3.

### Errenteriako Udal Hirigintza Plangintzako Aholku Batzordea.

*2/2006 Legearen 109. artikulua ezarri bezala: "Udal-plangintzako aholku-batzordea, hain zuzen, aholkurako eta eztabaidarako organo lokal bat da, hirigintza-planak egin, izapidetu eta onartzeko prozedurari dagokionez kontzertazio sozialerako funtzioak beteko dituena. Nahitaez eratu beharko da plan Orokorra behin betiko onartzeko eskumena, berezkoa nahiz eskuordetua, duten udalerrietan."*

Udalbatzaren Osoko Bilkurak, 2007ko martxoaren 30ean, hasierako onespena eman zion Errenteriako Udal Hirigintza Plangintzako Aholku Batzordea arautzeko Udal Araudiari. Erabaki



hori 2007ko apirilaren 17ko Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen (74 zk.).

#### **2.4.**

##### Esku-hartzerako Erregimena

HAPOk udalerriko lurralde osorako hirigintza antolamendu zehatza ezartzen du eta bere erabateko antolamendurako tresna da. Horretarako, eta indarrean dagoen hirigintza araudiaren arabera, lurraldearen egitura Orokor eta organikoa definitzen du, lurzoru sailkatzen du eta lurzoru mota nahiz maila bakoitzari dagozkion araubide juridikoak ezartzen ditu. Horrez gain, HAPOk lurzoruaren jabetza-eskubidearen berezko hirigintza ahalmenak mugatzen ditu eta ahalmen horien eraginkortasuna eta legezko zortasuna baldintzatzen dituzten betebeharrak zehazten ditu.

HAPOn emandako definizioaren arabera, Hirigintza Esku-hartzea da, planean ezartzen diren xedapenen garapenaren erregulazioa finkatzearen, legerian aurreikusitako lege eta hirigintza prozedurak ezartzen dituen eragiketa. Hiri-lurzoruan Hirigintza Esku-hartzerako Erregimena arautzeko, lurzoru mota horretan ezarritako banaketa bakoitzari Area izena eman zaio, beti ere lurralde-mugaketaren eta Hirigintza Erregimen Orokoraren nahiz Burutzapen Erregimenaren baldintza zehatzen arabera. Hain zuzen ere, ondorengo Area definitu da:

### **20 AREA: GABIERROTA**

Area eta Sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularretako Zazpigarren Tituluan (C Dokumentua: Hirigintza Arauak) ezarri da 20 Area: Gabierrota areari dagokion hirigintza arautzea. Jarraian 20 Areari dagokion Araudi Partikularra transkribatu da.



20 AREA:

GABIERROTA

I. MUGAKETA m<sup>2</sup>

I.1. Azalera: .....39.900

II. HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROK.ORRA

II.1. Lurzoruaren Sailkapena:..... HIRI-LURZORUA

II.2. Kalifikazio Orokorra: m<sup>2</sup>

Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2 .....16.983

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko errepide-sarea ..... KSO/2.2 .....2.325

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoen bide-sarea ..... KSO/2.3 .....5.913

Komunikazioen Sist. Orok.: Esp. libre azpiko Garajea..... KSO/2.4 .....4.262

Espazio Libreen Sist. Orok.: Parke eta lorategiak ..... ELSO/1 .....3.944

Ekip. Komunit. Sist. Orok.: Asist. eta bestelako zerb. .... EKSO/6 .....2.270

Ibai Ubideen Sist. Orok.: Ibai-bideak ..... IUSO/1 .....726

Itsas/lehorreko Jabari Publikoko Sist. Orok.: ..... ILSO/1 .....3.477

II.3. Hirigintza Esku Hartzerako Erregimena:

- Antolamendu Finkatuko Area

Bizileku Erabilerarako Zona: Zabalgunea ..... BEZ/2 .....AFA

- Antolamendu Finkatutako Sistema Orokorretarako Area

Komunikazioen Sist. Orok.: Hiriko errepide-sarea ..... KSO/2.2 .....AFSOA

Komunikazioen Sist. Orok.: Oinezkoen bide-sarea ..... KSO/2.3 .....AFSOA

Komunikazioen Sist. Orok.: Esp. libre azpiko Garajea KSO/2.4 .....AFSOA

Ekip. Komunit. Sist. Orok.: Asist. eta bestelako zerb. .... EKSO/6 .....AFSOA

Ibai Ubideen Sist. Orok.: Ibai-bideak ..... IUSO/1 .....AFSOA

Itsas/lehorreko Jabari Publikoko Sist. Orok. .... ILSO/1 .....AFSOA

II.4. A:

▪ Gabierrotako Plan Partziala, Ekialde eta Mendebaldeko Sect. ....BBO: 60.07.15

▪ Plan Partzialaren Aldaketa, Gabierrotako Mendebaldeko Sect. ....BBO: 74.07.10

▪ Gabierrotako Mendebaldeko Plan Partzialaren 2. Aldaketa .....BBO: 90.03.20

▪ 2. Etxadiaren (Nafarroa Hiribidea, 2-5) Xehetasun Azterlana .....BBO: 99.05.17

▪ 2. Etxadiaren (Salk eta Sabin, 2-4) .....BBO: 93.01.29

Zehaztapenak mantendu egiten dira, Plan Orokor honetan ezarritakoei aurka egiten dietenak izan ezik.



20 AREA:

GABIERROTA

“Bizitegiatarako hirilur finkatu zenbaitetan dauden lokalak hirugarren sektoreko erabileratik bizitegikora aldatzek egin beharrekoan Ordenantza” aplikatuko da.

Area honi Kosta Legearen eta Ur Legearen xedapenek eragiten diote. s.

II.5. Esku Hartze Unitateak:

Esku-hartze Unitate bakarrak osatzen du Area.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Nafarroako Hiribidea berregokitzea hiriko errepide-sare gisa, 19 eta 37 Areei loturik.

III.2. Eraikuntza Erregimena:

Ez dago ezarrita.

III.3. Erabilera Erregimena:

Debekatuta dago Bigarren Sektoreko Erabilera: Industria eta ibilgailuen konponketa beheko solairuetan (BO).

III.4. Zehaztapen Lotesleak:

Kosta Legean eta Ur Legean adierazitakoak.

III.5. Jabari Erregimena:

- Bizileku Erabilerarako Lurzatia (BEZ)  
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEZ/1 ..... Jabari pribatua, erab. pribatua  
Sestra gainean eta azpian eraikig. ... BEZ/1 . Jabari pribatua, erabilera publikoko  
zortasuna portxeetan  
Sestrapean eraikigarria..... BEZ/2 ..... Jabari pribatua, erab. pribatua





20 AREA:

GABIERROTA

- Bideak (BZ)  
Hiriko errepide-sarea ..... B/2 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa  
Oinezkoen bide-sarea ..... B/3 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa  
Bizikletentzako sarea ..... B/5 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Espazio Libreak (EL)  
Parke eta lorategiak ..... EL/1 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ibai-ubideak (IU)  
Ibai-ubideak ..... IU/1 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Jabari publikoa (JP)  
Itsas/lehorreko Jabari publikoa ..... JP/1 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa
- Ekipamendu Komunitariorako Lurzatia (EKL)  
Asist. eta bestelako zerb ..... EKL/6 ..... Jabari publikoa, erab. publikoa

#### IV. BURUTZAPENA

IV.1. Hirigintza Jarduketarako Erregimena: ..... Ez da beharrezkoa

IV.2. Jarduketa Sistema: ..... Ez da beharrezkoa

IV.3. Antolamenduz kanpoko eraikin eta instalazioak:

Nafarroa Hiribidea 15eko eraikuntzaren lehen solairuan dagoen eraikina, fatxada-lerrokaduratik kanpo dagoena.

IV.4. Nahitaezko Lagapenak: ..... Ez da beharrezkoa



## 2.5.

### Lurraldearen ezaugarri naturalak

20 Area: Gabierrota eremuak osatzen duen lurraldea Hiriko Hirigune Historikoaren Ekialdetik gertu, Oiartzun ibaiaren eta Nafarroa Hiribidearen (lehengo errepide nazionala) artean dagoen lurzorua da. Joan den mendeko hirurogeiko hamarkadan idatzitako plangintza partzialaren arabera garatu zen eremu horretan amaiturik daude hirigintza-aurreikuspen guztiak.

Urbanizatutako lurraldea da, ibilgailuentzako sarbidea eta hiriko azpiegitura guztiak dituen.

## 2.6.

### Biztanleria

Hurrengo atalean adierazitakoaren arabera, 20 Area: Gabierrota eremuan biztanle kopurua eta etxebizitza kopurua proportzionalak dira. Balio hori, beraz, ez da orokorrean adierazgarria.

## 2.7.

### Lehendik dauden eraikuntza, erabilera eta azpiegiturak.

#### Lehendik dauden eraikuntza eta erabilerak

20 Area: Gabierrota eremuan aurkitzen da "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza". Lau solairu (beheko solairu bat eta 3 goiko) ditu eta beste bat estalkipean, lau isurkiko estalkia eusteko egitura gisa.

Eraikinak bloke erdizirkular bat osatzen du. Komunitate-zerbitzu guztiak beheko solairuan daude eta bertatik zentralizatzen dira zentroaren instalazio orokorrak. Solairu horren banaketa ondorengoa da: Areto Nagusia/Kapera, jangela eta eskailera nahiz igogailuetarako sarbidea, zuzendaritza, harrera, komunak, bisita-gela eta komunitate-zerbitzuak.

Lehen solairuan liburutegia, lanbide- edo terapia-gela, erizaindegia, langileentzako gelak, gimnasioa, atezainaren etxebizitza, aldagela, komunak eta terraza daude. Bigarren eta hirugarren solairuetan, adinduen eta laguntza behar dutenen gelak. Eraikinak orubearen azalera gehiena okupatzen du eta gainerakoa espazio libreen erabilerarako geratu da. Eraikinaren okupatzen duen azalera 1.533 m<sup>2</sup>-koa da eta lurzatiaren azalera osoa 2.378 m<sup>2</sup>-koa.

Eraikin hau, HAPOren xedapenen ondorioz, antolamenduan finkatu eta Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorraren erregimenari (Asist. eta bestelako zerb.) atxiki zaio.

#### Lehendik dauden azpiegiturak

Eragindako arean egun dauden zerbitzuei buruz dugun informazioaren arabera, honako zerbitzu hauek daude: Gasa, Energia Elektrikoa, Euri uren eta ur zikinen saneamendua, Ur-hornidura eta Telefonía.



## 1 ARGAZKI-ERREPORTAJEA



## 2 ARGAZKI-ERREPORTAJEA



3. LURZORUAREN JABEZARI BURUZKO AZTERLANA

Atal honetan eragindako lurzuaren jabetza zehazten da. Dokumentu honetan aurreikusitako hirigintza xedapenen ondorioz, zuzenean eragindako lurzuaren jabetza.

20 AREA: GABIERROTA

Lurzatia	Jabetza	Lurzatiaren azalera (m <sup>2</sup> )	Portzentajea
Ekipamendu Komunitarioa: Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza	Errenteriako Udala	2.378,00	100,00%



#### 4. HAPOn 4. ALDAKETARAKO JUSTIFIKAZIOA, EGOKITASUNA ETA AUKERA

Indarrean dagoen Plan Orokorraren C Dokumentuko (Hirigintza Arauak) 1.1.06 artikulua (Plan Orokorraren Aldaketa) honela dio, hitzez hitz, 1 atalean:

*“Plan Orokorraren aldaketatzat hartuko da Plana osatzen duten elementuei, ondorengo baldintzetan, egindako edozein aldaketa edo eransketa: hurrengo artikuluan ezarritakoaren arabera, Planaren berrikusketan eragiten ez badu eta Plan Orokorraren osotasunean eraginik ez badu. Aldaketa horiek, era puntual eta isolatuan baino, ez dutelako eraginik ez lurraldearen egitura orokor eta organikoan, ezta lurzorua kalifikazioan ere.”*

HAPOn 4. aldaketa idazteko justifikazioak, interes orokorreko helburu eta zergatiak ditu oinarri: hala nola, berriz aztertzea 20 Areari (Gabierrota) dagokion Hirigintza Esku-hartzerako Erregimena, Ekipamendu Komunitariorako Sistema Orokorrari (Asist. Eta bestelako zerbitzuak EKS0/6) buruzkoa.

HAPOn 4. Aldaketari ekiteko aukera oinarriturik dago berau indarrean jartzeko beharrean, behin betiko onespena lortu eta, ahalik eta eperik laburrenean. Alderdi puntuala denez gero, tramitazioa HAPOn berraztertu aurretik ere egin daiteke; dokumentu horri orain gutxi onspena eman zaiolako eta izaera puntualeko alderdiak kontuan hartu ez zituelako.



## 5. HAPOn 4. ALDAKETA PUNTUALAREN IRIZPIDE, HELBURU ETA IRTENBIDE OROKORRAK.

### 5.1. Irizpideak.

Hirigintza antolamenduaren oinarri izango diren balizko aukerak aztertzean, honako hau ondorioztatu da: indarrean dagoen HAPOn ezarritako ondorioak, ez du ahalbidetzen "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" dagoen eraikinaren eraikigarritasuna handitzea, eskuartean dugun zentralitate-izaerako eremu batean dagoelako. Horregatik, kasu honetan planeamenduaren eta kudeaketaren artean dagoen erlazio zuzena kontuan harturik, ez da beste aukerarik planteatu.

### 5.2. Helburuak

HAPOn 4. Aldaketa Puntualaren helburuak 20 Arearen (Gabierrota) Arau Partikularreko Eraikuntza Erregimena birdoitzeari buruzkoak dira, "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" eraikinean garatzen den behar-programaren zabalkuntza ahalbidetze aldera.

### 5.3. Irtenbide Orokorra.

20 Areari (Gabierrota) dagokion Aldaketa Puntuala ondorengo aldaketari buruzkoa da: "Antolamendu Finkatuko Sistema Orokorretarako Areak (AFSOA)" atalari dagokion elementua "Burutzapen Zuzeneko Sistema Orokorretarako Areak (BZSOA)" atalari dagokionarekin ordezkatzeari.

## III. ANTOLAMENDU XEHATUA

### III.1. Irizpide eta helburuak:

- i. Nafarroako Hiribidea hiriko errepide-sarera birmoldatzea, 19 eta 37 Areei dagokienez.
- ii. **20/01 EU: Adinduen Egoitza. Eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzea, zentroak dituen plaza kopurua eta horien kalitatea handitzeko.**

### III.2. Eraikuntza Erregimena:

- iii. **20/01 EU: Adinduen Egoitza.**  
**Lehen solairuko terraza bere osotasunean ixtea ahalbidetzen da. Horrela, egungo eraikigarritasuna 190,00 m<sup>2</sup>(s)-tan handituko da.**

### III.3. Erabilera Erregimena:

**20/01 EU: Adinduen Egoitza: Zuzkidurazko erabilera horri dagokiona.**

Aldaketa hau 20 Arearen (Gabierrota) Hirigintza Arau Partikular berrian adierazi da. Arau horrek ordezkatzeko du Area eta Sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularreko egungo araua,



(C Dokumentua: Hirigintza Arauak), Area eta Sektoreei dagokien hirigintza-erregulazioa jasotzen duena.

Azpiegiturei dagokienean, HAPOren 4. Aldaketa Puntual honen bitartez ez dira aldatuko.

### **Aukerak.**

Adinduen Egoitza Udal Patronatuko arduradunek adierazi dute lurzati horretan garatzen den jarduera. Jarduera horren beharrak kontuan harturik, nahikoa ez dela kontsideratu da. Hori dela eta, gaur egun, beharrezkoa da eraikigarritasunaren gehikuntza ahalbidetzea, Udal Patronatuak adierazitakoaren ildotik.

Horretarako aukera desberdinak aztertu dira (eraikin berria eraikitzea edo egungoa handitzea) eta, eraginkortasun eta kudeaketa arrazoien ondorioz, egokitzat jo da egungo eraikinean puntualki esku-hartzea.





## 6. GARAPENA ETA KUDEAKETA

20 Area: Gabierota eremuan aurreikusitako jarduketak ("Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" ekipamendu komunitariorako lurzatiari dagozkionak) garatzeko, dagokion antolamendu xehatua (aprobetxamendua, erabilerak, geroko eraikinaren forma eta egun dauden sistema lokalei egokitzea) burutzapen zuzenekoak izango da. Beti ere, HAPOren 4. Aldaketa honek behin betiko onespina lortu bada eta dokumentu honetan zehaztasun osoz adierazitako definizio-maila kontuan hartu bada. Eraikuntza proiektuarekin batera, bakoitzari dagozkion urbanizazio-obrak definitu beharko dira.

Ondorioz, burutzapen unitate bakarra definitu da, "Jesusen Bihotza Adinduen Egoitza" ekipamendu komunitariorako lurzatiarekin bat datorrena.

Burutzapen unitatean aurreikusitako jarduketa sistema konpentsaziozkoa izango da.



#### 7.HAPOren 4. ALDAKETA ERATZEKO DOKUMENTUAK

HAPOren 4. Aldaketaren dokumentuen bidezko definizioa Plangintza Orokorrari dagokion mailaren arabera egin da, 2/2006 Legearen 62. artikuluan eta Plangintzari buruzko Araudiaren 96. artikuluan xedatutakoari egokitzuz.

Hain zuzen ere, HAPOren 4. Aldaketaren edukia ondorengo dokumentuetan eratu da:

- A Dokumentua: Memoria
- B.1 Dokumentua: Informazio planoak
- B.2 Dokumentua: Antolamendu planoak
- C Dokumentua: Hirigintza arauak

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



#### 8. HAPOn 4. ALDAKETA ONARTZEAREN ONDORIOAK

HAPOn 4. Aldaketaren Formulazioa, aldaketa hori eragin duen arrazoi justifikatuaren ondorioz egin da, soilik, eta espedientean ez dira sartu horrekin zerikusirik ez duten aldaketa edo gehigarriak. Ez eta azaldu eta justifikatu gabeko besterik ere.

Horrenbestez, HAPOn 4. Aldaketak bakarrik Zazpigarren Tituluari (Area eta Sektoreetarako Hirigintza Arau Partikularrak) dagokio eta, bereziki, ondorengo eremuari:

- 20 AREA: Gabierrota

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

Errenteria, 2008ko martxoan  
Udal Arkitektoa  
Udal Bulego Teknikoko Zuzendaria

Enrique Ponte Ordoqui