

HEA 28 "ETXE MAITE" URBANIZATZEKO JARDUKETA PROGRAMA (UJP)
(ZIZURKIL HAPB)
ERANSKINA URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA

ERAGILEA: UTXETA PROMOZIOAK, S.L.
ARKITEKTO ERREDAKTOREAK: José Eugenio Caro, María Silva Pérez

Hasierako onarpenerako dokumentua
2021/01/25

ERANSKINA. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA

AURKIBIDEA

- 1. HIRIGINTZAKO AURREKARIAK**
- 2. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUAREN XEDEA**
- 3. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA EGITEKO EKIMENA**
- 4. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUAREN EREMUA**
- 5. URBANIZAZIO OBRAK DEFINITZEKO KONTUAN HARTUTAKO DISEINUAREN ETA FUNTZIOAREN DESKRIBAPENA**
- 6. OBREN DESKRIBAPENA. KALITATE MEMORIA.**

1. HIRIGINTZAKO AURREKARIAK

Zizurkilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra 2011/04/12an onartu zen behin betiko, ondoren 2014/07/29an testu bategina onartu eta 2014/10/20an argitaratu zen.

Jarduketa Programaren xede den eremuaren garapen xehatua zehazten duen HEA 28 "Etxe Maite" eremuko Hiri Antolamenduko Plan Berezia 2016ko abenduaren 2an onartu zen behin betiko (ekainaren 27ko GAO, 122. zk.).

Plan Bereziak "Antolaketa eta kudeaketa-gidalerroen azterketa" 2. Dokumentuan, hizpide dugun jarduketa integratuaren programazio-irizpideak ezartzen ditu.

3. puntuan honako hau adierazten da:

3. GARATZEKO ETA GAUZATZEKO ARAUBIDE JURIDIKOA

Zizurkilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra Urbanizatzeko Jarduketa Programa ezartzen du hizpide dugun eremuaren plangintza garatzeko eta gauzatzeko araubide gisa. Era berean, Plan Orokorra indarrean sartzen denetik zenbatzen hasita, Urbanizatzeko Jarduketa Programa aurkezteko 5 urteko epea ezartzen da.

Hiri-lurzoru finkatugabearen egindako jarduketa integratua denez, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Hiri Antolamenduko Plan Berezi honen aldi berean edo ondoren izapidetuko da, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 152. artikulua ezartzen duen bezala.

3.1. Hirigintza kudeatzeko eta egikaritzeko baldintza juridikoak.

3.1.1. Kudeaketa eta gauzatze baldintza orokorrak.

Proiektatutako hirigintza-plangintza kudeatzeko eta gauzatzeko, Plan Berezi honek, eremu osoa hartzen duen, egikaritze-unitate bakarria definitzen eta mugatzen du.

Egikaritze-unitatea garatzeko, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) bat onartuko da, egikaritze-epeak eta jarduketa-sistema zehaztuko dituena.

Arau partikular hauen zati grafikoan adierazitako 300 m²-ko lurzati eraikigarria kargarik gabe lagako da ekipamendu komunitarioarako.

Era berean, erabilera eta jabari publikorako lagako dira antolamendu xehatuan xede horretarako erabiltzen diren lurzoruak.

Oro har, egikaritze-unitatean proiektatutako hirigintza-eraikigarritasuna gauzatzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako baldintzak bete beharko dira, eta, zehazkiago, Urbanizatzeko Jarduketa Programa eta dagokion Birpartzelazio Proiektua onartu beharko dira, bai eta izaera orokorreko araudia bete ere.

Hirigintza Kudeaketako Erregelamenduaren 40. artikulua ezartzen duen bezala, urbanizazio-eta eraikuntza-obra aldi berean egin ahal izango dira.

6. PLANGINTZA GAUZATZEKO EPEAK

2/2006 Legeak programei, hiri-lurzoru finkatugabearen, integratutako jarduketak faseka arautzeko eta antolatze ahalmena ematen die, Eremu Integratu honen kasuan esaterako.

2/2006 Legeak, 154. artikuluan, UJParen ezartzen du eremuaren ekitatezko banaketa eta urbanizatzeko epeak finkatzeko betebeharra.

Aipatutako Plan Berezi horretan jasotzen da beharrezkoa dela HEA 28 "Etxe Maite"n zehaztutako eremutik kanpoko eremu bat urbanizatzea, GI-3281 errepidearen trazadura pixka bat aldatzeko, haren trazadura Mendigain parkeko lur publikorantz mugituz eta, horrela, lur gaineko aparkaleku batzuk gehituz.

Urbanizatzeko Jarduketa Programa idatzi da, eta bertan jasotzen dira aipatutako eremuan urbanizazioa egiteko hasierako gidalerroak. Aurreko paragrafoan aipatutako bidearen aldaketa sartzeak ezinbestekoa egiten du Aldundiko zerbitzu teknikoek hura berrikustea. Horretarako, udal-zerbitzu teknikoek, Urbanizazio Jarduketa Programan sartuta dagoen, urbanizazio-aurreproiektuaren separata bat eskatzen digute Foru Aldundiko zerbitzuei bidaltzeko, balioets dezaten.

2. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUAREN XEDEA

Atal honetan, eremu horretarako garatzen ari den UJP egikaritzeko egin beharreko obrak deskribatzen dira, Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 153. eta 155. artikuluek finkatzen dituzten edukiekin. Helburua urbanizazio-obra guztien hasierako deskribapena egitea da, GI-3281 izeneko bidearen aldaketari eta hiri-zerbitzuen sareen azpiegiturei dagozkienak barne.

3. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUA EGITEKO EKIMENA

URBANIZAZIO AURREPROIEKTU hau **UTXETA PROMOZIOAK, S.L.** (IFK: B-75137810) merkataritza-sozietatearen ekimenez idatzi da.

José Eugenio Caro, NAN:15.993.835A eta EHAEOKo 309664 elkargokide zenbakidun eta María Silva Pérez, NAN:44.161594F eta EHAEOKo 419796 elkargokide zenbakidun arkitektoek idatzi dute.

4. URBANIZAZIO-AURREPROIEKTUAREN EREMUA

Urbanizazio Aurreproiektuaren eremua Urbanizatzeko Jarduketa Programan definituta dago, eta Hiri Antolamenduko Plan Bereziak definitzen duen HEA 28 "Etxe Maite" Eremu Integratua barne hartzen du. Eremua bat dator udal Plan Orokorrean duen definizioarekin baina behar bezala ebazteko beharrezkoak diren kanpoko eremu batzuk gehitu zaizkio.

Lur gaineko aparkaleku batzuk egin ahal izateko, GI-3281 errepidearen trazadura zertxobait aldatu behar da, trazadura Mendigain parkeko lur publikorantz mugituz.

Eremuari kanpoko bigarren zona bat gehitu beharra, eremuko espaloien zabalera homogeneizatu beharrak justifikatzen du. Zehazki gure eremuaren mendealdetik igotzen den udal-bidearen azken zatian eta zuzkidura-eraikinaren ondoan dagoena.

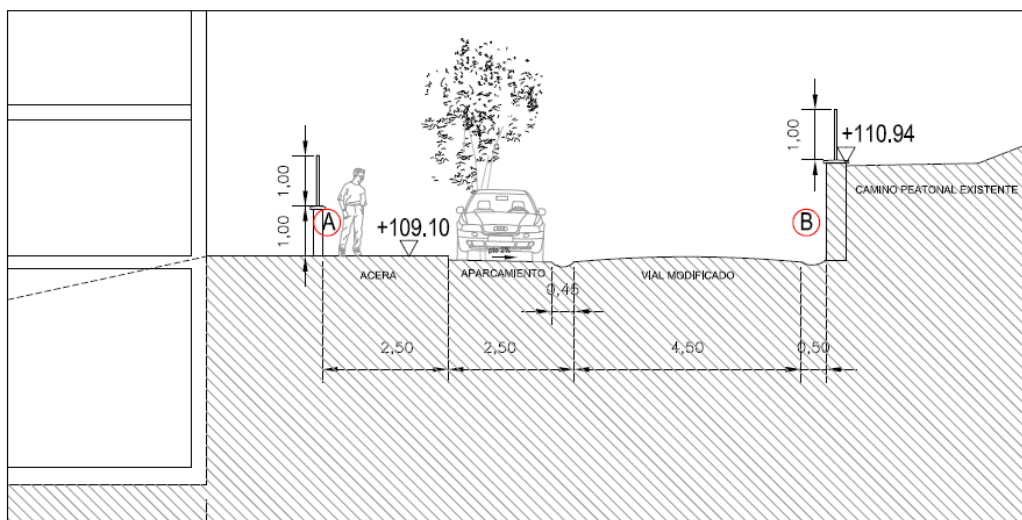
Jarduketa-eremu guztien kokapena eta azalera lehen aipatutako UJParen 01. planoan jasotzen dira.

5. URBANIZAZIOKO OBRAK DEFINITZEKO KONTUTAN HARTUTAKO DISEINUAREN ETA FUNTZIOAREN DESKRIBAPENA.

Bide-sarea eta hiri-egitura HAPBko HEA 28 "Etxe Maite" Antolamendu xehatuan jasota daude.

Aurreko puntuan adierazi den bezala, urbanizatzeko jarduketak bi alderdi ditu gure kasuan:

- Alde batetik, HEA 28 "Etxe Maite" eremuan bertan jarduketak garatzen dira, eta horien barruan sartzen dira perimetroko espaloiak (2,50 m-ko zabalera) eta dagozkien hiri-zerbitzuak eta azpiegiturak garatzea.
Urbanizazio-obren barne daude zuzkidura partzelarako behar diren zerbitzu guztien hartune independenteak.
- Bestalde, aipatu bezala, Udalarekin adostuta, kanpoko bi eremu gehitu dira, bideak eta lur gaineko aparkalekuak behar bezala ebazteko.
 - Aurreko paragrafoetan adierazi den bezala, lur gaineko aparkaleku batzuk jarri ahal izateko beharrezkoa da GI-3281 errepidearen trazadura pixka bat aldatzea, une oro egungo 4,50 metroko zabalera mantenduko duelarik. Horretarako, beharrezkoa da haren trazadura Mendigain parkeko lursail publikorantz mugitzea. Parkean ahalik eta gutxien sartzeara bilatuko da, euste-hormen altuera murriztuz eta, nolahi ere, dagoen oinezkoen bidea aldatu gabe.

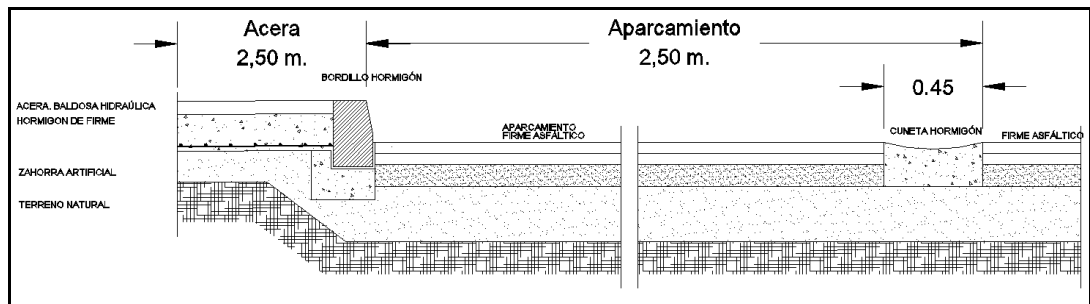


GI-3281 bide berriaren ebaketa mota. e/g



GI-3281 bidearen irudia gaur egun

- o Espaloiaren zabalera 2,50 m-ko neurrian homogeneizatzeko, beharrezkoa da zuzkidura-erakinaren ondoan mendebaldetik igotzen den udal-bidearen azken zatian, gure eremutik kanpo pixka bat jardutea. Horretarako, doikuntza txikiak egingo dira dagoen errodadura bidean.



Ebaketaren xehetasuna. e/g



Gaur egungo udal bidearen irudia

Oro har, espaloietako maldak egokitu egingo dira, irisgarritasunari buruzko legea betetzeko. Bideetako, espaloietako eta zerbitzuetako materialak udal-zerbitzuekin eta foru-aldundiko zerbitzuekin adostuko dira, uneoro indarreko araudia betez.

Lehen aipatutako bideak, bai faktura berrikoak bai beharrezkoak diren aldaketa txikiak, egungo altimetriari dagokionez dagoenari egokituko zaizkio eta ez da aurreikusten hura aldatzea.

Gainera, aurrez deskribatutako ezaugarrien arabera proiektatutako bide berriak (geometria, sekzioak, malda materialak, etab.) irisgarritasun-baldintzak betetzen ditu mugikortasun urriko pertsonentzat, indarrean dagoen legeriaren arabera (68/2000 Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko Arau Teknikoak).

6. OBREN DESKRIBPENA. KALITATE MEMORIA.

6.1 Proiektuaren dokumentazioa.

Proiektuak 2/2006 Lurzoruaren Legearen 194. Artikuluan zehaztutako dokumentazioa izango du. Obrak 27. artikuluko ("Urbanizazio-proiektuak") edukiaren eta ZIZURKILGO Hiri Antolamendu Plan Orokorreko "VI. TITULUA. Arloko hainbat arau, urbanizazioaren zerbitzu mailari eta eraikuntza kalitateari dagokienean" atalean jasotakoaren arabera diseinatuko dira baita idatzita badago Urbanizazio Ordenantzetan jasotakoaren arabera ere. Horietan adierazten ez denerako, kontuan hartuko dira EKTko (Eraikuntzako Kode Teknikoa) zehaztapenak eta dagozkien EATk (Eraikuntzako Arau Teknologikoak).

6.2 Edateko, ureztatzeko eta suteetarako ur-hornidura.

Diseinua eta exekuzioa egiteko, EAT_IIHn ("Eraikuntzako Arau Teknologikoak. Iturgintzako instalazioak: hornidura ") jasotakoa hartuko da kontuan.

Bizitegi-eremuetan sarea kalkulatzeko, batez besteko kontsumoa 300 l/o.e-koa izango da. Kalkulurako puntako kontsumoa eguneko batez besteko kontsumoa bider 3,0 eginez lortuko da.

Edateko uraren sarea eta saneamendu-sarea lehendik dauden Ur Partzergoaren sareekin konektatuta daude, eta sarean ez dago ez hornidura-arazorik, ez presio-arazorik, URAko teknikariei in situ egindako kontsulten arabera.

Halaber, eraikinetako suteen aurkako babesari buruz EKT.SSean xedatutakoa beteko da.

- Hiri-hoditeriaren materiala eta diametroak udal-zerbitzu teknikoekin eta hornidurarako kontratatutako enpresarekin adostuko dira.
- Halaber, kutxatilen eta kontagailuen kokapena kontsultatuko da kopurua eta kokapena adostuz.
- Era berean, Udalarekin adostuko da ureztatzeko-ahoen xedapena eta kopurua.

6.3 Argirteri publikoko sarea

Udal-zerbitzu teknikoekin adostutako irizpideak eta xedapenak hartuko dira, baita indarrean dagoen araudi sektoriala ere.

- Hiri-hoditeriaren materiala eta diametroak udal-zerbitzu teknikoekin eta hornidurarako kontratatutako enpresarekin adostuko dira.
- Halaber, instalazioa osatzen duten elementuak (farolak, kutxatilik, etab.) kontsultatu egingo dira, haien kopurua eta kokapena adostuz.
- Hiri-argiztapena diseinatzeko, argi-azterketa bat eta dagokion proiektu elektrikoa egingo dira, Udalarekin adostuta.

6.4 Energia elektrikoa banatzeko sarea

Elektrizitatea banatzeko, enpresa hornitzaileari kontsulta egingo zaio eta harekin adostuko da beharrezko sarearen diseinua.

6.5 Euri-urak eta saneamendua hustea

- Saneamendu sarea
Hartune bakarra egitea aurreikusi da, herrigunera mendebaldetik sartzen den udal-bidearen eremuan dagoen sarera. Gure eremuan geratzen den zuzkidura-partzelaren hargunea aurreikusita utziko da.
- Euri-ur sarea
Hiri-sarean ez dago sistema bereizlerik, baina gure lursailaren barruan sistema bereizlea izango da, eta ahalik eta hartune gutxien planteatuko dira.
- Hiri-hoditeriaren materiala eta diametroak udal-zerbitzu teknikoekin adostuko dira.
- Halaber, kutxatilen kokapena kontsultatuko da, kopurua eta kokagunea adostuz

6.6 Telekomunikazioen sarea

Telekomunikazio-sarea indarreko Araudiaren jarraibideen arabera diseinatuko da eta udal-zerbitzuekin eta enpresa hornitzaileekin adostuko da.

6.7 Zoladura.

Materialak eta antolamendua zerbitzu teknikoekin adostuko dira. Ondoren, soluzio posible idatzi eta behin betiko soluzioa dagokion Urbanizazio Proiektuan jasoko da.

- Tokiko bidea diseinatzeko irizpide posiblea.
Galtzaden zeharkako sekzioa egiteko, erdiko akordio parabolikoa eta alboetako maldak egingo dira zintarrirantz (%2). Espaloiek ere % 2ko malda izango dute zintarrirantz.

Galtzadaren eta aparkalekuaren zorua honela egingo da:

- ZA-40 motako 30zm-ko zagor zabaigune hobetua, gutxieneko 30zm-ko ZA-25ko oinarria, zabaldua eta koten eta proiektu-maldaren arabera nibelatua, ureztatua eta Proktor arruntaren % 98an trinkotua.
 - Inprimazioa ureztatzea, 1,5 kg/m² Emultsio Bituminosoa.
 - Beroan aglomeratua, 6zm-ko lodierakoa, G-20 kareharrizko agregakinarekin.
 - Itsaspen-ureztapena, 1,5 kg/m² Emultsio Bituminosoa.
 - S-12 agregakin ofitikoko beroko aglomeratu asfaltikoaren geruza, 4zm-ko lodierakoa, proiektuko koten eta malden arabera zabaldua eta trinkotua.
- Espaloiak diseinatzeko irizpide posiblea.

Aparkalekuarekiko paralelo oinezkoentzako espaloia bat jar daiteke eta gutxienez 2,50 m-ko zabalera edkiko du eta % 2ko zeharkako malda emango zaio galtzadarantz.

Espaloiko zoladuraren egitura honako hauek osatuko dute:

- o ZA-40z osatutako zabalgunehobetua, gutxienez 20zm-ko lodieran.
- o ZA-25eko oinarria, 15zm-ko gutxienerako lodierakoa.
- o H-250 hormigoizko 15zm-ko gutxienerako lodiera duen zolata, 15.15.5 mailazoarekin armatua.
- o Akaberako materiala udaleko zerbitzu teknikoekin adostuko da.

6.8 Lorezaintza

Gainazalean kokatutako aparkalekuetan, udal-zerbitzu teknikoekin adostutako eta dokumentu honekin batera doazen planoetan islatutako zuhaitzak landatuko dira eta hauek zuhaitz-txorko egokiz babestuko dira. Zehazki, 7 zuhaitz berri landatuko dira eta Udalarekin adostuko dira espeziea, kokapena eta gainerako gaiak.

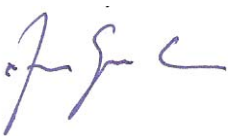

Zoladura euri-urarekiko iragazkorra diseinatuko da. Lan zehatzak Urbanizazio Proiektuaren dokumentuan jasoko dira.

6.9 Hiri-altzariak

Urbanizazioak honako altzari hauekin osatu beharko dira:

- Paperontziak eta bankuak.
- Zabor-edukiontzia; udal-zerbitzu teknikoekin adostuko dira edukiontzien tipologia eta antolamendua. Edukiontzietarako guneak EKT.BO2 ren arabera kalkulatu dira.

Donostia, 21eko urtarrilaren 25 a, sinatuta:

<i>Arkitektoak:</i>	
	
J. E. CARO CALZADA Arkitektoa	M. SILVA PÉREZ Arkitektoa