



**DONOSTIAKO “MZ.04 ILUNBE” (MIRAMON-ZORROAGA)
HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN
BEREZIA, “b.20.1” ETA “b.20.2” PARTZELEI ETA ESPAZIO
MUGAKIDEEI DAGOKIENA**

TESTU BATEGINA

- “1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN GAINEKO INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO
MEMORIA” DOKUMENTUA.
- “2. HIRIGINTZA ARAUAK” DOKUMENTUA
- “3. GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK” DOKUMENTUA
- “4. AZTERKETA EKONOMIKOA” DOKUMENTUA
- “5. PLANOAK” DOKUMENTUA
- “6. EGIKARITZE LABURPENA” DOKUMENTUA

(2017ko AZAROA)

*ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP
MIKEL IRIONDO*

Idazlea

ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP

Juan Antonio Barrenechea, arkitektoa

Federico Franchés, arkitektoa

Josu Iriondo, arkitektoa

Mikel Iriondo, hirigintzako abokatua

Sustatzailea

**LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA SL
LARRAIN SL**

AURKIBIDE OROKORRA

"1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN GAINEKO INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO MEMORIA" DOKUMENTUA.

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA.

"3. GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK" DOKUMENTUA.

"4. AZTERKETA EKONOMIKOA" DOKUMENTUA.

"4.1. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI BURUZKO AZTERKETA" DOKUMENTUA.

"4.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA" DOKUMENTUA.

"5. PLANOAK" DOKUMENTUA.

"6. EGIKARITZE LABURPENA" DOKUMENTUA.

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- PLAN BEREZIAREN XEDEA. TRAMITAZIOA.....	1
II.- PLAN BEREZIAREN AURREKARIAK.	1
III.- PLAN BEREZIAREN ESPARRUA. GAUR EGUNGO EGOERA. PARTZELA PLANOA.	3
IV.- PLAN BEREZIA LANTZEKO ESPARRU OROKORRA.	3
V.- PLAN BEREZIAREN EDUKI FORMALA.....	5
VI.- INDARREKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.	5
VII.- ANTOLAMENDUKO HELBURU, IRIZPIDE ETA PROPOSAMENAK. JUSTIFIKAZIOA.	6
VIII.- ESPARRUKO LURSAILEN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA.	16
IX.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO BALDINTZAK.	17
X.- PLANTEATUTAKO ALDAKETEN ZERRENTA. ALDAKETA HORIEK INDARREKO HIRIGINTZA LEGERIARA ETA 2010eko PLAN OROKORRERA EGOKITZEA.	17
XI.- PLAN BEREZIAREN ETA HAREN PROPOSAMENEN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA.	25
XII.- PLAN BEREZIAREN INGURUMEN, AKUSTIKA ETA HIZKUNTZA ARLOKO ERAGINEN ANALISIA.....	25
XIII.- PROPOSAMENEN LABURPENA.....	31

I. eranskina.- "MZ.04 Ilunbe" esparruaren Hirigintza Arau Partikularren kopia (2010eko Plan Orokorra).

II. eranskina.- Ezaugarrien taulak.

III. eranskina.- Irisgarritasuna sustatzeko indarrean dagoen araudia betetzearen justifikazioa.

IV. eranskina.- "EKT OD-SS" Suteen aurkako segurtasuna betetzearen justifikazioa.

V. eranskina.- Inpaktu akustikoari buruzko azterketa.

**"1. HIRIGINTZA ANTOLAMENDUAREN GAINEKO INFORMAZIO ETA JUSTIFIKAZIO
MEMORIA" DOKUMENTUA.**

I.- PLAN BEREZIAREN XEDEA. TRAMITAZIOA.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, 2010eko ekainaren 25eko udal ebazpenaren bidez behin betiko onartuak, besteak beste, "MZ.04 Ilunbe" hirigintza esparrua mugatzen du eta haren egiturazko hirigintza erregimena zein erregimen xehatua zehazten ditu.

Testuinguru horretan prestatua, plan berezi honen helburua da esparru horretan kokatutako "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan eta horien hurbileko ingurunean indarrean dagoen antolamendu xehatuko erregimena aldatzea, memoria honetan azaldutako arrazoiak kontuan izanik, eta berorretan adierazitako baldintzetan eta nondik norakoarekin.

Haren prestakuntza LARRAIN SL eta LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA SL enpresek sustatzen dute, hurrengo II. epigrafean aipatzen den Baldintzen Agirian ezarritakoari jarraikiz.

2017ko martxoan landu ondoren, urte horretan bertan, uztailaren 26ko ebazpenaren bidez, Donostiako Udalak erabaki zuen plan bereziari hasierako onarpena ematea eta 20 egunean jendaurreko informazio tramitean edukitzea; erabaki horretan adierazi zuenez, *behin betiko onarpena eman baino lehen, beste testu bat ekarri behar dute, espedientean diren txostenetan jarritako baldintzak ere jasoko dituen.*

Aurrerago, jendaurreko informazio tramite horretan zehar dokumentu hauek aurkeztu zituzten: batetik, Enrique Astiazaran Calvo jaunak izenpetutako alegazio idazkia (Udaleko sarrera erregistroa: 199 - 22059), eta, bestetik, *Donostiako Udaleko teknikariek eta beste administrazio batzuek jaulkitako txostenen balorazioa. Txosten horiei eta beste zenbait alderdiri buruzko alegazioak (2017ko iraila)* idazkia, plan bereziaren idazleek landua.

Astiazaran jaunak aurkeztutako alegazioak 2017ko urriko bi txostenetan aztertu zituzten (udal zerbitzu teknikoek eta plan berezia idatzi zuen taldeak eginak, hurrenez hurren). Talde idazleak aurkeztutakoak, era berean, udal zerbitzu teknikoek 2017ko urriaren 25ean egindako txostenean aztertu zituzten.

Testuinguru horretan, arestian aipatutako 2017ko uztailaren 26ko udal ebazpenean adierazitakoari jarraikiz, plan bereziaren testu batekin hau prestatu da, espedientean jasota dauden udal zerbitzu teknikoek txostenetan ezarritako baldintzetara egokitua, aurkeztutako alegazioen artean zuzentzat jo direnei dagokienez izan ezik.

II.- PLAN BEREZIAREN AURREKARIAK.

Donostiako Udalak 2016ko uztailaren 19ko ebazpenaren bidez onartu zuen *MZ.04 Ilunbe hirigintza esparruko (Miramon-Zorroaga) b.20.1 eta b.20.2 partzelak besterentzeko (esparru horretarako sarbideak hobetzeko obrak gauzatuta eta Ilunben kokatutako udal jabari publikoko partzela baten erabilera pribatiboa emanda aparkaleku erabileretara bideratzeko) lehiaketaren Baldintzen Agiria*. Aurrerago, 2016ko abenduaren 7ko Ebazpenaren bidez, erakunde horrek lehiaketa hori LARRAIN SL eta LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA SL enpresei esleitzea erabaki zuen.

Adierazitakoari jarraikiz, plan berezi honen prestaketak agiri horren aurreikuspenei erantzuten die. Gainera, aurreikuspen horiek beste eragin batzuk dituzte, behar den arreta merezi dutenak plan honen proposamenak zehaztean eta gauzatzean. Hona hemen horietako batzuk:

A.- Esku hartzeko eta erabakitzeke bi arlo bereizteari buruzkoak: hirigintzakoa eta Udalaren ondasunen administrazioari eta kudeaketari lotutakoa.

Aipatutako baldintzen agiriak eta plan berezi honek esku hartzeko bi arlo eta/edo eremu desberdinetan dute eragina, eta behar bezala bereizi eta koordinatu behar dira.

Horrela, plan berezi honen berezko esku hartzeko eremua hirigintzakoa da, eta bere helburua da eraginpeko lursailen hirigintza erregimena zehaztea (izaera horretako eskubideak eta betebeharrak barnean hartuta), indarrean diren hirigintza legerian eta plangintza orokorrean ezarritako irizpideei jarraikiz. Bestetik, haren eraginpeko udal ondasunen administrazioa eta kudeaketa baldintzen agiri horren berezko esku hartzeko eremua dira.

Nolanahi ere, arlo eta helburuen bereizketa hori osatu egin behar da Plan Bereziaren eta Baldintzen Agiriaren aurreikuspenen baterako eta koordinatutako gogoetarekin eta aplikazioarekin, aurreikuspen horien guztien garapenaren eta gauzatzearen koherentzia globala bermatzeko.

- B.- "MZ.04 Ilunbe" esparruko lursailen eta hor antolatutako partzeletan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren titulartasunari buruzkoak.
Donostiako Udala da, une honetan, lursail horien guztien eta hirigintza eraikigarritasunaren titularra.

Aldi berean, Udalak sustatutako lehiaketaren ondorioz eta hura arautzen duten irizpideei jarraikiz, esparruko hirigintza partzela guztien ("b.20.1" eta "b.20.2") eta horietan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren titulartasuna, etorkizunean, LARRAIN SL eta LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA SL enpresena izango da.

Partzelen eta eraikigarritasunaren titulartasunaren transmisio horrek berekin ekarriko du enpresa horiek Plan Bereziaren zein Baldintzen Agiriaren ondorioz sortutako eskubideak eta betebeharrak erostea.

- C.- Esparruko lursailen hirigintza sailkapenari eta kategorizazioari, hirigintza eraikigarritasunaren banaketari eta esparruko partzelen titulartasunari lotutako betebeharrak zehazteari buruzkoak.

Bere zereginari jarraikiz, plan berezi honek, besteak beste, eraginpeko lursailen ("b.20.1" eta "b.20.2" partzelak eta horien inguruko lursailak) hirigintza kategorizazioaren eta partzela horien titularren hirigintza eskubide eta betebeharren hirigintza erregimena zehaztu behar du.

Nolanahi ere, plan berezi honetan horri buruz ezarritako aurreikuspenak Udalak sustatutako lehiaketaren ondoriozkoekin osatu behar dira. Eta horiek guztiak kontuan izateak, besteak beste, hau dakar:

- * Aurreko B atalean azaldutakoa kontuan izanik, partzela horien eta eraikigarritasunaren titulartasunaren egungo eta etorkizuneko baldintzek berekin dakarte indarrean dagoen hirigintza legeriaren aurreikuspenek, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetzari lotutakoek, benetako eraginkortasunik ez izatea (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 27. artikulua). Une honetan, eraikigarritasunaren % 100en titulartasuna Udalari dagokio. Etorkizunean, ez hirigintza arrazoiengatik, baizik lehiaketaren ondorioz, eraikigarritasun hori guztia (% 100) enpresa horiei transmitituko zaie.
- * Partzela horien etorkizuneko jabeen betebeharrak hirigintza betebeharren baturaren ondoriozkoak (hirigintza plangintzan zehaztutakoak, plan berezi hau barnean hartuta) eta lehiaketaren esparruan ezarritakoak izango dira.

Nolanahi ere, aurreko A atalean aipatutako esku hartzeko bi arlo eta/edo eremuei lotutako bi betebeharrak mota desberdin dira.

Horregatik, plan berezi honek hirigintza betebeharretan besterik ez du eragina, eta ez gainerakoetan.

III.- PLAN BEREZIAREN ESPARRUA. GAUR EGUNGO EGOERA. PARTZELA PLANOA.

Plan berezi honen proposamenek eragina dute, soil-soilik, ondoren aipatzen diren eta plan honen planoetan mugatzen diren "MZ.04 Ilunbe" esparruko partzela eta lursailetan.

Batetik, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak. Bestetik, partzela horien inguruetan kokatutako lursailak eta espazioak, plan honetan haiek berriz mugatzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituztenak.

Partzela eta lursail horiek hiriko hiri bilbearen parte dira eta erabat urbanizatuta daude.

Aldi berean, adierazitakoaren arabera, Donostiako Udala da, une honetan, plan honek eraginpean hartzen dituen partzela eta lursail guztien titularra (baita "MZ.04 Ilunbe" esparru osoarena ere). Plan honen "5. Planoak" dokumentuko "1.6" planoan jasotzen da egungo partzela planoak.

IV.- PLAN BEREZIA LANTZEKO ESPARRU OROKORRA.

Plan hau eraginpeko arloetan aplikatzeko eta indarrean diren legezko xedapen eta dokumentu guztietan ezarritako irizpideek osatutako testuinguruan prestatu da eta, bereziki, arlo hauetan:

- * Lurraldeari, hirigintzari edota lurzoruari buruzko xedapenak:
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioak sustatutakoak eta han indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - . Premiazko neurriei buruzko Dekretua, 2008ko ekainaren 3koa (105/2008 Dekretua), aurreko legea garatzeko sustatutakoa, eta zati batez aurrerago aipatuko den 123/2012 Dekretuak indargabetua.
 - . 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, Hirigintza Estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
 - . Etxebizitzari buruzko Legea, 2015eko ekainaren 18koa.
 - Administrazio zentralak sustatutakoak eta autonomia erkidego honetan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hiri Birgaitzeari buruzko Legearen Testu Bategina, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua.
 - . Lurzoruari buruzko Legearen Balorazio Erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
- * Beste arlo batzuetan indarrean dauden xedapenak.
 - Errepideen arloan indarrean dauden xedapenak, hala nola Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra arautzen duen 1989ko maiatzaren 30eko Legea —geroago hainbatetan aldatu eta/edo osatu dena— eta Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa.

- Irigarritasuna Sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta hura garatzeko sustatutako xedapenak.
 - Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa, eta 2012ko urriaren 16ko Dekretua, planen eta programen Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena (211/2012 Dekretua). Aurreko xedapenei Ingurumen Ebaluazioari buruzko Legea, 2013ko abenduaren 9koa, gehitu behar zaie.
 - Zaratari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta 2005eko abenduaren 16ko eta 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretuak, lege hori ingurumen zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokienez garatzen duena, lehenengoa, eta zonifikazio akustikoari, kalitate helburuei eta emisio akustikoei dagokienez bigarrena.
Aurreko xedapenei Euskal Autonomia Erkidegoko hots kutsadurari buruzko 2012ko urriaren 16ko Dekretua (213/2012) gaineratu behar zaie.
 - Lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko Legea, 2015eko ekainaren 25ekoa (4/2015 Legea).
 - Emakume eta Gizonen arteko Berdintasunari buruzko Legea, 2005eko otsailaren 18koa.
 - Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legea, 2016ko apirilaren 7koa (2/2016 Legea).
 - Eraikuntzaren arloan indarrean dauden xedapenak, Eraikuntza Antolatzeko 1999ko azaroaren 5eko Legea barnean hartuta, eta Eraikingintzaren Kode Teknikoa.
- * Indarrean diren lurralde antolamenduko tresnak, hauek barnean hartuta:
- Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (behin betiko onarpena: 1997ko otsailaren 11).
 - Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Merkataritza Ekipamenduak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 2004ko abenduaren 21a).
- * Indarrean dagoen Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, 2010eko ekainaren 25eko udal erabakiaren bidez behin betiko onartua, Urumearen ibarraren salbuespenarekin; batetik, onarpen hori etenda uztea erabaki zen bertan eta, bestetik, 1995eko Plan Orokorraren indarraldiari eustea, etetea kentzen den artean.
Etete hori zati batez kendu zen Urumearen ibarraren zati jakin batean, 2014ko maiatzean onartutako dokumentu baten bidez, eta gainerakoek indarrean jarraitzen dute.
- * Donostiako Udalak sustatutako bide sistemen bi proiektu hauek: *Ilunbe eremurako sarbide berrien proiektua* (Sestra, Ingeniería y Arquitectura enpresak 2014ko apirilean prestatua), eta *ospitale saihezbidearen proiektua* (Sestra, Ingeniería y Arquitectura enpresak 2014ko uztailean prestatua). Tramitatu ondoren (ingurumen ebaluazioa barne), Udalak 2017ko uztaileko erabakiaren bidez onartu zituen bi proiektuak.

V.- PLAN BEREZIAREN EDUKI FORMALA.

Indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 68. eta 69. artikuluetan ezarritakoari jarraikiz, plan honen proposamenak dokumentu hauetan daude:

- * "1. Hirigintza antolamenduari buruzko informazio eta justifikazio memoria" dokumentua.
- * "2. Hirigintza Arauak" dokumentua.
- * "3. Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko gidalerroak" dokumentua.
- * "4. Azterketa ekonomikoa" dokumentua:
 - "4.1. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa" dokumentua.
 - "4.2. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria" dokumentua.
- * "5. Planoak" dokumentua.
- * "6. Egikaritze laburpena" dokumentua.

Dokumentu horien eta proposamenen izaera informatiboa, interpretatzailea eta/edo arauemailea aipatutako "2. Hirigintza Arauak" dokumentuan ezarritako aurreikuspenen ondoriozkoa da.

Gainerakoan, proiektu honen eta bere dokumentuen edukia indarrean dagoen hirigintza legeriara egokitzen da. Behar bezain zehatz definitzen du eraginpeko esparrurako proposatutako hirigintza erregimena, eta orain indarrean dagoenean dakartzan aldaketak islatzen ditu aldi berean.

VI.- INDARREKO HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Hirigintza erregimena 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoa da. Plan Orokorrak, aldi berean, 1995eko Plan Orokorren Aldaketan (2008ko urriaren 31n behin betiko onartuan) Ilunbe esparruari buruz ezarritakoa finkatu zuen. Hona erregimen hori arautzeko aurreikuspen batzuk:

1.- Egiturazko hirigintza erregimena.

- * Zonifikazio globala:
Esparruko lursailak zona global hauetan integratzen dira:
 - "B.10. Hirugarren sektoreko erabilera" zona (17.465 m²).
 - "E.10. Bide Sistema Orokorra" zona (10.393 m²).
 - "G.00. Komunitate ekipamendua (SO)" zona (48.425 m²).
- * Hirugarren sektoreko erabileretara bideratutako "B.10. Hirugarren sektoreko erabilera" zonan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna: 34.787 m²(s).
Aldi berean, sestrapean aurreikusitako erabilera osagarrietara (aparkalekura, eta abar) bideratutako hirigintza eraikigarritasuna batura honi lotutakoa da: 19.876 m²(t) + "b.20.2" partzela xehatuan sestrapeko 4 solairuri lotutako eraikigarritasuna. Eraikigarritasun hori guztira 53.132 m²(s) [19.876 m²(s) + 33.256 m²(s)] dela zenbatetsi da.
- * Eraikuntza parametroak (sestra gainean):
 - Altuera: 20 m.
 - Solairu kopurua: IV.
- * Hirigintza sailkapena: hiri lurzorua.

2.- Hirigintza erregimen xehatua.

- * Eraikigarritasuna:
 - "b.20.1" partzela (hirugarren sektoreko erabileretara bideratua): 20.787 m²(s). 2008ko urriaren 31n behin betiko onartutako HAPOaren Aldaketan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.
 - "b.20.2" partzela (hirugarren sektoreko erabileretara bideratua): 14.000 m²(s).
 - "g.00.1" partzela (ekipamendu erabileretara bideratua): 2008ko urriaren 31n behin betiko onartutako HAPOaren Aldaketan aurreikusitakoa.
- * Eraikuntza parametroak (altuera eta solairu kopurua; lerrokadurak eta sestrak, eta abar):
 - Sestra gainean:
 - "b.20.1" partzela: 2008ko urriaren 31n behin betiko onartutako HAPOaren Aldaketan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.
 - "b.20.2" partzela: 3 solairu. Xehetasun azterketa bat formulatu behar da haren lerrokadurak eta sestrak zehazteko.
 - "g.00.1" partzela: 2008ko urriaren 31n behin betiko onartutako HAPOaren Aldaketan ezarritako aurreikuspenak finkatzen dira.
 - Sestrapean: eraikuntza parametroak 2010eko HAPOan partzela tipologia horietako bakoitzerako ezarritakoak dira.
- * Erabilera erregimena:
 - 2010eko HAPOan antolatutako partzela xehatuen tipologia horietako bakoitzerako ezarritakoa.
 - 4. kategoriako merkataritza zentroak ezartzea baimentzen da, esparru osoan Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko indarrean dagoen Lurralde Plan Sektorialaren baimendutako eraikigarritasun maximoa dutenak¹.

3.- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzak eta ingurumen izaerako neurriak.

Baldintzatzaile eta neurri horiek 2010eko HAPOaren "1.2. Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena" dokumentuan azaldutakoak dira.

VII. ANTOLAMENDUKO HELBURU, IRIZPIDE ETA PROPOSAMENAK. JUSTIFIKAZIOA.

1.- Esku hartzeko helburuak eta irizpideak. Justifikazioa.

"MZ.04 Ilunbe" esparruko "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan indarrean dagoen antolamendu xehatuko erregimenaren aldaketa, epigrafe honen 3. atalean azaltzen diren baldintzetan eta nondik norakoarekin, plan berezi honen helburua da. Hona plana prestatzea eta horretan planteatutako aldaketak justifikatzen dituzten esku hartzeko helburu eta irizpide espezifikoetako batzuk:

- * "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza erregimen xehatua une honetan planteatutako hirugarren sektoreko erabileren programara egokitze moduko baldintzetan zehaztea.

¹ 2015eko irailaren 3ko Auzitegi Gorenaren epaiaren bidez LPS horren aurreikuspenak, merkataritza ekipamendu horiek buruzkoak, baliogabetzat jo ziren.

Horrek justifikatzen du, zehazki, bi partzela horien mugaketa, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikuntza parametroak aldatzea.

- * Bi partzela horien mugaketa honela birdoitzea: batetik, horien guztizko azalera 369 m² inguru murrizten da eta, bestetik, zenbateko horretan bertan gehitzen da esparruko zuzkidura publikoen azalera eta, zehatzago, partzela horien inguruan kokatutakoena.
- * Bi partzela horien hirugarren sektoreko hirigintza eraikigarritasuna planteatutako erabilera programara egokitzea. Horrek justifikatzen du, zehazki, "b.20.2" partzelaren egungo eraikigarritasunaren zati jakin bat "b.20.1" partzelara aldatzea; horrek eragina du sestra gainean zein sestrapean aurreikusitako hirugarren sektoreko erabileretara zein erabilera osagarrietara (aparkalekuetara...) bideratutako eraikigarritasunean.

Nolanahi ere, guztizko hirigintza eraikigarritasuna indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitakoa da.

- * Bi partzela horien eraikuntza parametroak une honetan planteatutako erabilera programara egokitzea. Horrek barnean hartzen eta justifikatzen du "b.20.1" partzelan proiektatutako eraikuntzaren altuerari buruzko parametroak birdoitzea, memoria honetan azaldutako arrazoiak kontuan izanik.
- * "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen hirigintzako kalifikazio erregimena zehaztea, plan honen planoetan jasotako kalifikazio gainjarriaren berezko irizpideen arabera, horri buruz indarrean dagoen hirigintza plangintzan ezarritakoaren ildotik; nolanahi ere, indarrean dauden aurreikuspenak modu puntualean birdoitzen dira.

Orokorrean, aldaketa puntualak dira, hirigintza arloan garrantzi eskasekoak. Horrela, orokorrean eta Donostiako hiri bilbearen eta, zehatzago, "MZ.04 Ilunbe" esparrua kokatuta dagoen bilbe horren ingurunearen barruan hartuta, indarrean dagoen hirigintza erregimenaren zein haren aldaketaren ondoriozko hiri proposamenak, orain planteatutako baldintzetan, baliokideak dira.

Gainera, Plan Berezian Udalak esparruan eta haren ingurunean sustatutako proposamen jakin batzuk gehitu dira, aurreko IV. epigrafearen amaieran aipatutakoak, eta indarrean dagoen antolamendu xehatua proposamen horietara egokitu da ondorioz. Nolanahi ere, aurreko II. eta III. epigrafeetan adierazitakoa kontuan izanik, ez dira plan honen berezko proposamenak eta/edo aldaketak. Plana horiek jasotzera mugatzen da, bere aurreikuspenak bide proposamen horien ondoriozko errealitatera egokitzeko.

Aldi berean, indarrean dagoen antolamendu xehatuaren erregimena arautzeko gainerako zehaztapenak finkatzen dira. Finkatze horrek eragina du Anoetako esparruarekin oinezkoen konexio baldintzak hobetzeko indarrean dagoen plangintzan ezarritako aurreikuspenean (egungo pasabidea zabaltzea, bitarteko mekanikoak —igogailua— ezartzea dagoen desnibela gainditzeko, eta abar).

Azkenik, plan honetan bateratzen dira, batetik, planaren beraren ondoriozko antolamendu xehatuko erregimena arautzeko zehaztapenak, bestetik, adierazitako udalaren bide proposamenei dagozkienak eta, azkenik, indarrean dagoen plangintzan ezarritakoak eta finkatuak, horiek modu global eta unitarioan islatzeko.

2.- Planteatutako antolamendu aukerak eta soluzio egokia hautatzea.

1995eko azaroan onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak "MZ.04 Ilunbe" esparruaren hiri helburuaren oinarriak zehaztu zituen. Helburu hori berretsi egin zen eta modu puntualean birdoitu, batetik, 2008ko urrian onartutako plan horren aldaketa baten bidez eta, aurrerago, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorren bidez.

Testuinguru horretan esparruko urbanizazio eta eraikuntza obrak pixkanaka gauzatu ziren eta, une honetan, hiriko hiri bilbearen zati da. Horrela, "b.20.1" eta "g.00.1" partzeletan aurreikusitako eraikuntzak gauzatuta daude. Eta gauzatzeko dago "b.20.2" partzelan aurreikusitakoa.

Une honetan eta azaldutako arrazoiak kontuan izanik, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza erregimena birdoitzea proposatzen da. 1995. urtetik, haien hirigintza erregimenak antolamendu aukera hauek izan dituzte eta/edo izan ditzakete:

- * 1. aukera.
Bat dator 1995eko Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin. Bi partzela horiek ekipamendu publikoko erabileretara bideratzea aurreikusten zuen.
- * 2. aukera.
Bat dator 2008ko aldaketa puntualean aurreikusitakoarekin.. "b.20.1" partzela hirugarren sektoreko erabileretara bideratzea aurreikusten zuen eta bestea ("g.000.2" partzela, hirigintza dokumentu horretan), ekipamendu publikoko erabileretara.
- * 3. aukera.
Bat dator indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitakoarekin. Bi partzelak hirugarren sektoreko erabileretara bideratzea aurreikusten zuen, horretan ezarritako hirigintza aurreikuspenei (eraikigarritasuna, eraikuntza parametroak...) jarraikiz.
- * 4. aukera.
Bi partzelak hirugarren sektoreko erabileretara bideratzea aurreikusten zuen, eta horietan indarrean dagoen hirigintza erregimena birdoitzea, aurreko 1. atalean azaldutako irizpideei jarraikiz.

Esku hartzeko 4 aukera horien baterako balorazioak jarraian azalduko diren iruzkinak eta/edo erabakiak justifikatzen ditu.

1. eta 2. aukerak baztertu egin behar dira une honetan, batetik, bat ez datozelako indarrean dagoen plangintza orokorraren aurreikuspenekin eta, bestetik eta horregatik, plan berezi hau aurreikuspen horietara egokitu behar delako.

Aldi berean, adierazitakoa kontuan izanik, beste bi aukerak (3.a eta 4.a) hirigintzaren aldetik baliokideak dira. Bien artean hirigintzaren aldetik dauden aldeak ez dute garrantzirik. Testuinguru horretan kontuan hartuta, 2010eko Plan Orokorra onartu zenetik 6 urtetik gora igarotzea haren proposamen espezifikokoak gauzatzeko zailtasunen eta/edo bideraezintasunaren erakusgarri dira. Horregatik, zentzuzkoa da pentsatzea 4. aukera dela aproposena une honetan; are gehiago kontuan izaten bada bat datorrela Donostiako Udalak sustatutako eta 2016ko uztailan onartutako *MZ.04 Ilunbe hirigintza esparruko (Miramon-Zorroaga) b.20.1 eta b.20.2 partzelak besterentzeko (esparru horretarako sarbideak hobetzeko obrak gauzatuta eta Ilunben kokatutako udal jabari publikoko partzela baten erabilera pribatiboa emanda aparkaleku erabileretara bideratzeko) lehiaketaren Baldintzen Agiriarekin.*

3.- Proposatutako antolamenduaren deskribapena.

Adierazitakoa kontuan izanik, plan berezi honen helburua da Ilunbe "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza antolamendua modu puntualean aldatzea, batetik, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako hirigintza garapenaren oinarritzko hirigintza jarraibideak mantentzeko eta, bestetik, proposatutako antolamenduaren eta hiri emaitzaren kalitatea bermatzeko eta, azkenik, garapen horren bideragarritasun ekonomikoa ahalbidetzeko eta indartzeko.

Helburu horiek lortzeko, aurreko 1. atalean azaldutako irizpideekin osatuta, justifikatzen du jarraian azalduko diren proposamenak zehaztea:

A. "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza garapenak.

"MZ.04 Ilunbe" esparruko "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak besterentzeko sustatutako lehiaketaren esparruan, partzela horien hirigintza antolamenduan doikuntza jakin batzuk egiteko komenigarritasuna detektatu zen, horietan etorkizunean aurreikusitako hirigintza garapenaren bideragarritasuna bermatzeko eta, horretarako, haien premisa ekonomikoa optimizatzeko.

Horrek justifikatzen du esparruko hirugarren sektoreko eraikigarritasuna iparraldeko "b.20.1" partzelan kontzentratzea, hegoaldeko "b.20.2" partzelarena murriztuta.

"b.20.1" eta "b.20.2" partzelak sestrapean edo sestra gainean lotzeko aukera baztertu egin da zenbait arrazoiengatik. Bietan nagusia bi partzela horien erdian zezen plaza egotea da, oinezkoentzako ibilbideak luzeegiak egiten dituen, eta zer esanik ez konexio horien eraikuntza zailtasunei buruz.

Eraikigarritasunaren kontzentrazio horrek, "b.20.2" partzelatik "b.20.1" partzelara transferituta, baimendutako profil maximoa agortzea eskatzen du batetik (indarrean dagoen plangintzan, lau solairu sestra gainean eta sestrapean), eta baimendutako altuera maximoa (20 m) bestetik.

Azken kasuan, altuera hori plan berezi honek arautu du hura neurtzeko irizpide bat ezartzeko. Haren kanpo perimetroak 18 m inguruko gorabehera du.

Nolanahi ere, indarrean dagoen plangintza egokitzeko premia horiek guztiak Udalak bi partzelak besterentzeko sustatutako lehiaketaren Baldintzen Agiriaren "2.1" artikuluari jarraikiz egiten dira, eta hau adierazten da berariaz:

"Eraikin berrien ezaugarri formalek agiri honetan adierazitako profila eta altuera gaindi ditzakete dagozkion plangintza tresnak idatzita, beti ere Plan Orokorrean aurreikusitako eraikigarritasun maximoa errespetatuz. Era berean, partzela baten eraikigarritasunaren zati bat beste batera transferi daiteke, dagokion plangintza tresnaren bidez".

Horretatik interes hau ondorioztatzen da:

- * Hegoaldeko "b.20.2" partzelaren eraikigarritasun jakin bat iparraldeko "b.20.1" partzelara transferitzea, guztira 28.587 m²(s)-ra iritsi arte sestra gainean eta 36.332 m²(s)-ra sestrapean, egungo 20.787 m²(s) eta 19.876 m²(s)-en aurrean, hurrenez hurren.

- * Indarrean dagoen eraikuntza profila mantentzea (4 solairu sestra gainean eta sestrapean). Eraikuntzaren estalkiaren gainean alderdi tekniko jakin batzuetara (hozte dorreak, aireztapena, ke kontrola eta abar) bideratutako espazioak kokatu ahal izango dira, mota horretako merkataritza eraikuntzetan behar dira eta.
- * "b.20.1" partzelaren eraikuntza altuera doitzea.

Eraikigarritasunaren kontzentrazioak sestra gaineko solairuak agortzea eskatzen du goiko solairuen erabilerak areagotuta. Gainera, merkataritza zentro mota horren altuerak ere goratzea eskatzen dute. Hori guztiari partzelak iparraldetik (gutxi gorabehera +22,00 punturik baxuenean, gutxi gorabehera +40,50eraino zezen plazarekin muga duen ingurabide perimetralean) duen desnibel gogorra erantsi behar zaio, eta haren altuera eta neurtzeko irizpidea berriz planteatzera behartzen du horrek.

Zentroaren merkataritza erabilerako lehen solairua (beheko solairua) +35,50 m-ko sestraren inguruan kokatzen denez, eta lehen solairua, oinezkoen sarbidekoa, zezen plazaren eratzun perimetraletik +40,50 m-ko sestran gutxi gorabehera, eraikuntzaren altuera neurtzeko beheko erreferentzia sestra gisa definitzen da bi sestrak beren iparraldean eta hegoaldean lotzen dituen lerroaren erdiko puntua.

Aldi berean, partzelan proiektatutako eraikuntzaren altuera 21 m-an finkatzen da, beheko erreferentziako sestra horretatik kontatzen hasita. Horrela, oinezkoen sarbidea zezen plazaren eratzun perimetraletik gutxi gorabehera +40,50 m-ko sestran kokatuta egoteak beheko solairuaren altuera (5 m iparraldeko fatxadaren eta 1,20 m gehiago hegoaldeko fatxadaren, ibilgailuen zama-lanak egiten diren lekuan) eta goiko hiru solairuena (horietako bakoitza 5 m-an finkatua, aurreikusitakoa bezalako merkataritza zentroetan ohikoak eta justifikatuak diren jarraibideei erantzunez) baldintzatzen ditu. Parametro horien baturak justifikatzen du guztizko altuera hori 21 m-tan finkatzea.

Altuera horretatik instalazioen elementu teknikoak, horien babes bisual eta akustikokoak eta elementu fisiko jakin batzuen estaldura (multizinenen estalkia, terrazak, galeria irekiak, larrialdietako eskailerak...) soilik irten daitezke.

- * Era berean, eraikigarritasunaren transferentziak lau fatxada nagusietan dagoen solairua agortzea eskatzen du. Horrek eskatzen du ibilgailu sarbideetatik sestrapeko solairuetara (aparkalekuak, zama-lanak, suhiltzaileak...) gainean geratzen diren eraikinaren alboko bi fatxadetatik (ekialdekoetik eta mendebaldekoetik) irtetea. Halaber, iparraldeko fatxada bere egungo lerrokaduraren gainetik goratzen da. Aipatutako hiru kasuetan, hori "b.20.1" partzelaren lursailetan gertatzen da beti.

Eraikinaren hegoaldeko fatxadaren ere, zezen plaza osatzen duen eratzuna inguratuz, beharrezkoa da merkataritza zentroaren goiko solairuetatik irtetea, kasu honetan zezen plazaren partzelaren azaleraren gainetik. Horrek doikuntza bat eskatuko du higiezin konplexuan "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen kalifikazio gainjarria eratzean.

Hori guztia beharrezkoa da, hegoaldeko "b.20.2" partzelak indarrean dagoen bere eraikigarritasuna 14.000 m²(s) murrizten duen heinean, 6.200 m²(s)-raino.

Agerikoa da hegoaldeko partzelaren hirugarren sektoreko erabileren behin betiko helburuak iparraldeko partzelakoetatik nahiko autonomia izan behar duela. Haren ezaugarriek lokomotor-traktore gisa jardungo zuten zenbait operadoreen kontzentrazioa eskatzen zuten haren bideragarritasunerako.

Kasu honetan, merkataritza zentroan aurreikusitako erabilerak funtsean elikadura, brikolajea, lorezaintza eta abar dira. Hala ere, badago aukera erabilera ez komertzial bat onartzeko, hotelekoa, gehienez 3.000 m²(s)-koa. Horretarako, kasu honetan, eta operadoreen interesak bereizteko arrazoiak direla eta, partzela bitan zatitzea eskatuko du horrek, bi eraikuntza eta erabilera guztiz independenteak hartuko dituen. Kasu horretan, hori xehetasun azterketa baten bidez ebatziko da, plan berezi honen araudian arautu den bezala.

B.- "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen birmugatzeko puntuala (osatzen duten higiezin konplexuaren esparruan).

Egungo "b.20.1" eta "g.00.1" partzelek higiezin konplexu bat osatzen dute, eta haren konfigurazioa estu lotuta dago indarrean dagoen hirigintza plangintzan zehaztutako kalifikazio xehatuko erregimen gainjarriarekin.

"b.20.1" partzelako etorkizuneko eraikinaren proiektuaren idazketaren aurrerapenak konplexutasun erantsi batzuk detektatzen ditu eraikuntza prozesu estandar baten aldean. Zehazki, toriletako zamaran zonak, gaur egun jabari publikokoak, jabari pribatukoak izango diren solairu jakin batzuen (sestrapean) gainean geratzen dira. Baina horri erabilera eta jabari pribatuko toril solairu horren gainean eraiki beharra gehitzen zaio, "b.20.1" partzelara transferitutako eraikigarritasuna agortzeko.

Horregatik, egokiagotzat jo da "b.20.1" partzela mugatzeko proposamen bat, torilen azalera barnean hartuko duena, sestra gaineko eta sestrapeko solairu guztiak jabari eta erabilera pribatukoak izan daitezzen.

Toriletarako sarbideak hartuko dituen solairuak besterik ez du izango horietarako erabilera zortasun bat. Ohar bedi zona horretarako proposatzen den helburua merkataritza zentroa urteko egun guztietan hornitzen duten kamioien zamaranena dela, torilen alboko bi zonak ibilgailu pasabide baten bidez (hori beti izan da jabari pribatukoa) lotuta bi zonen arteko ardatzean.

Azken batean, "b.20.1" partzela osoa jabari pribatukoa izatea proposatzen da, haren beheko solairuan "g.00.1" partzelako torilen erabileretarako zortasunarekin. "g.00.1" partzela, berriz, jabari publikokoa da (komunitate ekipamendua). Hor higiezin konplexu bat eraiki behar da, beharrezkoa baina egungoa baino konfigurazio sinpleagokoa, eta horretan sartzen da torilen solairuaren azpiko aparkaleku azalera jakin baten sestrapeko jabari pribatua (zentroaren diskoteka zona da, gaur egun itxita dagoena, eta hori aparkalekura bideratzea beharrezkoa da merkataritza zentroarentzat). Eraikuntza gainjarri horri beste bat gehitzen zaio, lehenago azaldua, eta bat datorrena "g.00.1" partzelak, "b.20.1" partzelarekin iparraldetik mugakide, osatzen duen eraztun perimetralaren gaineko goiko solairuetako hegalararekin. Goiko solairuetako hegala horiek jabari pribatukoak izango dira eraiki behar den higiezin konplexu berriaren gainean.

Emaizazko zortasunak, "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen aldekoak zein kontrakoak, plan honen "5. Planoak" dokumentuaren "II.4.1.4" eta "II.4.1.5" planoetan eta "II.4.3.1" eta "II.4.3.2" planoetan jasotakoak dira. Eraginpean hartzen dituzten azalerak 3.140 m² eta 3.113 m² dira, hurrenez hurren, adierazitako bi partzeletan.

"b.20.1" eta "g.00.1" partzelen mugaketaren aldaketa hori azken partzela horren azaleraren lerma bat da. Horrela, haren azalera egungo 11.811 m²-etatik orain proposatutako 9.601 m²-etara igaroko da. Gainera, "b.20.1" partzelaren azalera 2.114 m² handitzen da. Lerma hori "b.20.2" partzelaren azalera zenbateko handiagoan murriztuta konpentsatzen da.

Kontuan izan behar da, gainera, Udalak Ilunbeko hirugarren sektoreko partzelak saltzeko prestatutako baldintzen agiriari jarraikiz, "b.20.2" partzelatik bide sistema publikora bideratutako 191 m²-ko azalera bat banandu behar dela. Horregatik, "b.20.1" partzelaren azalera, gutxienez, 2.305 m² (2.114 + 191) murriztu behar da.

Testuinguru horretan, plan berezi honen proposamenek "b.20.2" partzelaren azalera berridazteak dakarte, 5.675 m²-raino murrizten baita; egungo azalera 8.349 m²-koa denez, partzela horren azalerak 2.674 m² gutxiago izango ditu. Azalera hori 2.305 m² horiek baino 369 m² handiagoa da.

C.- Anoetarekin oinezkoen konexioa hobetzeko proposamena.

Helburua da Anoetarekin oinezkoen konexioa hobetzea. Horretarako, dagoen pasabidea handitzen da eta bitarteko mekanikoak —igogailua, eskailera...— ezartzen dira esparru horren eta Ilunberen artean dagoen desnibela gainditzeko.

Proiektuaren prestaketa eta aurreikusitako obren finantzaketa "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen esleipendunari dagozkie.

Aurreikusitako jarduketak hauek dira:

- * Igogailuak: Anoetaren eta pasabidearen arteko ia 16 m-ko desnibela mugikortasun urriko pertsonentzat modu irisgarrian gainditzeko, metalezko eta beirazko egitura duten bi igogailu eraikiko dira. Igogailu horiek 13 pertsonarentzako karga edukiera izango dute, araudiak eskatutakoa baino handiagoa eta bizikleta, gorpil aulki, haur kotxeekin... ibiltzea errazten duena. Gainera, erabiltzaileen edukiera gehitzen da joan-etorri handieneko uneetan. Anoetako sarbideetik duen posizioa aldatu egiten da indarrean dagoen Plan Orokorraren proposamenarekiko, oinezkoen igarobide zonara aurreratuta, igotzeko eta itxaroteko espazioaren segurtasun handiagoa bilatzeko eta egungo ezpondaren gainean euste eta hondeatze lanak minimizatzen saiatuta. Goiko ateratzeko zonan egitura metalikozko plataforma baten bidez lotzen da gaur egun GI-20 errepidea gurutzatzen duen pasabidearen estriboarekin.
- * Oinezkoen eskailera: eskailera berri bat, orain dagoenaren gainean hiru tartetan sostengatzen dena, eta gainerakoa espresuki egindako egitura berri baten gainean, gainerako zazpi tartekak sostengatzeko. Egungo araudira egokitzeko, 12 mailako 8 talde eta 10 mailako 2 proiektatzen dira. Guztira 35 cm-ko mailagainea eta 13,95 cm-ko mailarteko 116 maila, 16,18 m-ko desnibela gainditzeko dutenak. Eskaileren eta plataformaren posizioak une oro errespetatzen du GI-20 errepidearen eta Anoetako zonaren artean dagoen landare ezponda; izan ere, landare masa horrek hesi bisual eta akustiko natural bat sortzen du sarbidean.
- * GI-20 errepidearen gaineko pasabidea: dagoen pasabidea zabaltzeko jarduketa baliatzea proposatzen da geometria irisgarritasun araudira egokitzeko. Horretarako, Ilunbera iristeko egungo kotatik (+25,84 m) taula egitura berri bat egitea proposatzen da, % 8ko maldara jaitsiko dena, arrapalan 10 m-tik behin 2 m hondoko tranpalak sortuta. Horrek pasabidea abiatzeko kota berri bat sortzen du, jatorrizkoa baino ia metro bat garaiagoa, baina araudia betetzeko egiten diren

egungo eskaileren aldaketarekin, zein bi eskailera atal eta bi igogailu berrien inplementazioarekin integratzen dena.

- * Oinezkoen arrapala berriak: Ilunbeko merkataritza zentroaren oinean zirkulazio fluxu bat eta ibilbideen topagune bat sortzen dira, eta proposamenak espazio fisiko bat sortuta nabarmendu nahi ditu, aukera emango duena egoteko, mugimendu libreak egiteko eta oinezkoen ibilbideen artean gatazkarik gabe gurutzatzeko. Gaur egun, ibilgailuen trafikoa eragozpena da bidegune horretan, oinezkoen ibilbidean. Ibilgailuen presentzia minimizatzeko, itxitura bat sortzea proposatzen da, oinezkoen ibilbidea automobilenetik independizatu eta ibilgailuak ikustea eragotziko duena.
- * Pasabidea aparkalekutik: Ilunbeko zezen plazarainoko oinezkoen ibilbide irisgarriaren erremate gisa, oinezkoen pasabide bat proposatzen da, merkataritza zentroko barne aparkalekurako ibilgailu sarbidearen arrapalarekin gurutzatzea saihestuko duena. Trafikoa pilatzea, moteltzea eta kotako oinezkoen gurutzatze batek duen arriskua ekiditea da helburua. Proposamena metalezko eta txapa kolaborantezko egitura batekin formalizatzen da, aparkalekura jaisteko arrapalaren gainetik 5 metrotik gora geratzen dena, zalamalanetako kamioiak sartzeko nahikoa galibo sortuta. Pasabide horretara % 6tik beherako malda duen arrapala batetik iristen da. Horrek irisgarritasuna bermatzen du eta zezen plazaren inguruko espazioan ateratzen da.

D. Ondoriozko zuzkidura publikoak.

Plan berezi honen ondoriozko zuzkidura publikoak bat datoz funtsean indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoekin. Ez da ahaztu behar Ilunbeko hirigintza garapenaren zati handi bat gauzatuta dagoela, eta "b.20.2" partzelako hirugarren sektoreko erabilerako 14.000 m²(s)-ak besterik ez direla geratzen agortzeko.

Proposatzen den lur gaineko urbanizazioak espazio libre jakin batzuen kalitatea hobetzen du, eta oinezkoen sarbide eta zirkulazioetara bideratzen da, merkataritza zentroa egungo bide sistema perimetralarekin eta proposatutako bide berriekin ("b.20.2" partzelako hegoaldeko bidea) berdeguneen bidez lotzeko.

Jabari publikoko azalerak indarrean daudenekiko betetzearen ikuspegitik, horiek mantendu egiten dira, eta orokorrean hazi ere egiten dira egungoekiko. Jarraian, horien zerrenda bat erantsi da. Hor egiazta daiteke jabari publikoko azalera 369 m² handitu dela.

- * Espazio libreen zuzkidura publikoa:
 - Plan berezi honetan aurreikusitako hiri espazio libreen guztizko azalera, tokiko hirigintza estandarrak ("f.10") betetzeko zenbatzen dena, 13.086 m²-koa da, indarrean dagoen plangintzakoaren 9.345 m²-koaren aldean; hori 3.741 m²-ko gehikuntza da.
 - Plan berezi honetan aurreikusitako hiri espazio komunen guztizko azalera, tokiko hirigintza estandar horiek betetzeko zenbatzen ez dena, 10.746 m²-koa da, indarrean dagoen plangintzakoaren 14.541 m²-koaren aldean; hori 3.795 m²-ko murrizketa da.

Espazio libre horien guztien zenbaketa globalean azalera 54 m² murrizten da, baina horietan (bereziki "b.20.1" partzelaren inguruan kokatutakoetan) planteatutako proposamenek gaur egun "f.20" tipologiakoak gisa kalifikatutako batzuk "f.10" tipologiako espazio libre gisa kalifikatzea justifikatzen dute; hortik dator haien 3.741 m²-ko gehikuntza.

- * Bestelako zuzkidurak (bide sistema...):

Bide sistemara bideratutako azalera 23.312 m²-tik 25.945 m²-ra handitzen da, ondorengo bi faktoreak kontuan hartuta.

Batetik, indarrean dagoen plangintzak "b.20.2" partzelan sartzen dituen lursailak bide zuzkidurara bideratzea. Orain noranzko bakarreko bide bihurtzea proiektatzen da, partzelaren erabilerei zerbitzua emango diena egungo ibilgailuen trafikoko bi biribilguneak lotuta.

Bestetik, Udalak bideen arloan sustatutako proposamen berrien eta adierazitakoen ondorio diren eraginak. Nolanahi ere, ez dira plan honen berezko proposamenak. Plana horiek jasotzera mugatzen da, bere aurreikuspenak proposamen horien ondoriozko errealitatera egokitzeko eta horien guztien ondoriozko zonifikazio xehatua bategiteko.

- * Bestetik, oinezkoen irisgarritasuna hobetzea aurreikusten da hiru alderdi hauetan:
 - Oinezkoen sarbidea Anoetatik, zabalera handituta eta igogailu publikoekin eta trazadura berriko eskailera batekin osatuta gainera.
 - Oinezkoen sarbidea ekialdetik, ospitaleetako errepide berritik, biribilgune berritik hurbil dagoen autobus geltoki bat ahalbidetuta.
 - Oinezkoen sarbidea egungo kanpo aparkalekuen mendebaldetik merkataritza zentro berrira birdoitzea, sarbide horrek "b.20.1" partzelako lurpeko aparkalekurako sarbidean ibilgailuen trafikoa kolapsatzea ekiditeko.

Aurreko proposamenak, gainera, jarraian azalduko diren hirurekin osatzen dira.

Batetik, hiri garraio publikoa aldatzea eta osatzea, zezen plazaren hegoaldeko eraztunean autobusentzako aparkaleku zerrenda bat gaituta, eta taxientzat kanpo aparkaleku bat antolatuta, erabilera horrek ibilgailuen trafikoa kolapsatzea ekiditeko bi biribilguneekin eraztunaren zati bat osatzen duen bi noranzkoko bide nagusian.

Bestetik, "b.20.1" partzelako aparkalekuko ibilgailu arin eta astun guztien irteera lurperatzea, lehen aipatutako bi noranzkoko bidea kolapsatzea ekiditeko, ekialdeko biribilgune berrira sarbide azkarra ahalbidetuta. Horrek, aldi berean, irteerak ebazten ditu zirkulazio noranzko guztietan.

Azkenik, aparkalekuak gauzatzea, ondorio hauekin: "b.20.1" partzelaren egungo zuzkidura handitzea (gutxienez 715 plaza); "b.20.2" partzelaren sestraperan aparkalekuak sortzea (gutxienez 155 plaza), partzelaren erabileren premiei zerbitzua emango dietenak; jabari publikoko espazioan dauden 338 aparkaleku plazak; gutxienez 348 bizikleta aparkaleku gaitzea, ibilgailu motordunen ordezkoko baliabide horren erabilera ahalbidetuko dutenak, eta lehenago aipatutako autobus eta taxien zerbitzu publikoen proposamena.

- * Beste alderdi batzuk.

Aurreko kalkuluetan ez dira kontuan izan "b.20.2" partzelako 191 m²-ak. Udalak horiek besterentzeko prestatutako baldintzen agirian ezarritakoari jarraikiz, hartatik banandu behar dira.

Bide proiektuen ondorioz sortutako eraginengatik espazio librean azaleraren murrizketak ere, Ilunbeko hego-ekialdean kokatutako espazio libreetan eragina dutenak, ez dira kontuan izan.

Bestetik, "g.00.1" partzelako (komunitate ekipamendua) jabari publikoko azaleraren galera bat dagoela dirudien arren, komeni da gogoratzea gaur egun hura indarrean dagoen plangintzan ezarritako kalifikazio xehatuko erregimenak baldintzatzen duela eta "b.20.1" partzelarekin osatzen duen higiezin konplexuan integratzea justifikatzen duela. Proposamenak torilen jabari publikoaren azalera murrizten du, baina erabilerari eusten dio, "g.00.1" partzelaren alde eratu behar den zortasunaren bidez.

Merkataritza zentroa hornitzeko zabalantetarako bideratuko den espazio horren kontserbazioa eta mantentzea pribatua izango da.

E.- Hiri emaitza.

Ilunbe ekialdetik mendebaldera igaro eta hesi fisiko garrantzitsu bat osatzen duen Donostiako saihebidetaren hegoaldean kokatuta dago. Iparraldean hiri bilbearen inguruak daude Amara-Anoeta auzoko hondoa. Hesi hori hiri ehun periferikoaren barruan ezartzearen ondorioz sortutako oztopo garrantzitsuenetako bat izan da.

Hesi hori, benetan gauzatutako hirugarren sektoreko eraikigarritasun mugatuarekin eta zinemak desagertzearekin batera, haren kalitatearen eta erabilera erreal eta eraginkorraren pixkanakako lermaren oinarri izan zen, "b.20.1" partzelan garatutako hirugarren sektoreko jarduerak ixten amaitu arte (aurrez aisialdi zonetara, diskoteketara eta abar bideratu zen, eta pertsonentzat benetako arrisku egoerak eta, bereziki, genero indarkeria sortu zituen).

Donostiako Udalak egungo Ilunberen eraldaketa bultzatzeko erabakia erronkatzat hartu dute erakunde horrek sustatutako lehiaketaren esleipendunek, ingurune horretan hiri osoarentzat erakarpen eta gozamen gune bat sortu nahi duen erronkatzat.

Madril Hiribidearen hondoa (hiriarekiko goratuago) kokatuta egoteak, "b.20.1" partzelaren neurriarekin batera (100 x 80 x 30 m gutxi gorabehera), Ilunbe hiriarentzat leku esanguratsu, ezagutzeko moduko eta erreferentzialtzat hartzea ahalbidetzen du. Proiektatutako eraikuntza hiriko edozein tokitatik begiz aurki daitekeen elementu bihurtzen du. Horrela, hiriak eraikinari begiratzen dio eta eraikinak hiriari.

Horregatik, "b.20.1" partzelako eraikuntza, barnetik zein kanpotik, hiriari dena ematen dion elementu gisa proiektatzen da, "Ilunbeko begiratokia" konfiguratuta.

Anoetako kirol eremuak, zezen plazak eta bide sistemen eta oinezkoen konexio berrien hobekuntzek komunikazio bikainez hornitzen dute Ilunbe hirigunearekin zein esparru periferikoekin, hura hiriko hiri ehunean integratuta.

"Ilunbeko begiratokiaren" proiektioarekin batera, sarbide berriak eraikiko dira, GI-20 autobiatik zuzeneko sarrera eta irteera osatuko dutenak Gipuzkoako probintzia osoa antolatzeke ardatz gisa, haren eragin eremua Donostiara turista fluxu bizi bat erakartzen duen ondoko herrialderantz luzatuta.

Frantziatik etorrira, biribilgune berria eraikiko da, erdialdera zuzeneko sarbidea emango diena turista frantsesari eta eskualde osoari Frantziarako norabidean. Bilbotik etorrira, errepide berri bat eraikiko da, merkataritza zentrorako sarbidearekin zuzenean lotuko dena.

Halaber, zentroan sartzeko biribilgune horrek Donostiako sarrera eta irteerako fluxu guztiak eta Bilborako irteera jasoko ditu. Era berean, Ospitalerako sarbideak birmoldatuko dira, han egunero biltzen diren 20.000 pertsonen merkataritza zentroa bost minutu baino gutxiagora izan dezaten.

Azkenik, ez motordunentzako sarbide berriek erosotasun handiagoa eskainiko diote gaur egun dagoen oinezkoen sarbideari.

"b.20.1" partzelako eraikina hiriko erreferente bihurtzeko asmo horri obra jakin batzuk gehitu behar zaizkio, funtsean hari lotutako eraikuntza eta urbanizazio osagarrikoak, hiri ingurunea leku bizigarriago eta egoteko atseginago batean osatzen dutenak, eta "b.20.2" partzelan errematatzen da.

Partzela hori merkataritza zentro nagusitik modu independentean proiektatzen da. Ibilgailuen zein oinezkoen bide sistemen hiri bilbea osatzen du, eta zati batez hotel erabilerara bidera daiteke gainerako erabileretatik modu independentean, baina erabilerara mota horrek ilunbeko ingurunean bertan, merkataritza premietan, tabernetan, jatetxeetan, gimnasioetan, aisialdian... zein hiriarentzat berarentzat sortzen dituen inplikazioekin.

VIII. ESPARRUKO LURSAILEN SAILKAPENA ETA KATEGORIZAZIOA.

2010eko HAPOn ezarritakoari jarraikiz, esparruko lursailak hiri lurzoru gisa sailkatuta daude. Aldi berean, horien hirigintza kategorizazioa une honetan parametro hauei dagokie:

- * "b.20.1" partzelako lursailak: eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruak.
- * "b.20.2" partzelako lursailak: eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoruak.

Era berean kategorizatzen dira plan honetan planteatutako berrurbanizatzeko aurreikuspenek eraginpean hartzen dituzten aurrekoekin mugakide diren lursailak ("II.5. Urbanizazio osagarriko esparruak" planoan mugatutako "AUC.1 Iparraldea" eta "AUC.2 Hegoaldea" esparruetan sartutakoak).

IX.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEKO BALDINTZAK.

Planteatutako antolamendu proposamenak gauzatzeko baldintzak plan honen "2. Hirigintza Arauak" eta "3. Gauzatzea antolatze eta kudeatzeko gidalerroen azterketa" dokumentuetan azaldutakoak dira.

X.- PLANTEATUTAKO ALDAKETEN ZERREDA. ALDAKETA HORIEK INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA LEGERIARA ETA 2010EKO PLAN OROKORRERA EGOKITZEA.

1.- Planteatutako aldaketen zerrenda.

Azaldutakoa kontuan izanik, plan berezi honen proposamenek hau dakarte:

- * "MZ.04 Ilunbe" esparruko "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza erregimen xehatua aldatzea, eta zehatzago, horien mugaketa, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikuntza parametroak.
- * "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen kalifikazio xehatuko erregimen gainjarria modu puntualean birdoitzea.

Aldi berean, adierazitakoari jarraikiz, plan berezi honetan Udalak esparruan eta haren ingurunean sustatutako bide sistemen proposamenak (IV. epigrafearen amaiera aldean aipatutakoak) gehitzen dira. Horregatik, ez dira plan honen berezko proposamenak.

2.- Plan Bereziaren esparrua.

Plan berezi honen proposamenek eragina dute, soil-soilik, "MZ.04 Ilunbe" esparruko "b.20.1" eta "b.02.2" partzeletan eta horien inguruetan kokatutako lursailetan.

Horregatik, plan hau bat dator indarreko hirigintza legerian eta 2010eko Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspenekin.

3.- "B.20" zona globalaren egiturazko hirigintza eraikigarritasuna eta "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza eraikigarritasun xehatua.

3.1.- Indarrean dauden legezko aurreikuspenak (2006ko Lurzoruari buruzko Legea).

Indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legean ezarritakoari jarraikiz:

- * Egiturazko antolamendu zehaztapenek, besteak beste, hauek hartzen dituzte barnean:
 - Kalifikazio globala, zona globaletan lurzoru guztia zatituta.
 - Hiri lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuaren hirigintza eraikigarritasuna finkatzea.

Bi zehaztapenak elkarrekin estu lotuta daude, hiri lurzoru eta urbanizagarri sektorizatuetakoa ondoriozko zona global bakoitzak erreferentziako lurralde eremua osatzen duen heinean egiturazko hirigintza eraikigarritasun hori finkatzeko; horri buruzko salbuespen bakarra da ekipamendu publikora edo irabazi asmorik gabeko erabileretara bideratutako zona globalek osatutakoa, horietan ez baitago horrelako eraikigarritasun motarik.

Lege horren 53. artikulua "1.d" eta "2.c" atalen aurreikuspenek, besteak beste, bide ematen dute ondorio horiek ateratzeko.

- * Antolamendu xehatuko zehaztapenek, besteak beste, hauek hartzen dituzte barnean:
 - Partzela xehatuen mugaketa.
 - Eraikigarritasun fisiko xehatuak ezartzea.
- Bi zehaztapenak elkarrekin estu lotuta daude, antolamenduaren ondoriozko partzela xehatu bakoitzak erreferentziako lurralde eremua osatzen duen heinean, eraikigarritasun fisiko xehatu hori finkatzeko.

Lege horren 56. artikuluaen aurreikuspenek, besteak beste, bide ematen dute ondorio horiek ateratzeko.

Aurreko aurreikuspenek bide ematen dute, besteak beste, ondorio hauek nabarmentzeko. Batetik, zona global bakoitzaren mugaketa (egiturazkoa) estu lotuta dago horien hirigintza eraikigarritasunaren zehaztapenarekin (egiturazkoa-guztizkoa). Bestetik, partzela bakoitzaren mugaketa (xehatua) estu lotuta dago horien eraikigarritasun fisikoaren zehaztapenarekin (xehatua).

3.2.- 2010eko Plan Orokorraren aurreikuspenak "MZ.04 Ilunbe" esparruari buruz.

Hona hemen aurreikuspen horietako batzuk:

- A. Zona globalen mugaketari buruzkoak.
Zehazki, hiru zona global hauek mugatzen dira:
 - * "B.10. Hirugarren sektoreko erabilera" zona (17.465 m²).
 - * "E.10. Bide Sistema Orokorra" zona (10.393 m²).
 - * "G.00. Komunitate ekipamendua (SO)" zona (48.425 m²).
 Horietatik guztietatik, (irabazizko) hirigintza eraikigarritasuna izan dezakeen bakarra "B.10. Hirugarren sektoreko erabilera" zona da.
- B. Irabazizko partzela xehatuen mugaketari buruzkoak.
Zehazki, bi partzela hauek mugatzen dira:
 - * "b.20.1. Hirugarren sektoreko erabilera" partzela.
 - * "b.20.1. Hirugarren sektoreko erabilera" partzela.
- C.- Hirigintza eraikigarritasuna zehazteari buruzkoak.
Mugaturako "B.10" zona globalaren hirigintza eraikigarritasuna arautzeko zehaztapenak hauek dira (Plan Orokorrean bertan, esparruaren Arau Partikularren "III. Egiturazko hirigintza erregimena" epigrafearen "1. Kalifikazio globala" atalean ezarritako baldintzetan):
 - * "b.20.1" tipologiako partzela:
 - Hirugarren sektoreko erabileretara bideratua (sestra gainean eta sestrapean): 20.787 m²(s).
 - Aparkalekuetara bideratua (sotoa): 19.876 m²(s).
 - * "b.20.2" tipologiako partzela:
 - Sestra gainean (hirugarren sektoreko erabilerak): 14.000 m²(s).
 - Sestrapean baimendutako hirigintza eraikigarritasun maximoa sestrapeko 4 solairukoa da, 33.256 m²(s) ingurukoa.

3.3.- Gogoeta eta/edo ondorio batzuk.

Adierazitakoari jarraikiz, Ilunbeko "B.10" zona globalaren egiturazko hirigintza eraikigarritasuna zehaztean, 2010eko Plan Orokorrak "b.20.1" eta "b.20.2" partzelei dagokiena bereizten du. Hots, eraikigarritasun hori adierazteko lurralde eremua partzela xehatuak dira.

Horrek egiturazko antolamenduaren eta xehatuaren berezko zehaztapenen nahaste eta/edo nahasketa bat sortzen du, argitu eta/edo ebatzi egin behar dena jarraian azalduko diren irizpideen arabera eta adierazten diren baldintzetan:

- A.- Plan Orokorra 2006ko Lurzoruari buruzko Legean ezarritako aurreikuspenen mende dagoenez, aurreko "3.1" atalean azaldukoak, bereziki, aintzat hartu behar dira nahaste horri erantzuteko eta/edo hura argitzeko. Eta aurreikuspen horiek, kasu

honetan aplikatuta, bide ematen dute elkarrekin estu lotuta dauden gogoeta hauek egiteko eta ondorio hauek ateratzeko:

- * Egiturazko hirigintza eraikigarritasunari buruzkoak:
 - Hirigintza plangintzan mugatutako zona global bakoitzaren egiturazko hirigintza eraikigarritasuna (egiturazkoa) bat dator horretan plangintza horrek berak aurreikusitako guztiarekin, bai sestra gainean, bai sestrapean.
 - Ilunbeko "B.10" zona globalaren hirigintza eraikigarritasuna (egiturazkoa) bat dator zona osoan antolatutakoarekin ("b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan, bai sestra gainean, bai sestrapean aurreikusitakoaren baturari lotutakoa).
 - "B.10" zona globalaren hirigintza eraikigarritasuna (egiturazkoa), hirugarren sektoreko erabileretara bideratua, 34.787 m²(s)-koa da. Eta sestrapean hirugarren sektoreko erabilera osagarrietara bideratua bat dator 2010eko Plan Orokorrak bi partzela horietan baimendutako guztiarekin; sestrapeko eraikigarritasun hori guztira 53.132 m²(s)-koa [19.876 m²(s) + 33.256 m²(s)] dela zenbatetsi da.
- * Eraikigarritasun fisiko xehatuari buruzkoak:
 - Eraikigarritasun fisiko xehatua bat dator hirigintza plangintzak antolatu eta/edo mugatutako partzela bakoitzean hirigintza plangintza horrek berak aurreikusitakoarekin.
 - "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak hirigintza plangintzak Ilunbeko esparruan antolatutako bi partzela xehatuetakoak dira.
 - Bi partzela horien eraikigarritasun fisikoa (eta hirigintzakoa ere bai) hau da:
 - . "b.20.1" partzela (hirugarren sektoreko erabileretara bideratua): 20.787 m²(s).
 - . "b.20.2" partzela (hirugarren sektoreko erabileretara bideratua): 14.000 m²(s).
 Aurreko eraikigarritasunari partzela horietako bakoitzean sestrapean aurreikusitakoa, erabilera osagarrietara bideratua, gehitu behar zaio.

B.- Aldi berean, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen (zein bere aldetik hartuta) hirigintza eraikigarritasuna arautzen duten zehaztapenek egiturazko izaera dutela ondorioztatzeko ideia hipotetikoa:

- * Ez litzateke egokituko aurreko "3.1" atalean azaldutako 2006ko Lurzoruari buruzko aurreikuspen horietara.

Horrela, aurreikuspen horiek bide ematen dute ondorioztatzeko partzela xehatu horietako bakoitzaren hirigintza eraikigarritasuna eraikigarritasun xehatua dela eta ez egiturazkoa. Horregatik, egiturazko hirigintza eraikigarritasunak bi partzela horietan antolatutakoaren batura izan behar du.
- * Eraitza zentzugabe eta/edo bidegabea emango luke, lege horren aurreikuspenekin bat ez datorrena. Horrela, egiturazko hirigintza eraikigarritasuna eta xehatua parekatzea ekarriko luke, bereizi gabe, bat etorriko liratekeen neurrian.
- * 2010eko Plan Orokorraren aurreikuspenetara ere ez litzateke egokituko, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak partzela xehatuak diren heinean, eta ez egiturazkoak, antolamendu xehatuaren eskalan bertan mugatu eta/edo identifikatuak (dagozkien arau partikularren "3. Zonifikazio xehatua" planoa), eta ez egiturazkoa ("2. Zonifikazio globala" planoa).

C.- Aurreko ataletan azaldutakoaren testuinguruan egindako proposamenen analisiak bide ematen du adierazteko plan berezi hau indarrean diren hirigintza legerian eta plangintza orokorrean ezarritako hirigintza eraikigarritasuna arautzeko aurreikuspenetara egokitzen dela, hein honetan:

- * "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan antolatutako hirigintza eraikigarritasuna bat dator 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitako egiturazko hirigintza eraikigarritasunarekin, aurreko A atalean azaldutako alderdietan kontuan hartuta.
- * "b.20.2" partzelaren hirigintza eraikigarritasuna "b.20.1" partzelara aldatzea gaur egun horietako bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun xehatuaren aldaketa bat da.
- * Aldaketa hori plan berezi honen bidez aurreikustea bat dator hurrengo 8. atalean azaldutako irizpideekin.

4.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen mugaketa eta eraikuntza parametroak.

Azaldutakoa kontuan izanik, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen mugaketa arautzeko indarrean diren aurreikuspenak eta haien eraikuntza parametroak aldatzea aurreikusten da.

Besteak beste, 2006ko Lurzoruari buruzko Legearen 56. artikuluan adierazitakoari jarraikiz, aurreikuspen horiek guztiek antolamendu xehatuaren zehaztapenen berezko izaera dute.

Aldaketa horrek eragina du, besteak beste, "b.20.1" partzelan aurreikusitako eraikuntzaren altueran. Horrela, plan berezi honek 21 m-ko altuera aurreikusten du eta, ondorioz, 2010eko Plan Orokorrean ezarritako 20 m-ko altuera gorantz birdoitzea.

Horri buruz, kontuan izan behar da Plan Orokorrearen "MZ.04 Ilunbe" esparruaren Arau Partikularretan ezarritakoari jarraikiz, altuera hori egiturazkoa dela. Nolanahi ere, plan horren Arau Partikularren "29.6" artikuluan ezarritakoari jarraikiz, aurrez haren komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatuta, aurreikuspen hori gorantz birdoitu dezake plan orokor hau garatzeko sustatu behar den plangintza xehatuak. Aurrekoari erants dakioke, besteak beste, 2006ko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ("56.1.g"... artikulua) ezarritakoaren arabera, eraikuntzaren altueraren arautzea antolamendu xehatuaren berezko zehaztapena dela.

Kasu honetan, aurreko VII. epigrafearen "3.A" atalean azaldutako arrazoiek altuera hori gorantz birdoitzea justifikatzen dute. Labur azalduta, hona arrazoi horiek: merkataritza zentroari guztizko altuera eta partziala (solairu bakoitzarena) emateko premia, bere premiekin eta programarekin bat datorrena; oinezkoen sarbidearen kokalekua +40,50 m-ko sestran kokatutako zezen plazaren eraztun perimetraletik; zamaletarako zonan zuzenean eraztun perimetral horren azpian dagoen beheko solairuaren altuera 6,00 bat m-tan finkatzea; eraztun horren gainean aurreikusitako solairu bakoitzaren altuera 5 m-tan finkatzea.

Horregatik eta lege horretan (hurrengo 8. atalean azaldutakoa barnean hartuta) eta 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoa kontuan izanik, hori aldatu egin daiteke plangintza tresna xehatu baten bidez, plan berezi hau barnean hartuta.

5.- "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen kalifikazio xehatuko erregimen gainjarria birdoitzea.

Adierazitakoari jarraikiz, "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen kalifikazio xehatuko erregimen gainjarria plan berezi honen beste helburuetako bat da.

Adierazitakoaren arabera, besteak beste, 2006ko Lurzoruari buruzko Legearen 56. artikuluan adierazitakoari jarraikiz, helburu horren eraginpeko aurreikuspen guztiek antolamendu xehatuaren zehaztapenen berezko izaera dute.

Horregatik eta lege horretan (hurrengo 8. atalean azaldutakoa barnean hartuta) ezarritakoa kontuan izanik, hori aldatu egin daiteke plangintza tresna xehatu baten bidez, plan berezi hau barnean hartuta.

6.- Hirigintza estandarrak betetzearen justifikazioa.

Adierazitakoari jarraikiz, plan berezi honen helburua ez da hirigintza garapen berria proposatzea eta horretarako irizpide egokiak zehaztea, baizik indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako hirigintza garapena arautzeko jarraibideak modu puntualean aldatzea.

Horrela, plan honek eragina du esparru batean (Ilunben), eta indarrean dagoen antolamendu xehatua erreferentziatzen hartzen bada, hirigintza plangintzak ekipamendu publikoko, hirugarren sektoreko, espazio libreen eta bide sistemaren erabileretara bideratzen du.

Horrek esan nahi du, indarrean dagoen antolamendu xehatuaren esparruan, espazio libre xehatu horiek, besteak beste, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako hirugarren sektoreko erabileretara lotuta eta/edo horien zerbitzura daudela.

Testuinguru horretan, plan hau, besteak beste, 2012ko uztailaren 3ko Dekretuan, hirigintza estandarrei buruzkoan ezarritako irizpideetara egokitu behar da eta, zehazki, eraikigarritasuna gehitzeagatik hiri lurzoru finkatugabe gisa kategorizatutako lurzoruentzat ezarri eta lehentasunez bizitegiz bestelako erabileretara bideratutakoetara ("6.2" artikuluan aurreikusitako tokiko hirigintza estandarrak, sistema orokorren sareko hirigintza estandarrak aplikatzekoak izan gabe). Hauek dira:

- * Berdegune eta espazio libreetara bideratutako tokiko hirigintza zuzkidura: lurzoruaren azalera minimoa, zuzkidura jarduketan mende dauden esparruen guztizko azaleraren % 6aren baliokidea. Haren erdia aparkaleku publikoetara bidera daiteke.
- * Aparkaleku plazak: 0,35 plaza/25 m² sestra gainean, titulartasun pribatuko partzeletan zuzkidura publikoez bestelako erabileretara bideratua.
- * Landaredia: zuhaitz bat gehitutako 100 metro koadro eraikiko.

Gainera, kontuan izan behar da lurzoru klase eta kategoria horretan hirigintza estandar horiek betetzeko eta aipatutako dekretuan ("6.3" artikuluan) adierazitakoa kontuan izanik, aurrez gauzatutakoarekiko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntza hartu behar dela erreferentziatzen. Eta dagokigun kasuan, gehikuntza hori bat dator "b.20.2" partzelan aurreikusitako 14.000 m²(s)-ekin, gainerako hirigintza eraikigarritasuna eraikita baitago "b.20.1" partzelan.

Gainera, zehazki aparkaleku estandarrari dagokionez, 2010eko Plan Orokorraren aurreikuspenak hartu behar dira kontuan. Zehazki, ibilgailu motordunen (automobilen) aparkalekurako, hauek dira jarraian aipatzen diren erabilera desberdinei buruzko estandarrak:

- * Kontsumo produktuen txikizkako salmenta (4. kategoria): 6,0 plaza/100 m²(s)
- * Ostalaritza eta jolas erabilerak, 2. eta 3. kategoriakoak: 3,0 plaza/100 m²(s)
- * Hotel erabilerak [okupatutako sabai azalera > 2.000 m²(s)]: 1,0 plaza/2 gela

Parametro horiek maximoak dira eta, aurrez haien komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatuta, beherantz doitu daitezke eta, areago, plangintza xehatuak eta/edo Plan Orokorra garatzeko sustatu behar diren udaleko hirigintza ordenantzek haien ezabapen osoa edo partziala aurreikus dezakete.

Aldi berean, bizikleta aparkalekuari buruzko estandarra jarduera ekonomikoetara bideratutako eraikuntzetan 3 plaza/100 m²(s)-koa da. Plan Orokorra garatzeko sustatu behar diren ordenantzak estandar hori beherantz berridaztea erabaki dezakete.

Irizpide horiek guztiak kontuan izanik, tokiko hirigintza estandar horiek betetzea, dagokigun kasuan, irizpide hauetara egokitzen da, besteak beste:

A.- Berdegune eta espazio libreen tokiko hirigintza estandarrak hauen antolamendua behar du:

- * Jarduketa zuzkidurei lotutako esparruen guztizko azalera: 17.274 m².
- * Hirugarren sektoreko erabileretara bideratuta antolatutako hirigintza eraikigarritasuna:
 - Lehendik dagoen hirigintza eraikigarritasuna (% 59,76): 20.787 m²(s).
 - Gauzatu gabeko hirigintza eraikigarritasuna (gehiakuntza: % 40,24): 14.000 m²(s).
- * Gauzatu gabeko hirigintza eraikigarritasunari lotutako lurzoruen azalera (gehiakuntza): $17.274 \text{ m}^2 \times \% 40,24 = 6.951 \text{ m}^2$.
- * Berdegunera edo tokiko espazio librea bideratutako azalera minimoa: $6.951 \text{ m}^2 \times \% 6 = 417 \text{ m}^2$.

Dekretu horren 7. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, espazio libre edo berdegune hori, lehentasunez, eraginpeko eremuan edo jarduketa esparruan antolatu behar da. Aldi berean, haren dimentsioak edo okupazio mailak edo hirigintza ezaugarriak hori onartzen ez badute eta/edo eragozten badute, hura ahalik eta leku hurbilenara lekualdatzea edo konpentsatzea planteatu daiteke.

Aurreikuspen horiek, Ilunbeko esparruan aurreikusitako hirigintza garapenaren baldintzatzaileen esparruan kontuan izanik, bide ematen dute alderdi eta ondorio hauek nabarmentzeko.

Batetik, esparruan aurreikusitako guztietatik, hirugarren sektoreko erabilerak dira tokiko hirigintza estandar horiek bete behar dituzten bakarrak, espazio libreei buruzkoak barnean hartuta. Beraz, indarrean dagoen plangintzak Ilunben aurreikusitako espazio libreak hor aurreikusitako hirugarren sektoreko erabileretara lotuta daude.

Bestetik, plan berezi honetan aurreikusitako hiri espazio libreen guztizko azalera, eragin horietarako zenbatzen dena (azpizona xehatuko "f.10. Hiriko espazio libreak" tipologia), 13.086 m²-koa da.

Azalera horren % 59,76, 7.820 m²-koa, lehendik dagoen hirigintza eraikigarritasunari lotuta ulertu behar da. Eta azalera horren % 40,24, 5.266 m²-koa, gauzatu gabeko hirigintza eraikigarritasunari edo gehiakuntzakoari. Azalera hori aipatutako 417 m²-ak baino handiagoa da, eta espazio libreen tokiko hirigintza estandarra bete behar du.

Azkenik, estandar hori hura Ilunbeko esparruaren barruan antolatuta betetzen da, dekretu horren 7. artikuluan ezarritakoari jarraikiz.

B.- Aparkaleku estandarri buruzkoak:

- a) 2012ko uztaileko Dekretuan araututako aparkalekuen tokiko hirigintza estandarra betetzeak hauek antolatzeko eskatzen du:

$$[14.000 \text{ m}^2(\text{s}) : 25 \text{ m}^2(\text{s})] \times 0,35 \text{ plaza} = 196 \text{ plaza}.$$

Plaza horiek "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen sestrapean antolatzea aurreikusten da. Izatez, aurreikusitako plaza kopurua aipatutakoa baino handiagoa da.

Horrek estandar hori betetzea eskatzen du, aparkaleku horiek "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen barruan antolatuta eta, beraz, partzela horiek osatzen duten zuzkidura jarduketan mende dauden esparruen barruan.

- b) 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitako ibilgailu motordunen (automobilen) aparkaleku estandarra beherantz birdoitzea proposatzen da, jarraian azalduko diren arrazoiak kontuan izanik.

Lehenik, ibilgailu motordun pribatua esparruarekin sarbide eta/edo konexio baliabide gisa ahalik eta gehien mugatzea.

Bigarrenik, Ilunberen eta hiriaren arteko konexioa komunikabide iraunkorren bidez (garraio publikoa, oinezkoen konexioa...) indartzearen garrantzia. Hortik dator Anoetarekin oinezkoen konexioa hobetzeko aurreikuspena (bitarteko mekanikoak —igogailua—, dagoen desnibela gainditzeko; pasabidea zabaltzea, eta abar).

Hirugarrenik, betiere aurreko "a" atalean aipatutako legezko hirigintza estandarra betetzea.

Laugarrenik, birdoitze hori plan berezi honen bidez planteatzeko bideragarritasun formala.

Oro har, tentsiopean dauden helburu eta errealitate desberdinen arteko oreka beti zaila erdiestea ekarriko duten baldintzetan planteatu behar da Ilunberen hirigintza garapena, honako alderdi hauek aintzat hartuta: mugikortasun iraunkorra; Ilunbe lurralde ingurune korapilatsu eta erlazionatuan kokatzea, hor baitaude, gainera, osasun instalazioak (Donostia Ospitalea...) eta kirol instalazioak (Anoeta); besteak beste, Ilunben aurreikusitako 100 aparkaleku plazekin lotutako trafikoa; eta abar.

Testuinguru korapilatsu horretan, arestian adierazitako helburua, *ibilgailu motordun pribatua esparruarekin sarbide eta/edo konexio baliabide gisa ahalik eta gehien mugatzekoa*, ez da bateragarria aparkaleku plaza gehiago antolatzeko ideiarekin, eta behar den kontrolarekin eta zorrotasunarekin antolatzea justifikatzen du.

Horrek guztiak justifikatzen du Ilunben hirugarren sektoreko erabilerako 2,5 plaza/100 m²(s)-ko estandar hori finkatzea (zamalanetako espazio osagarriak zenbatu gabe).

Nolanahi ere, adierazitakoari jarraikiz, gutxienez 870 plaza antolatzen dira "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen multzoan.

- c) 2010eko Plan Orokorrean aurreikusitako bizikleten aparkaleku estandarra beherantz birdoitzea proposatzen da, jarraian azalduko diren arrazoiak kontuan izanik.

Lehenik, Ilunbeko esparruaren kokalekuari eta orografiari lotutako baldintzatzaileak, bizikletaren erabilera oztopatzen dutenak.

Bigarrenik, birdoitze hori plan berezi honen bidez planteatzeko bideragarritasun formala.

Horrek guztiak justifikatzen du Ilunben hirugarren sektoreko erabilerako 1 plaza/100 m²(s)-eko estandar hori finkatzea (zamalanetako espazio osagarriak zenbatu gabe).

Nolanahi ere, adierazitakoari jarraikiz, gutxienez 348 plaza antolatzen dira "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen multzoan.

- C.- Landarediaren edo zuhaitzen tokiko hirigintza estandarra betetzeak zuhaitz hauek landatzea eskatzen du:

$$[14.000 \text{ m}^2(\text{s}) : 100 \text{ m}^2(\text{s})] \times 1 \text{ zuhaitz} = 140 \text{ zuhaitz.}$$

Estandar hori zuhaitz horiek "b.20.1", "b.20.2" eta "g.00.1" partzelen hurbileko ingurunean landatuta betetzea aurreikusten da, zehazki "f.10.1" eta "f.10.2" gisa kalifikatutako berdeguneetan eta espaloi perimetraletan txorkoen gainean. Nolanahi ere, adierazitako "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan proiektatutako eraikuntzen urbanizazio obra osagarrien proiektuetan zehazten diren espazio eta inguruneetan kokatuko dira.

7.- Indarrean dagoen hirigintza erregimena plan berezi honen bidez aldatzeko bideragarritasuna.

2006ko Lurzoruari buruzko Legeak (104. artikuluan) ezartzen du hirigintza planen zehaztapenak plan mota beraren bidez aldatu beharko direla eta zehaztapen horiek onartzeko erabilitako prozedura bera errespetatuta.

Aurreikuspen horrekin bat etorruta, orain aldatu nahi diren "MZ.04 Ilunbe" esparruaren hirigintza erregimena arautzeko zehaztapenak 2010eko Plan Orokorrean ezarrita daudenez, horretarako plan horren aldaketa puntuala egiteko proiektu bat formulatu behar litzateke.

Baina 104. artikulua, besteak beste, salbuespen garrantzitsu bat ezartzen du horri buruz *plan partzialek eta bereziek Plan Orokorrean jasotako antolamendu xehatuan egin ditzaketen hobekuntzei eta aldaketei* lotuta.

Beraz, ondoriozta daiteke 2010eko Plan Orokorrean ezarritako aurreikuspen xehatuak alda daitezkeela dagokion plangintza xehatua formulatuta. Horregatik, hau bezalako plan berezi bat (plangintza xehatuko dokumentua) baliozko tresna eta zuzena da formalki esparru horren antolamendu xehatuko aurreikuspen horiek aldatzeko.

Eta testuinguru horretan, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza erregimen espezifiko arautzeko aurreikuspenak (horietan baimendutako hirigintza eraikigarritasunari buruzkoak barnean hartuta) antolamendu xehatuaren berezko maila dutenez, plan berezi hau egokia da, besteak beste, erregimen hori zehazteko gaur egun "b.20.2" partzelan sestra gainean eta sestrapean aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren zati bat "b.20.1" partzelara aldatzeko baldintzetan.

8.- Zonifikazio globalaren birdoitze puntuala.

Indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorra hiru zona global hauek mugatzen ditu Ilunbe esparruan: "B.10. Hirugarren sektoreko erabilera" (17.465 m²); "E.10. Bide sistema orokorra" (10.393 m²); "G.00. Komunitate ekipamendua (SO)" (48.425 m²).

Plan berezi honen proposamenek berekin dakarte, zehazki, "B.10. Hirugarren sektoreko erabilera" eta "G.00. Komunitate ekipamendua" zona globalen birdoitze puntuala. Horien azalera, hurrenez hurren, 16.905 m² eta 48.985 m²-tan finkatuta geratzen da. Horrek berekin

dakar hirugarren sektoreko erabilerako eta komunitate ekipamenduko zona globalen azalera % 3,21 eta % 1,16 murriztea eta gehitzea, hurrenez hurren.

Birdoitze hori bat dator plan orokor horren hirigintza arau orokorren "29.3" artikuluan ezarritakoarekin. Horren arabera, plangintza xehatuak hiri lurzoruko zona globalen mugaketa birdoitu dezake, baldin eta horien azalera ez bada gehitzen edo murrizten horietako bakoitzaren jatorrizko azaleraren % 5etik gora edo behera.

XI.- PLAN BEREZIAREN ETA HAREN PROPOSAMENEN BIDERAGARRITASUNA.

"4. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa" dokumentuan plan berezi honetan planteatutako antolamendu proposamenen bideragarritasuna justifikatzen da.

XII.- PLAN BEREZIAREN INGURUMEN, AKUSTIKA ETA HIZKUNTZA ARLOKO ERAGINEN ANALISIA.

1.- Plan Bereziaren ingurumen eraginak.

Plan berezi honen ingurumen eraginaren analisiak, haren ingurumen ebaluazio estrategikoa (ohikoa edo sinplifikatua) egiteari edo ez egiteari buruzkoak barnean hartuta, justifikatzen du, besteak beste, jarraian azalduko diren alderdiak kontuan hartzea, modu berean adierazten diren ondorioen oinarri gisa. Zehazki, hauek:

A.- Analisia egiteko esparru orokorra.

Orain proposatutako analisia, plan berezi honen ingurumen ebaluazio estrategikoa egiteari edo ez egiteari buruzkoa barnean hartuta, besteak beste, legezko xedapen, plan eta abar hauek osatutako esparru orokorrean egin behar da:

- * 2001/42/EE Europako Zuzentaraua, ekainaren 27koa, plan eta programa jakin batzuek ingurumenean dituzten eraginak ebaluatzea.
- * 2011/92/EB Zuzentaraua, abenduaren 13koa, proiektu publiko eta pribatu jakin batzuek ingurumenean dituzten eraginak ebaluatzea.
- * Ingurumen Ebaluazioari buruzko Legea, 2013ko abenduaren 9koa (21/2013 Legea).
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa (3/1998 Legea).
- * 2012ko urriaren 16ko Dekretua, planen eta programen ingurumen ebaluazio estrategikorako prozedura arautzen duena (211/2012 Dekretua).
- * Indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren ingurumen ebaluazioa, haren "1.2. Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena" dokumentuan jasoa.

B.- Esparru orokor hori osatzen duten legezko xedapen eta planetan ezarritako aurreikuspenak.

Hona hemen aurreikuspen horietako batzuk:

- * Ingurumenean eragin adierazgarriak dituen plan orok ingurumen ebaluazio estrategikoa (ohikoa edo sinplifikatua) egin behar du.
- * Legez ingurumen inpaktuaren ebaluazioa egin behar duten proiektuak, besteak beste hiri lurraldearen antolamenduan edo lurzoruaren erabileran eragina dutenak

etorkizunean baimentzeko esparrua ezarriko duten planek ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoa egin behar dute.

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

- * Etorkizunean proiektuak baimentzeko esparrua ezartzen duten gainerako planek, ingurumenean eragin adierazgarriak dituztenek ere, ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua egin behar dute.
- * Hierarkiaren aldetik zerikusia duten planei dagokienez:
 - Besteak beste, ebaluazioak bikoiztea ekidin behar da (2001/42/EE Europako Zuzentaraua).
 - Plan jakin baten ingurumen ebaluazioa egiteko kontuan izan behar dira hierarkiaren aldetik goragokoa den aurreko planaren ebaluazioan hartutako erabakiak, ebaluazioak bikoiztea ekiditeko (21/2013 Legearen bosgarren xedapen gehigarria; 211/2012 Dekretuaren "7.3" artikulua).
- * Adierazitakoari jarraikiz, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrek ingurumen ebaluazioa egin zuen, hura prestatzean eta tramitatzean arloan indarrean ziren legezko xedapenetan ezarritako irizpideei jarraikiz. Ebaluazio hori Donostiako udalerri osora eta Planaren proposamenetara zabaldu zen eta, bereziki, ingurumenean eragin adierazgarriak zituzten edo izan zitzaketen horietara. Gainera, kontuan izan behar da, indarrean dagoen hirigintza legerian (2006ko Lurzoruari buruzko Legean, eta abar) ezarritakoari jarraikiz, plan berezi hau hierarkiaren aldetik 2010eko Plan Orokorren mende dagoela.

C.- Plan berezi honen xede den esparruaren ezaugarri eta baldintzatzaile materialak eta ingurumenekoak.

Adierazitakoari jarraikiz, plan berezi honek eragina du "MZ.04 Ilunbe" esparruan eta, zehatzago, esparru horretako "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan. Hona horien ezaugarri eta baldintzatzaile orokor eta espezifikoetako batzuk:

- * Esparru eta partzela horiek hiri bilbearen zati dira eta, zehatzago, horiek kokatuta daudeneko ingurunean dagoenarena.
- Izan ere, "b.20.1" partzela eraikita dago (plan berezi honen proposamenak gauzatzeak haren eraberritze integrala eskatzeari kalterik egin gabe). Bestetik, "b.20.2" partzelak behar den urbanizazioa dauka orubetzat hartzeko. Beraz, bi partzela hiritar eta urbanizatuak dira argi eta garbi.
- * 2016ko uztailaren 27ko Dekretuaren bidez behin betiko onartutako Donostiako (Donostia-Beterri) Lurralde Plan Partzialean ezarritakoari jarraikiz, eremu funtzionalaren hiri elkartearen zati dira. Gainerakoan, plan horrek ez du jasotzen esparruari eta orain eraginpean dauden partzelei buruzko aurreikuspen adierazgarriak.
 - * Indarrean diren Lurralde Plan Sektorialetan ezarritako aurreikuspenek ez dute inolako eraginik esparru eta partzela horietan. Salbuespen bakarra da Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak antolatzeke Lurralde Plan Sektoriala (behin betiko onarpena: 2004ko abenduaren 21a), zehazki ekipamendu horiei dagokienez; nolahi ere, kontuan izan behar da 2015eko irailaren 3ko Auzitegi Gorenaren epai bidez Lurralde Plan Sektorial horren aurreikuspenak, merkataritza ekipamendu horiei buruzkoak, baliogabetzat jo zirela.

- * Ez dute alderdi hauei lotutako errealitate material eta/edo ingurumeneko adierazgarriak: Natura 2000 Sarean integratutako espazioak; leku babestuak; espazio garrantzitsuak mehatxatutako fauna eta floraren aldetik; intereseko landaredia eta habitatak; intereseko paisaia; korridore ekologikoak, eta abar.
- * Ildo horretan, indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ingurumen ebaluaziotik, haren "1.2. Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena" dokumentuan jasotakotik, ondorioztatzen da esparru eta partzela horiek ez dutela errealitate eta/edo elementu adierazgarriak hor araututako antolamenduari gainjarritako baldintzen aldetik, hauei lotuta: espazio eta espezie natural babestuak; nekazaritza balio handiko lursailak; itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoa eta haren babesa; ibai ibilguak eta horien babesa; lurpeko urak; paisaia; korridore ekologikoak; urpean gera daitezkeen eremuak; interes geologikoko eremuak, eta abar.

Horri buruzko salbuespen bakarrak dira, batetik, kutsagarriak izan daitezkeen lurzorua eta, bestetik, esparru eta partzela horien baldintzatzaile akustikoak.

Horrela, kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruei dagokienez, kontuan izan behar da hurrengo E atalean aipatutakoen presentzia.

Aldi berean, baldintzatzaile akustikoei dagokienez, kontuan izan behar da indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorren ingurumen ebaluazioan erabakitakoari jarraikiz, Ilunbe esparrua eta "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak *aisialdi erabileretara (jolas eta ikuskizunetara)* lotutako eremu akustikoaren zati direla. Beraz, esparru eta partzela horiek eremu mota horren berezko helburu akustikoen mende daude. Horregatik, kontuan izan behar da hurrengo E atalean adierazitakoa.

- * Gainera, plan honetan planteatutako hirigintza garapena indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoaren baliokidea denez (hura birdoitze txikiak eta puntualak proposatzera mugatzen da), mugikortasun arloan sortutako eraginak ere baliokideak dira bi kasuetan; orain planteatutako aldaketak ez dakarte inolako aldaketarik horri buruz.

D.- Ondorio batzuk.

Aurreko ataletan aipatutako alderdien baterako ebaluazioak bide ematen du, besteak beste, gogoeta eta ondorio hauetarako:

- * "MZ.04 Ilunbe" esparruaren hirigintza garapenak eginga du ingurumen ebaluazioa indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorren ingurumen ebaluazioaren barruan ("1.2. Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena" dokumentua).

Horren edukitik ondorioztatzen da garapen horrek ez duela ingurumen eragin adierazgarriak.

Aldi berean, memoria honetan azaldutakoari jarraikiz, plan berezi honetan planteatutako aldaketak puntualak eta hutsalak dira hirigintzaren aldetik. Ildo horretan, ingurumenaren ikuspegitik ere hutsalak direla adieraz daiteke.

Horregatik, 2010eko Plan Orokorren ingurumen ebaluazioaren ondoriozko ondorioak ere zabaldu egin daitezke plan berezi honetan planteatutako aldaketetara eta horien ondorioz sortutako hiriko ingurumen emaitzara, hurrengo E atalean azaltzen diren salbuespenak eta/edo osatzeak gorabehera.

- * Plan berezi honek ez du aurreikusten "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan lege ingurumen inpaktuaren ebaluazioa egin behar duten eta, horregatik, planaren ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoa behar duten proiektuak etorkizunean baimentzea eta ezartzea.

Zehazki, partzela horietan planteatutako proposamenak ez datoz bat 21/2013 Legearen I. eta II. eranskinetan aipatutako proiektuekin eta, lege horretan bertan adierazitakoari jarraikiz, ingurumen inpaktuaren ebaluazioa egin behar dute.

- * "MZ.04 Ilunbe" esparruak eta, zehatzago, orain eraginpean dauden "b.20.1" eta "b.20.2" partzelek, ez dute errealitate eta elementu material eta/edo ingurumenekorik, plan berezi honen proposamenek horietan duten eraginak ingurumenen ondorio adierazgarriak duenik.

Horregatik, adieraz daiteke plan berezi honek ez duela aurreikusten ingurumenen eragin adierazgarriak dituzten eta, horregatik, planaren ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua behar duten proiektuak etorkizunean baimentzea eta ezartzea.

- * Indarrean diren lurralde planetan ezarritako aurreikuspenek, 2010eko Plan Orokorraren ondoren onartutakoetan (Nekazaritza eta Basozaintzako LPS; Donostiako LPP, eta abar) jasotakoak barnean hartuta, ez dute eraginik orain eraginpean dauden partzeletan eta/edo ez dute haien ingurumen ebaluazioa justifikatzen duen eraginik.

- * Plan berezi honetan eta 2010eko Plan Orokorraren artean dagoen hierarkia erlazioa ikusirik eta 2001/42/EE Europako Zuzentarauan, 21/2013 Legean, 211/2012 Dekretuan eta abar ezarritakoari jarraikiz, bikoizketak eta/edo errepikapenak ekidin behar dira, zehazki eta une honetan, Plan Bereziaren ingurumen ebaluazioaren inguruan.

- * Aurreko gogoetek bide ematen dute, besteak beste, hiru ondorio hauetarako.

Batetik, "MZ.04 Ilunbe" esparruan eta, zehatzago, "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirigintza garapenak badute beren ingurumen ebaluazioa. Orain planteatutako aldaketek ez dute aldaketa adierazgarriak hirigintzaren eta ingurumenaren aldetik, ebaluazio hori zalantzan jartzen duenik.

Bestetik, 2010eko Plan Orokorra eta haren ingurumen ebaluazioa onartu ondoren hartutako erabakiek eta/edo gertatutako eta aldaketek ez dute izan esparru eta partzela horien ingurumen errealitatea aldatu duen aldaketarik. Eta are gehiago, horietan ez dago ingurumenaren aldetik adierazgarria den errealitaterik edo elementurik.

Azkenik, aurreko inguruabarrek eta plan berezi honen proposamen eta horien ondoriozko eraginen puntualtasunak eta hutsaltasunak justifikatzen dute ondorioztatzea horien Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa (ohikoa zein sinplifikatua) ez dela beharrezkoa.

E.- Bi salbuespen.

Aurreko ataletan azaldutakoa bi salbuespen hauekin osatu behar da:

- * Kutsagarriak izan daitezkeen lurzorurak.

Indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean azaldutakoa kontuan izanik, "MZ.04 Ilunbe" esparruan ez dago kutsagarria izan daitekeen lurzorurik.

Nolanahi ere, arloan eskuduna den administrazioetik horri buruz lortutako informazio eguneratutik ondorioztatzen denez, esparruan kutsagarriak izan daitezkeen lurzoru batzuk daude, "b.20.2" partzelan ere eragina dutenak. Horien kokalekua eta mugaketa plan honen "5. Planoak" dokumentuko "I.4" planoan jasotakoa da.

Problematika horren erantzuna 2015eko ekainaren 25eko Legean (4/2015 Legean), lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzekoan eta, zehazki, 23., 31. artikuluetan eta abarretan ezarritako irizpideetara egokitu behar da.

Horrela, 23. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, Autonomia Erkidegoko ingurumen-organuari dagokio lurzoruaren kalitatearen deklarazioa egitea (...) *kutsa dezakeen jarduera edo instalazio bat dagoen edo egon den lurzoru batean jarduera bat jarri edo handitzean*. Aldi berean, 31. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, lurzoruaren kalitatearen deklarazioa egin behar da aurreko kasuan, *jarduera jartzeko edo handitzeko gaitzen duten lizentziak edo baimenak eman aurretik*.

* Inpaktu akustikoa.

Indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoari jarraikiz, "MZ.04 Ilunbe" esparrua eta "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak *aisialdi erabilerei (jolasei eta ikuskizunei)* lotutako eremu akustikoko modalitate jakin baten zati dira.

Gainera, eta aurrekoarekin estu lotuta, "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletako etorkizuneko garapenen aurreikuspenak plan berezi hau dagokion Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketarekin osatzea justifikatzen du, hurrengo 2. atalean azaldutako arrazoiak eta baldintzak kontuan izanik.

2.- Etorkizuneko garapenen Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa.

EAEko kutsadura akustikoari buruzko Dekretuaren (213/2012 Dekretuaren) 37. artikuluan ezarritakoari jarraikiz, etorkizunean hirigintza garapenak aurreikusten dituzten eremu akustikoek Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa egin behar dute. Azterketa hori eremu horien antolamendu xehatua zehaztuko duen planean gehitu behar da (39. artikulua).

Horregatik, eta "b.20.1" y "b.20.2" partzeletan etorkizuneko hirigintza garapenak gauzatzea aurreikusten denez, plan hau dagokion inpaktu akustikoari buruzko azterketarekin osatu behar da. Azterketa hori memoria honen IV. eranskinean jaso da.

Gainera, besteak beste, kontuan izan behar dira jarraian azaldutako bi aurreikuspenak, dekretu horretan jasotakoak.

Batetik, kanpo giroan kalitate akustikoko helburuak betetzen ez diren eremuetan ez dago etorkizuneko hirigintza garapenik gauzatzerik, besteak beste, *Babes Akustiko Bereziko Zona* deklaratu badaitezke salbu.

Bestetik, horrelako *zona* gisa deklaratzeko, bi eskakizun hauetako bat bete behar da: 213/2012 Dekretua indarrean jarri aurretik onartutako antolamendu xehatua izatea; hiri berrikuntzako kasuak izatea.

Orain dagokigun kasuan, baldintza horietako lehenbizikoa betetzen da, "MZ.04 Ilunbe" esparruaren antolamendu xehatua 2008an onartu eta gero 2010ean aldatu baitzen (hots, dekretu hori indarrean jarri aurretik).

Kasu honetan, partzela horiek eta haien ingurunea *Babes Akustiko Bereziko Zona* deklaratzeko dira eta memoria honen IV. eranskinean sartutako zona plana zehazten da harentzat.

3.- Plan Bereziaren hizkuntza arloko eraginak.

Apirilaren 7ko Euskadiko Toki Erakundeei buruzko Legearen (2/2016 Legearen) "7.7" artikuluan ezarritakoari jarraikiz, *udal euskaldunetako egoera soziolinguistikoan eragina izan dezaketen proiektu edo plangintzak onesteko prozeduran, euskararen erabileraren normalizazioari dagokionez izan lezaketen inpaktua ebaluatuko da, eta ebaluazio horren emaitzen arabera egoki irizten zaizkien neurriak proposatuko dira.*

Horri buruz, kontuan izan behar da plan honen eraginpeko Ilunbeko "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirugarren sektoreko hirigintza garapenek indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrean dutela jatorria. Beraz, euskararen erabilerari eta errealitateari dagokienez, garapen horiek sor ditzaketen eragin soziolinguistikoek plan orokor horretan dute jatorria eta ez plan berezi honetan.

Esparru horretan, plan berezi hau Plan Orokorrearen aurreikuspenetan birdoitze puntualak eta txikiak sartzea mugatzen da, berez udalerriko euskararen erabileran inolako eragin soziolinguistikorik ez dutenak.

Horregatik, ondoriozta daiteke plan berezi honen hizkuntza inpaktuari buruzko ebaluazioa ez dela beharrezkoa.

XIII.- PROPOSAMENEN LABURPENA.

Indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak "MZ.04 Ilunbe" esparruaren egiturazko antolamenduaren eta antolamendu xehatuko erregimena zehazten ditu.

Une honetan, plan berezi honen bidez, zehazki indarrean dagoen plangintzan antolatutako "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen eta partzela horien lursail mugakideen antolamendu xehatuko erregimena birdoitzea aurreikusten da, une honetan planteatutako erabilera programara egokitzeko.

Xede horrekin proposatzen da bi partzela horien mugaketa, hirigintza eraikigarritasuna eta eraikuntza parametroak birdoitzea. Horrek justifikatzen du, besteak beste, "b.20.2" partzelaren egungo eraikigarritasunaren zati jakin bat "b.20.1" partzelara aldatzea. Eta emaitza gisa, eraikigarritasun hori honela geratzen da finkatuta:

- * "b.20.1" partzelaren eraikigarritasuna:
 - Hirugarren sektoreko erabileretara bideratua (sestra gainean eta sestrapean): 28.587 m²(s).
 - Erabilera osagarrietara bideratua (sestrapean; aparkalekuak, eta abar): 36.332 m²(s).
- * "b.20.2" partzelaren eraikigarritasuna:
 - Hirugarren sektoreko erabileretara bideratua (sestra gainean): 6.200 m²(s).
 - Erabilera osagarrietara bideratua (sestrapean; aparkalekuak, eta abar): 16.800 m²(s).

Orokorrean, aldaketa puntualak dira, hirigintza arloan garrantzi eskasekoak.

Gainera, Plan Bereziaren Udalak esparruan eta haren ingurunean sustatutako proposamen jakin batzuk gehitu dira, aurreko III. epigrafearen amaieran aipatutakoak, eta indarrean

dagoen antolamendu xehatua proposamen horietara egokitu da ondorioz. Nolanahi ere, ez dira plan honen berezko proposamenak. Plana horiek jasotzera mugatzen da, bere aurreikuspenak proposamen horien ondoriozko errealitatera egokitzeko.

Donostia, 2017ko azaroa

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: MIKEL IRIONDO, HIRIGINTZAKO ABOKATUA

Mikel Iriondo

ERANSKINAK

I.- "MZ.04 ILUNBE" ESPARRUAREN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARREN KOPIA (2010eko PLAN OROKORRA).

II.- EZAUGARRIEN TAULAK.

III.- IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO INDARREAN DAGOEN ARAUDIA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

IV.- SUTEEN AURKAKO "EKT OD-SS" SEGURTASUNA BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA.

V.- INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA.

I. ERANSKINA. "MZ.04 ILUNBE" ESPARRUAREN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARREN
KOPIA (2010eko PLAN OROKORRA).

"MZ.04 ILUNBE" HIRIGINTZA ESPARRUA (Miramon-Zorroaga)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Anoetako behe-ibarreko azpialdea hartzen du, errepide-saihesbidearen Hego-ekialdean, errepide honen, Ospitaletara doan errepidearen eta Martutene-Ospitaleak errepidearen lotune berriaren artean. 76.283 m²-ko azalera du.

Sarrerako bideaz gain, esparru horretan daude zezen-plaza eta aisiarako hainbat instalazio osagarri. Hegoaldean, hutsik jarraitzen duen lursaila dago.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

Aurrerago aipatuko diren salbuespenak kaltetu gabe, antolatzeko irizpide orokorra da Esparruaren gaur egungo hirigintza-baldintzak finkatzea orokorrean, Plan Orokor honen aurretik indarrean zegoen AIU "MZ.04 Ilunbe" eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketaren (behin betiko onartua: 08/10/31) zehaztapenak espresuki baliozkotuta.

Hona hemen antolatzeko jarraitzen dituen irizpideak eta helburuak:

* "MZ.09"rekin mugatzen duen ertzean esparruaren mugatzea berregokitzea, Martutene/Ospitaleetako bide-lotuneko obrak gauzatu ondoren bertan izango den errealtate fisikora egokitzeko.

* Halaber, Esparruko emaitzazko lursailen mugatzea berregokitzea, bai eta lursail horietan hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabilerak ezartzearen emaitzazkoak ere. Bertan "saltoki-gune handia" ezartzeko aukera aurreikusi da.

* Saltoki-gune hori gauzatzeko, gutxienez 420 plaza izan beharko dituen aparkalekua egin behar da, eta Anoetako Kirolgunearekin lotzen duen oinezkoentzako oinzubiak 7 metroko zabalera izan beharko du. Horretaz gain, inguru horretan dagoen garaiera-aldea gainditzeko baliabide mekanikoak ezarri beharko dira.

Bestalde, salbuespen horiek aipatutako hirigintza-espeditatearen aurreikuspen zehatzekin lotuta daude, eta aurreikuspen horiek, berriz, honako hauekin erlazionatuak daude:

* Espediente horren helburu den esparrua mugatzea berregokitzearekin, espediente hartatik esparru honek eragina duen lurak kenduta.

Zehazki, esparru honetatik baztertu eta "MZ.09 Donostiako saihesbidea (Ilunbeko lotunea)" izeneko aldameneko esparruan sartuko dira "AL.24 Auditx-Akular", "AL.19 Landarro" eta "MZ.09 Donostiako saihesbidea" eremuei buruzko 1995eko Plan Orokorraren Aldaketak (behin betiko onarpena: 2008ko apirilaren 24a) eragindako lurak.

"MZ.04" HIRIGINTZA ESPARRUA (jarraipena)

Lur horietako askotan lehen aipatutako aparkalekuak du eragina. Aparkaleku hori saltoki-gunea gauzatzeko beharrezkoa izango da, lehen adierazi dugun bezala. Dena den, lur horiek aipatutako esparru mugakidean sartu arren, baldintza hori Ilunbe eremuari buruzko 1995eko Plan Orokorra Aldatzeko espedientean ezarritako terminoetan finkatzen dela ulertu behar da.

* Espediente horretan bertan mugatutako "g.000.2" lursailari hirugarren sektoreko erabilera atxikitzea, sestra gainean 14.000 m²(s)-ko hirigintza-erakigarritasuna esleitura.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1. "B.20 / MZ.04 – " Hirugarren sektoreko erabilera" zona (Azalera: 17.465 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-erakigarritasuna:

* "b.20.1" tipologiako lursaila:

- Sestra gainean eta sestrapean:

Hirugarren sektoreko erabileretara zuzendua: 20.787 m²(s)

Aparkaleku-erabileretara zuzendua (sotoa): 19.876 m²(s)

- Hirugarren sektoreko erabileretarako baimendutako 20.787 m²(s)-ak, mugatutako "b.20.1" lursailean dagoen eraikuntza finkatu izanaren emaitzazko sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasunari dagozkio, baliozkotutako Plan Orokorraren Aldaketan sartutako Arau Partikularraren dokumentazio grafikoan baimendutako eraikigarritasun fisikoko gehikuntzak barne hartuta.

* "b.20.2" tipologiako lursaila:

- Sestra gainean: 14.000 m²(s)

- Sestrapean, baimendutako gehieneko hirigintza-erakigarritasuna eraiki daitekeen irabazizko izaerako eraikuntzari lotzen zaio, orokorrean ezarritako irizpideen eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

* Sestra gainean

- Eraikuntzaren profila IV

- Eraikuntzaren altuera 20,00 m.

"MZ.04" HIRIGINTZA ESPARRUA (jarraipena)

- * Sestrapean
Orokorrean, sestrapean lau (4) solairu eraikitze baimena eman da. Gainera, aipatutakoa baino solairu-kopuru handiagoa eraikitze baimentzen eta/edo finkatzen da. Hori hala egingo da, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hiri-plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

B.- Erabiltzeko baldintza orokorrak:

Ostalaritza eta aisiarako hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko baimena ematen da, bai eta arlo horien barruan hartutako erabilerak ezartzeko ere.

1.2. "E.10/MZ.04 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 10.393 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

1.3. "G.00 / MZ.04 – Ekipamendu komunitarioko sistema orokorra" zona (Azalera: 48.425 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak zona global honetarako Plan Orokor honetako Hirigintza Arau Orokorretan ezartzen dira orokorrean.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Hirigintza Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Kasurako plangintza-espedita baliozkotuan jasotako zehaztapenak finkatzen dira (2008ko urrian onartutako 1995eko Plan Orokorren aldaketa).

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA.

1.- Kalifikazio xehatua.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena baliozkotzen den 1995eko Plan Orokorren Aldaketan ezartzen da, ondoren adieraziko ditugun berregokitzeekin:

- * Aipatutako antolamendu xehatuaren emaitzazko azpizonak Arau Partikular honetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan mugatzen dira.

Honi lotuta, emaitzazko lursailen izendegia aldatuko da. Era horretan, aldaketa hartako "c.000.1" lursailak "b.20.1" izena hartuko du. "g.000.1" lursailak "g.00.1" izena hartuko du eta "g.000.2" "b.20.2".

"MZ.04" HIRIGINTZA ESPARRUA (jarraipena)

Beraz, "b.20.1" eta "g.00.1" lursailei dagokien hirigintza-erregimena da Plan Orokorren Aldaketa baliozkotuan "c.000.1" eta "g.000.1" lursailetarako ezarritakoa.

* "b.20.2" lursailaren hirigintza-erregimena

- Eraikigarritasun fisikoa bat dator Plan Orokor honetan orokorrean esleitutako hirigintza-eraikigarritasunarekin.
- Sestra gaineko eraikuntzaren gehieneko profila 3 (hiru) solairukoa izango da. Bere lerrokadurak eta sestrak zehazteko Xehetasun Azterlana egin beharko da.
- Erabilera-baldintzak Plan Orokorren Aldaketa baliozkoak "b.20.1" lursailerako ezarritakoekin parekatzen dira.

* 4. kategoriako erabilera komertzialetarako establezimenduak ezartzeko baimena ematen da. Establezimendu horiek jarduera ekonomiko eta ekipamendu komertzialetarako lurzoruaren sorrera publikorako indarreko Lurraldearen Arloko Planean baimendutako eraikigarritasun maximoa izango dute⁽¹⁾.

* "g.00" tipologiako lursailaren hirigintza-erregimena:

- Eraikuntza-baldintzak dira eginak dauden eta finkatzen diren eraikuntzei lotutakoak.
- Erabilera-baldintzak dira lursail-mota horretarako orokorrean ezarritakoak.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK

Arlo honi dagokionean, Plan Orokor honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, beste hainbaten artean, Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoetan esparru honen integrazioari lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

⁽¹⁾ Jarduera ekonomikotarako eta ekipamendu-jardueratarako lurzoruaren sorrera publikoari buruz Indarrean dagoen Lurraldearen Arloko Plana 2004ko abenduaren 21eko Dekretu bidez onartu zen behin betiko. Baimendutako gehieneko eraikigarritasuna Dekretu horren Antolamendu Arauetako 14. artikuluan aurreikusten da.

"MZ.04" HIRIGINTZA ESPARRUA (jarraipena)

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruak ez du katalogatzeko elementurik.

Eraikitako ondareari dagokionean, aurreko aurreikuspenaren abiapuntua dago gaur egun izapidetzen ari den hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a). Horren inguruan, plan berezi horren behin betiko onarpenaren ondorioak hartu beharko dira kontuan.

Beste mota bateko ondasunei (naturalak...) dagokienean, gai honetan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Erabileren haztatze-koefizienteei eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan gaiari lotuta ezarritakoa jarraituko da.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

Plan honetako "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" dokumentuan adierazitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira, bai eta bere garapenean sustatu beharreko Udal Ordenantzek zehaztuko dituztenak ere.

IX.- GRAFIKOAK

Arau Partikular hauetan ez da grafikorik sartu.

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
1.- Ezaugarri orokorrak	1
2.- Zonifikazio xehatua	2
3.- Partzela pribatuei esleitutako eraikigarritasunak	3

II. ERANSKINA. EZAUGARRIEN TAULAK

1. EZAUGARRI OROKORRAK

* Esparruaren azalera.....76.283 m²

	Egunoa Proposamena		Aldea
- "B.20/MZ.04 – Hirugarren sektoreko erabilera" zona:	17.465 m ²	16.905 m ²	-560 m ² (-% 3,21) ⁽¹⁾
• Hirigintza eraikigarritasuna:			
○ Hirugarren sektoreko erabilerak	34.787 m ² (s)	34.787 m ² (s)	0 m ² (s)
○ Erabilera osagarriak	53.044 m ² (s)	53.044 m ² (s)	0 m ² (s)
- "E.10/MZ.04 – Bide Sistema Orokorra" zona:	10.393 m ²	10.393 m ²	0 m ²
- "G.00 /MZ.04 – Komunitate ekipamendua" zona:	48.425 m ²	48.985 m ²	560 m ² (+% 1,16) ⁽¹⁾

• Eraikigarritasun fisikoa:

Gaur egun dagoen eraikuntza finkatzen da.

⁽¹⁾ 2010eko Plan Orokorren Hirigintza Arau Orokorren 29.3 artikulua. Horren arabera, plangintza xehatuak hiri lurzoruko zona globalen mugaketa birdoitu dezake, baldin eta horien azalera ez bada gehitzen edo murrizten horietako bakoitzaren jatorrizko azaleraren % 5etik gora edo behera.

2. ZONIFIKAZIO XEHATUA

ERABILERA XEHATUKO ZONAK	AZALERAK		
	EGUNGOA	PROPOSAMENA	ALDEA
	(m ²)	(m ²)	(m ²)
b.20. HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO PARTZELA			
b.20.1	9.116	11.230	2.114
b.20.2 (-191 m ²)	8.158	5.675	-2.483
b.20. HIRUGARREN SEKTOREKO ASKOTARIKO ERABILERETAKO PARTZELAK	17.274	16.905	-369
f.10. HIRI ESPAZIO LIBREAK (TS)			
f.10.1	9.345	4.900	-4.445
f.10.2	0	7.819	7.819
f.10.3	0	367	367
f.10. HIRI ESPAZIO LIBREAK guztira	9.345	13.086	3.741
g.00. KOMUNITATE EKIPAMENDUA			
g.00.1 ⁽¹⁾	11.811	9.601	-2.210
g.00. KOMUNITATE EKIPAMENDUA guztira	11.811	9.601	-2.210
f.20. HIRI ESPAZIO LIBRE KOMUNAK			
f.20.1	9.017	7.038	-1.979
f.20.2	2.167	2.167	0
f.20.3	1.541	1.541	0
f.20.4	1.816	0	-1.816
f.20. HIRI ESPAZIO LIBRE KOMUNAK guztira	14.541	10.746	-3.795
ESPAZIO MUGATU GABEAK (e.10)	23.312	25.945	2.633
"MZ.04 ILUNBE" HIRIGINTZA ESPARRUA GUZTIRA	76.283	76.283	0

(1) kalifikazio gainjarriak

3. PARTZELA PRIBATUEI ESLEITUTAKO ERAIKIGARRITASUNAK

PARTZELA		Egunoa	Proposamena	Aldea
		m ² (s)	m ² (s)	m ² (s)
Eraikigarritasun berriak				
b.20.1	Hirugarren sektorekoa	20.787	28.587	7.800
	Osagarria	19.876	36.332	16.456
b.20.2	Hirugarren sektorekoa	14.000	6.200	-7.800
	Osagarria	33.256	16.800	-16.456
GUZTIRA	Hirugarren sektorekoa	34.787	34.787	0
	Osagarria	53.132	53.132	0

AURKIBIDEA:

Or.

1. XEDEA.....	1
2. "2. ERDIALDEKO ZONA ESPARRUAN" "IRISGARritASUN" BALDINTZA EGOKIAK LORTZEKO HARTUTAKO SOLUZIOEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.....	1

**III. ERANSKINA. "IRISGARritASUNA SUSTATZEKO" INDARREAN DAGOEN ARAUDIA
BETETZEAREN JUSTIFIKAZIOA**

*(20/1997 Legea, abenduaren 4koa, irisgarritasuna sustatzekoa, eta 68/2000 Dekretua,
apirilaren 11koa, hiri inguruneen, espazio publikoen, eraikuntzen eta informazio eta
komunikabide sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak zehazten dituenak,
biak Eusko Jaurlaritzarenak)*

1. XEDEA

"Eranskin" honen xedea da 20/1997 Legearen "17. artikuluan" agindutakoa betetzea, "MZ.04 ILUNBE (MIRAMON-ZORROAGA)" hirigintza esparru honetan erreferentziako legezko xedapenetan jasotako "irisgarritasunaren sustapenari" buruzko zehaztapenak betetzeko berariazko justifikazioari dagokionez, horri buruz hartutako neurriak modu argi eta xehatuan deskribatuta.

2. ESPARRUAN "IRISGARRITASUN" BALDINTZA EGOKIAK LORTZEKO HARTUTAKO SOLUZIOEN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA

Oinezkoen ibilbide berrien oinarritzko diseinuari dagokionez, hots, horien antolaketa eta funtzionaltasun orokorrei, eta malda maximoaren —% 6 orokorrean, % 8 arrapala egokitueta—, eta altuera —>2,20 m— eta zabalera —>2,00 m— minimoen baldintzak betetzeari dagokionez, hauxe esan daiteke:

Lehenik, ingurunea zati handi batean gauzatuta dagoela ohartarazi behar da, hegoaldeko partzela eta haren zerbitzuko bide sistema izan ezik. Egungo ibilgailuen bideak, trazadurei, zabalerei eta sestrei dagokienez, bere egungo ezaugarriak eusten die.

Horregatik, bide horiek betetzea ez da aginduzkoa (dagoeneko gauzatuta dauden heinean), hura betetzen duten ala ez kontuan izan gabe.

Nolanahi ere, jarraian bide horien guztien, gauzatuta ala gauzatzeko egon, soluzioak deskribatuko dira.

* Ibilgailu sarbidea mendealdetik.

Lehendik dagoen bide bat da, saihesbidetik "b.20.1" partzelako arrapala pribatura ibilgailu sarbide gisa balio duen biribilguneraino igotzen dena.

% 6ko malda du gutxi gorabehera, eta haren espaloien zabalera 2,50 m-koa da. Haren egungo ezaugarri formalak ia ez dira aldatuko.

* Ibilgailu sarbidea ekialdetik.

Bide honek "b.20.1" partzelako arrapala pribatutik egungo ekialdeko biribilgunera irteteko lotune berrian gauzatu behar diren obren eragina izango du.

Eraginpeko tartean, bere malda % 3 ingurukoa da eta espaloien zabalera 2,50 m inguruan mantenduko da.

* Zezen Plazaren eraztun perimetrala.

Azalera ia horizontala da, eta espaloien neurriak garrantzitsuak dira (8 eta 14 m arteko zabalera gutxi gorabehera). Tarte estalietan 2,20 m-ko altuera gainditzen da, bai gaur egun, bai "b.20.1" partzelaren etorkizuneko proiektuan, non haren hegaldaren azpian 4,00 m libre ingurukoa izango den.

Zezen plazako hegoaldeko larrialdietako irteeraren egungo zonan 3,50 m-ko zabalera minimoa bermatuko da, eskatutako 2,00 m-ko minimoa baino handiagoa.

* Hegoaldeko bide berria "b.20.2" partzelaren atzean.

Haren malda ia hutsala izateko moduan gauzatuko da, altuera mugagabearekin eta espaloia 2,00 m-ko zabalera perimetralarekin.

* Oinezkoen sarbide berritua Anoetatik.

Donostiako Udalaren lehiaketaren Baldintzen Agiriaren betebeharrak bat da. Proiektu berriak jarraian zerrendatuko diren alderdi batzuk aurreikusten ditu:

- 2 igogailu publiko sortzea, mugitzeko desgaitasuna duten 13 pertsonarentzako edukierakoak.
- Anoetatik sartzeko eskailerak berriz trazatzea, indarrean dagoen araudia beteta, hots: 35 cm-ko mailagaina eta 15 cm-ko mailarte maximoak; 4,00 m-ko zabalera, 2,00 m baino handiagoa; 1,50 m-tik gorako eskailera buruak eta gehienez 12 maila eta gutxienez 3 maila tarteko.
- Pasabidearen malda egokitzea, 10,00 m-ko gehieneko tarteetan % 8ko maximora egokitzen dena, eta 2,00 m-ko tarteko tranpalak. Pasabidearen zabalera 5,00 m ingurukoa da.
- Plan honen berezko esparrua gainditutakoan, mendebaldeko bideko espaloira iristeko oinezkoen ibilbide bat proiektatzen da, % 6ko malda maximoarekin eta 4,00 m-tik gorako zabalarekin, eskatutako 2,00 m-ak baino handiagoa.

* Oinezkoen sarbide berria ekialdeko biribilgune berritik.

Sarbideen soluzio berria ekialdetik biribilgune batekin ebazten da. Ospitaleetako errepidearekin komunikazio guztiak ahalbidetuko ditu, egungo biribilgunea ordeztuta. Haren inguruan autobus geltoki bat proiektatzen denez, soluzioa honela osatzen da: oinezkoen sarbide bat zezen plazaraino eta merkataritza zentro berriraino, oinezkoen pasabide baten bidez. % 6ko malda izango du, 3,00 m-ko zabalera, eskatutako 2,00 m-ak baino handiagoa, ekialdeko bidearen gainetik igarotzen dena oinezkoen esparrura jaisteko, 35 cm-ko mailagaina, 15 cm-ko mailarteak, 3,00 m-ko zabalera, 3 eta 12 maila arteko tarteak eta 1,50 m-ko eskailera buruak dituzten eskaileren bidez.

Hirigintza plangintzako soluzio horiek "b.20.1" eta "b.20.2" partzelei lotutako eraikuntza eta urbanizazio osagarriko proiektuak (idazten ari direnak) garatzeko beteko dira, eta dagokien aplikazio eremuan irisgarritasun araudia betetzea ere justifikatu beharko da.

Donostia, 2017ko azaroa

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: MIKEL IRIONDO, HIRIGINTZAKO ABOKATUA

Mikel Iriondo

IV. ERANSKINA. SUTEEN AURKAKO "EKT OD-SS" SEGURTASUNA BETETZEAREN
JUSTIFIKAZIOA

IDAZLEA

SUSTATZAILEA

ARKILAN
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA
LARRAIN

Kasu honetan aplikatzekoa da "Eraikintzaren Kode Teknikoaren" "Suteen aurkako segurtasuna SS oinarrizko agiria", zehazki "SS 5. atala, Suhiltzaileen esku hartzea", "1. Hurreratze baldintzak eta ingurunea" artikuluen atal hauek:

1. Eraikinetara hurreratzea:

1. Suhiltzaileen ibilgailuak maniobra espazioetara hurreratzeko bideek ezaugarri hauek dituzte:
 - a. Bide publiko orokorren zabalera 6,50 m-koa da. Hegoaldeko bide berriaren zabalera 4,00 m-koa da. "b.20.1" partzelarako sarbide arrapalen, sarreraren eta irteeraren zabalera 6,50 m-koa da. Lurpeko azken tartearen zabalera 5,00 m-koa da. Bi arrapalen iparraldetik lotunearen zabalera 3,50 m ditu gutxienez estugunean.
 - b. Ez dago galibo oztopo gehiago, "b.20.1" partzelaren arrapalena baino. Sarrerak 4,50 m-ko altuera librekoa du (merkataritza zentroa hornitzeko zamaletako kamioentzat ere erabilgarria izan behar du) eta gorako arrapalaren irteera ere lurperatuta ebatzen da eta, arrazoi beragatik, 4,50 m-ko galibo altuera batekin.
 - c. Bideen sostengu ahalmena eskatutako 20 kN/m² baino handiagoa izango da.
2. Bihurgune tartetean, maniobra espazioak koroa zirkular baten trazak zedarrituko ditu, zeinaren erradioek 5,30 m eta 12,50 m izan behar baitute gutxienez, eta zirkulatzeko 7,20 m-ko zabalera librekoa izango dute.

2. Eraikinen ingurunea:

1. Jaisteko ebakuazio altuera 9,00 m-tik gorakoa denez, maniobra espazioak baldintza hauek betetzen ditu suhiltzaileentzat:
 - a. 6,50 m-ko zabalera, eskatutako 5,00 m-ak baino handiagoa.
 - b. Altuera librekoa. "b.20.1" partzelaren ebakuazio irteerak aurreikusten diren arrapala pribatuen zonaren eta igotzeko arrapalaren lurpeko irteeraren izan ezik, gainerako altuera librekoa dena da.
 - c. Suhiltzaileen ibilgailuak bi partzela eraikigarrien perimetro guztia egin dezakete, eta ez dago inolako mugarik edozein eraikinen fatxadara iristeko.
 - d. Era berean, suhiltzaileen ibilgailutik eraikinerako sarbideetarako distantzia maximoa 30 m-tik beherakoa da.
 - e. Bide sistema publikoaren malda maximoa % 6 ingurukoa da, eta zeren plazaren eraztun perimetrala ia horizontala da, hegoaldeko bide sortu berria bezala. Arrapala pribatuak % 16ko maximoa dute alboetan, baita iparraldeko aurrealde berriaren zonaren batean eta ospitaleetako biribilgune berrirako irteeraren ere.
 - f. Bide guztiak 20 cm-ko diametroaren gainean 100 kN-eko lurzoru puntzonaketaren aurkako erresistentziarekin kalkulatu dira.

2. 20 kN/m²-eko sostengu ahalmena eta 20 cm-ko diametroaren gainean 100 kN-eko lurzoru puntzonaketaren aurkako erresistentzia eskatzekoa izango da, gainera, bide publikoentzat ez ezik, lurzoru pribatuko arrapalen forjatuentzat (eta horien estalkientzat) ere.

Baldintza hori zerbitzu publikoen kanalizazioen erregistro tapetan ere beteko da, horien neurriak 0,15 m × 0,15 m baino handiagoak direnean.

3. Suhiltzaileen ibilgailuaren maniobra espazioa hiri altzariz, zuhaitzez, lorategiz, mugarriz edo bestelako oztopoez libre mantendu beharko da.

4. Eraikuntza proiektuak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak suteen prebentzioari eta itzalketari buruz indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, ur harguneen zuzkidura ere barne dela (EKT-OD-SS, EKT-OD-ESI...).

Donostia, 2017ko azaroa

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS
SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: MIKEL IRIONDO, HIRIGINTZAKO ABOKATUA

Mikel Iriondo

V. ERANSKINA. INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA

IDAZLEA

SUSTATZAILEA

ARKILAN
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA
LARRAIN

CLIENTE:

LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.

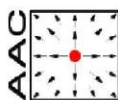
INFORME TÉCNICO

**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA
LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO
CENTRO DE ACTIVIDADES DE ILUNBE,
DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

Documento nº:170138

Fecha: 31/03/2017

Nº de páginas incluida esta: 16+anexos



AAC Acústica + Lumínica

Parque Tecnológico de Álava
01510 MIÑANO (VITORIA-GASTEIZ)
Tf. 945 29 82 33 Fx. 945 29 82 61
aac@aacacustica.com - www.aacacustica.com

Razón social: AAC Centro de Acústica Aplicada SL

Este informe no podrá ser reproducido parcialmente sin la autorización escrita de AAC Centro de Acústica Aplicada S.L.

doc.: 170138

Pág. 2 de 16



CONTROL DE CAMBIOS

Revisión	Fecha	Objeto

AAC Acústica + Lumínica

IDAZLEA

SUSTATZAILEA

ARKILAN
MIKEL IRIONDO

INMOLOIOLA
LARRAIN

doc.: 170138
Pág. 3 de 16



INFORME TÉCNICO

ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CENTRO DE ACTIVIDADES DE ILUNBE EN EL MUNICIPIO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

exp.: 17026

doc.: 170138 UBA / MTG

fecha: 22-03-2017

Cliente: LARRAIN, S.L. y LOIOLA GESTION INMOBILIARIA, S.L.

Persona de contacto: D. Josu Iriondo (arkilan@arkilan.com)

RESUMEN

El informe analiza la afección acústica causada por los focos de ruido ambiental para la construcción del nuevo centro de actividades de Ilunbe en Donostia – San Sebastián. Los focos de ruido ambiental más influyentes en la zona de estudio son los ejes de tráfico viario: carreteras GI-20, GI-40, y los paseos de Miramon y de Doctor Begiristain.

El análisis de impacto acústico sobre la zona de estudio se realiza mediante la evaluación de los resultados obtenidos en los mapas de ruido a 2 m. de altura y mapas de fachadas en las nuevas edificaciones. La normativa de aplicación para establecer el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica, es el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación acústica de la Comunidad autónoma de País Vasco. Los objetivos de calidad acústica (en adelante OCA) a cumplir en la zona de estudio son: 65 dB(A) en los períodos día y tarde, y 60 dB(A) en el período noche, puesto que se considera como un futuro desarrollo terciario.

Los resultados obtenidos concluyen que tanto en el escenario actual como en el escenario previsto a futuro **se superan los OCA establecidos** en las fachadas orientadas hacia la carretera GI-20, por lo que es necesaria el análisis de medidas preventivas contra el ruido

Miñano, Vitoria-Gasteiz, fecha del encabezamiento

VºBº

Alberto Bañuelos Irusta

Mónica Tomás Garrido

AAC ACÚSTICA + LUMÍNICA

doc.: 170138
Pág. 4 de 16



ÍNDICE	Pág.
1. Objeto	5
2. Descripción del ámbito	6
3. Objetivos de calidad acústica	7
4. Zonificación acústica	8
5. Metodología	9
6. Datos de entrada	11
7. Análisis acústico de las fuentes sonoras	12
8. Estudio de alternativas de ordenación	15
9. Definición de medidas correctoras	15
10. Conclusiones	16

ANEXOS

A.1. MAPAS DE RESULTADOS

AAC Acústica + Lumínica

doc.: 170138

Pág. 5 de 16



Equipo Técnico de AAC:

Unai Baroja Andueza

Mónica Tomás Garrido

1. Objeto

Presentar los resultados obtenidos del estudio de impacto acústico del nuevo centro de actividades de Ilunbe en el municipio de Donostia – San Sebastián.

En función de los resultados obtenidos, se evalúa el nivel de cumplimiento de los objetivos de calidad acústica aplicables según el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

AAC Acústica + Lumínica



2. Descripción del ámbito

El ámbito de estudio se ubica en el sur del casco urbano de Donostia-San Sebastián. Se encuentra delimitado por las carreteras GI-20, al noroeste y la GI-40, al suroeste, y por el paseo Doctor Begiristain al este. El paseo Miramon atraviesa el ámbito de estudio.

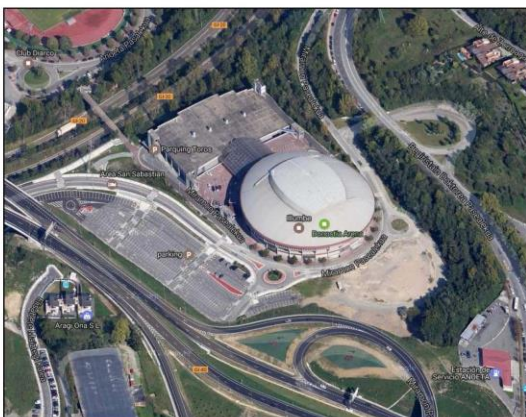
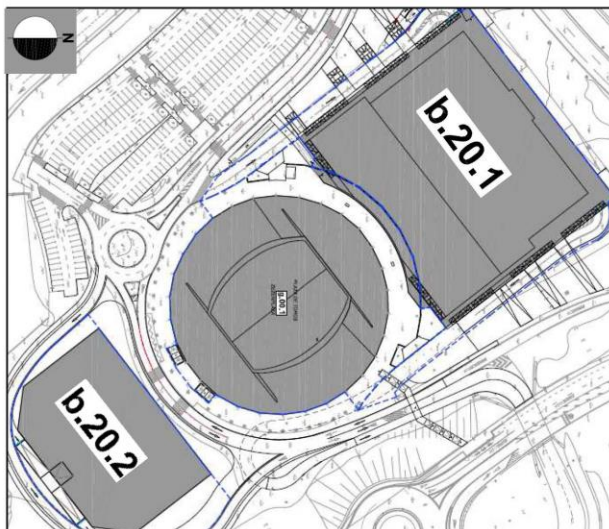


Imagen de la zona de estudio. Situación actual

En este ámbito se va a construir un nuevo edificio b.20.2, ubicada al sureste de la actual plaza de toros de Ilunbe y se pretende reformar y ampliar una edificación existente ubicada al noroeste de la plaza, edificio denominado b.20.1. En la siguiente imagen se muestra la ordenación:



Disposición propuesta en los edificios de Ilunbe

doc.: 170138

Pág. 7 de 16



3. Objetivos de calidad acústica

El marco legislativo para la evaluación y gestión del ruido se establece principalmente por la Directiva Europea 2002/49/CE, y a nivel estatal, la Ley 37/2003 del Ruido que está desarrollada por dos reales decretos:

- El RD 1513/2005, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, que además de forma conjunta completan la trasposición de la Directiva Europea 2002/49/CE.
- El RD 1367/2007 que completa el desarrollo de la Ley del Ruido en relación a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Y por último, el **Decreto 213/2012** de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Los objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas acústicas están establecidos en el Anexo I, tablas A, del Decreto 213/2012:

- La tabla A define los objetivos de calidad acústica para las diferentes áreas acústicas, objetivos de calidad acústica en el exterior.

Se reproduce a continuación la tabla A del Anexo I del Decreto 213/2012:

Tabla A: Objetivos de calidad acústica para áreas urbanizadas existentes.

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
E	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
A	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
B	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
F	Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Nota: Los objetivos de calidad aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m. sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

El art. 31 del Decreto 213/2012, establece que "Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, **tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos** que las áreas urbanizadas existentes".

AAC Acústica + Lumínica

doc.: 170138
 Pág. 8 de 16



4. Zonificación acústica

La zonificación acústica de un territorio debe basarse en la delimitación de áreas acústicas atendiendo a usos actuales y previstos del suelo, según establece la Ley 37/2003 del ruido, el RD 1367/2007 que la desarrolla y el D 213/2012. La zonificación acústica, por lo tanto, afectará a las áreas urbanizadas y urbanizables atendiendo a los usos predominantes del suelo.

El Ayuntamiento de Donostia- San Sebastián ha aprobado la zonificación acústica de su municipio, la cual se muestra a continuación:



Según la misma, el ámbito de estudio se encuadra dentro de un uso recreativo y de espectáculos, este será el uso predominante de la zona, si bien los edificios previstos tienen un uso terciario, por lo tanto, según indica el Decreto 213/2012, se deben cumplir en los receptores, los OCA establecidos.

Por otro lado, dentro de este ámbito está prevista la construcción de un nuevo edificio y la remodelación de otro, por tanto, en aplicación a la definición de Futuro desarrollo del Decreto 213/2012, para este edificio los OCA a cumplir serán 5 dB(A) inferiores a los establecidos.

Así, en aplicación los OCA a cumplir serán:

Para el ámbito objeto de estudio:

TIPO DE ÁREA	ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	
		L _d / L _e (dB(A))	L _n (dB(A))
C	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	63

Estos objetivos de calidad se referencian a una altura de 2 m. sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de las edificaciones en el exterior de las fachadas con ventana.

AAC Acústica + Lumínica

doc.: 170138

Pág. 9 de 16



En los receptores del edificio b.20.1:

TIPO DE ÁREA	ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	
		L_d / L_e (dB(A))	L_n (dB(A))
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto de uso recreativo y de espectáculos	70	65

Entendido como receptores: todas las alturas en el exterior de las fachadas con ventana.

En los receptores del edificio b.20.2:

TIPO DE ÁREA	ÁREA ACÚSTICA	OBJETIVOS DE CALIDAD	
		L_d / L_e (dB(A))	L_n (dB(A))
D	Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto de uso recreativo y de espectáculos. Futuro desarrollo	65	60

Entendido como receptores: todas las alturas en el exterior de las fachadas con ventana.

Es decir, en el ámbito de estudio los objetivos de calidad acústica a cumplir son los correspondientes al uso establecido en la zonificación acústica de Donostia-San Sebastián, si bien al incluir usos y edificios más sensibles desde el punto de vista acústico, en los receptores de estos edificios, deberán cumplirse los OCA correspondientes aplicando el Decreto 213/2012.

Por otro lado, los nuevos edificios tendrán un uso diurno, por lo que los OCA a aplicar durante el periodo nocturno no serían de aplicación, si bien en el análisis acústico mostrado en este informe se muestran los resultados de todos los periodos.

Finalmente hay que indicar que para este tipo de edificaciones terciarias, la legislación autonómica no establece unos objetivos de calidad acústica a cumplir en el espacio interior.

5. Metodología

La metodología para los análisis acústicos, es la definida por el Decreto 213/2012 que traspone la normativa estatal (Ley 37/2003, R.D.1513/2005, RD 1367/2007) y está basada en la aplicación de **métodos de cálculo**, los cuales definen, por un lado la emisión sonora de los focos de ruido a partir de sus características y por otro, la propagación.

- El método de cálculo utilizado es el establecido como referencia a nivel autonómico, estatal y europeo que para el tráfico viario es el método *NMPB-Routes-96*. Para velocidades en las vías de tráfico urbanos inferiores o iguales a 50 Km/h se ha utilizado para el cálculo de la emisión la versión más actualizada de dicho método: NMPB-2008,

AAC Acústica + Lumínica



manteniendo el NMPB-Routes-96 para el cálculo de la propagación; ya que el método de referencia que establece la legislación (Guide de bruit de transports terrestres – 1980), por su antigüedad no refleja adecuadamente la emisión actual de los vehículos a velocidades bajas, debido a la reducción que se ha producido en el ruido de motor que era el predominante en el tráfico urbano en 1980.

Los focos de ruido se caracterizan mediante su potencia acústica (nivel de emisión), y ésta se define a partir de los datos de tráfico (IMD, IMH, velocidad de circulación, porcentaje de pesados, etc.).

Una vez caracterizado el foco de ruido a partir de su nivel de emisión, es necesario elaborar los cálculos acústicos que permitan obtener los niveles de inmisión. En este sentido, es un requisito disponer de una modelización tridimensional que defina las características del terreno y que permita disponer de las tres coordenadas de dicho foco y receptores del área.

La modelización tridimensional, se efectúa con el modelo de cálculo acústico utilizado, en este caso **SoundPLAN**®. Este modelo permite la consideración de todos los factores que afectan a la propagación del sonido en exteriores de acuerdo con lo fijado en el método de referencia para la obtención de los niveles de inmisión en la zona de análisis.

Los niveles de inmisión (L_{Aeq}) en cada receptor y para cada período del día considerado, se obtienen por aplicación del efecto de una serie de factores sobre el nivel de emisión definido para cada foco, correcciones que son debidas, entre otros, a los siguientes factores:

- Distancia entre receptor y carretera.
- Absorción atmosférica.
- Efecto del terreno según tipo.
- Efecto de posibles obstáculos: difracción/ reflexión.
- Otros...

Los resultados se presentarán a través de:

- **Mapas de Ruido:** son mapas de isófonas o bandas de diferentes colores que representan los niveles de inmisión que los focos de ruido ambiental generan en el entorno a, en este caso, 2 metros de alturas sobre el terreno.
- **Mapas de fachadas:** son mapas en los que se representan los niveles de inmisión en las fachadas de los edificios objeto de análisis. Se colocan puntos de cálculo sobre las fachadas a las distintas alturas de los edificios.



6. DATOS DE ENTRADA

6.1 Focos de Ruido ambiental

Tráfico Viario

Para caracterizar con su emisión este foco es necesario recopilar la información relativa al paso de vehículos por una determinada vía (Intensidad Media Diaria, I.M.D.), el porcentaje de vehículos pesados, velocidad de paso, el flujo o régimen de circulación por la vía y el tipo de pavimento.

En este sentido se tuvieron en cuenta dos fuentes de información diferentes:

- Datos de aforos de carreteras publicados por Diputación de Gipuzkoa (año 2.014)
- Datos de aforos de calles a partir de conteos in situ.

Para el escenario futuro la emisión de calles se considera la misma que para el escenario actual, mientras que la emisión de carreteras se ve incrementada un 1% por cada uno de los 20 años a los que se hace la previsión del escenario postoperacional.

6.2 Cartografía

La modelización tridimensional de la zona de estudio se ha realizado a partir de la cartografía 1:5000 de Gobierno Vasco.

La modelización tridimensional del ámbito objeto de estudio se ha completado con la cartografía facilitada por el cliente.



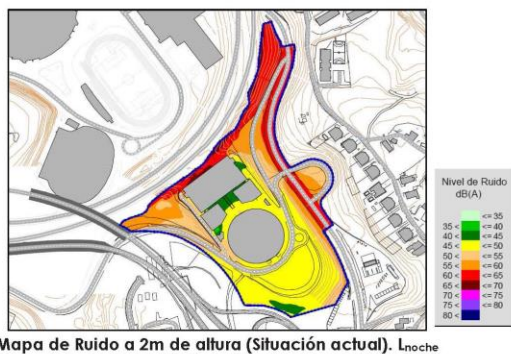
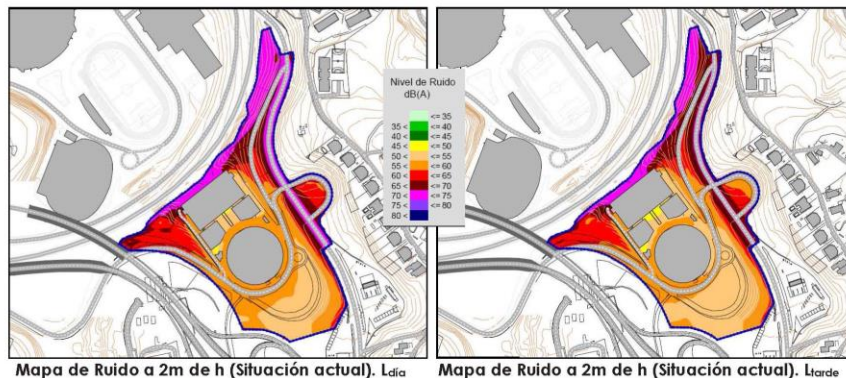
Imagen de la modelización en Soundplan



7. ANÁLISIS ACÚSTICO DE LAS FUENTES SONORAS

Se presentan a continuación los resultados del escenario actual calculados a 2m. de altura para todos los períodos (Día, Tarde y Noche):

Escenario Actual



De los resultados anteriores, se puede indicar que:

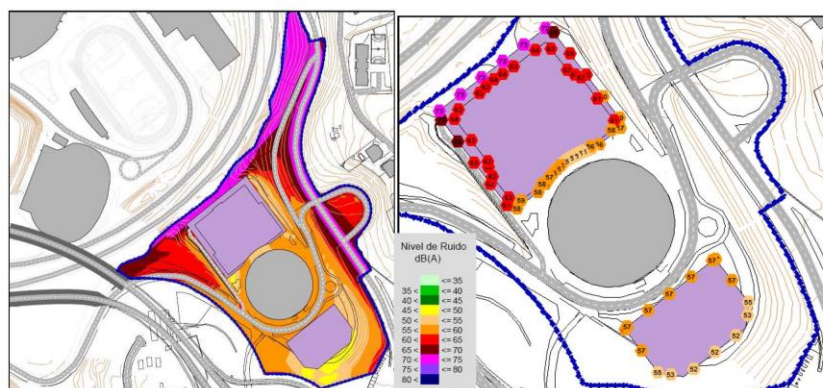
- A 2 m. de altura sobre el terreno, se cumplen los OCA aplicables para los períodos día y tarde ($L_{d/e}=73$ dB(A)) en todo el ámbito, excepto en la parte del mismo límite con la carretera GI-20, ni en las inmediaciones del paseo de Miramón donde se superan entre 1-2 dB(A).
- En el periodo nocturno, la situación acústica es similar: se cumplen los OCA aplicables ($L_n=63$ dB(A)) en gran parte del ámbito excepto en las proximidades del paseo de Miramón y de la carretera GI-20 se exceden en hasta 4 dB(A).



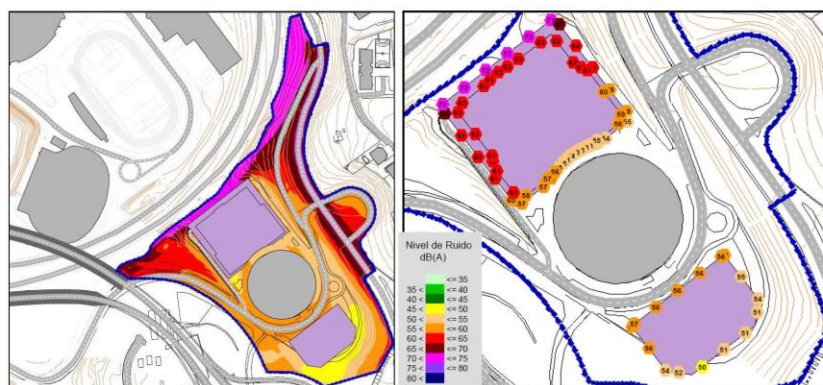
Escenario Futuro

Se muestran a continuación los resultados obtenidos del escenario futuro para todos los períodos del día: Día, Tarde y Noche.

Se presentan los resultados obtenidos a 2 m de altura sobre el terreno (mapas de ruido), y además los resultados en fachadas. Estos muestran los niveles de ruido incidente en fachada, si bien hay que indicar que las fachadas de las edificaciones previstas no dispondrán de ventanas abatibles, por lo que no les serían de aplicación el cumplimiento de OCA en fachada.



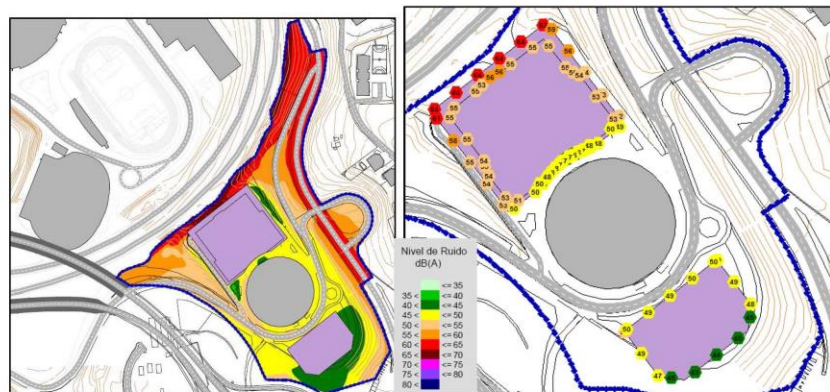
Mapa de Ruido a 2m y niveles en fachada (Situación futura). Día



Mapa de Ruido a 2m y niveles en fachada (Situación futura). Tarde

doc.: 170138

Pág. 14 de 16



Mapa de Ruido a 2m y niveles en fachada (Situación futura). Lnoche

De los resultados anteriores, se puede indicar que:

Respecto a los niveles a 2 m. de altura sobre el terreno:

- Los niveles de ruido a 2m. de altura sobre el terreno se situarán por encima de los OCA aplicables ($L_{d/e}=73$ dB(A) y $L_n=63$ dB(A)), únicamente en una pequeña franja del ámbito que limita con la carretera GI-20, mientras que en el resto del ámbito los niveles de ruido se sitúan por debajo de dichos valores.

Respecto a los niveles en fachada:

Aunque las fachadas de las edificaciones no tendrán ventanas abatibles al exterior, se han analizado los niveles de ruido que llegan a las fachadas para completar el análisis acústico y con vistas a poder establecer los aislamientos necesarios.

Edificio b.20.1

- En este edificio, los niveles de ruido que se alcanzan se sitúan por debajo de los OCA aplicables ($L_{d/e}=70$ dB(A)), ($L_n=65$ dB(A)), excepto en la fachada orientada hacia la carretera GI-20.

Edificio b.20.2

- En las fachadas este edificio, los niveles de ruido que se alcanzarán estarán por debajo de los OCA aplicables ($L_{d/e}=65$ dB(A)), ($L_n=60$ dB(A)) en todas las fachadas del mismo.

Como se ha comentado, las fachadas de estos edificios no tendrán ventanas abatibles al exterior, por lo que, según establece el Decreto 213/2012, no es de aplicación el cumplimiento de los OCA en las fachadas de las edificaciones, si no que para comprobar el cumplimiento de lo establecido en el Decreto, solo se tienen que analizar los niveles de ruido a 2m. de altura,

AAC Acústica + Lumínica

doc.: 170138

Pág. 15 de 16



para el ámbito existente, mientras que para los edificios previstos no es de aplicación el cumplimiento de los OCA.

Tal y como se ha visto en los mapas anteriores a 2 m. de altura, se cumplen los OCA aplicables, excepto en las franjas más cercanas a la carretera GI-20, franjas en las que al estar tan cerca, no existen ni zonas estanciales ni edificaciones con ventanas.

Por tanto, se puede decir, que se cumplirán los OCA aplicables tanto a 2 m. de altura en el ámbito existente, como en los edificios, puesto que las fachadas no tendrán ventanas.

8. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

El Decreto indica que es necesario realizar un estudio de alternativas de ordenación, como contenido del estudio de impacto acústico que tendrá que llevar aparejado el futuro desarrollo.

En este caso, el edificio b.20.1 al ser una ampliación de un edificio existente, no es posible ubicarlo en otro parte, y respecto al otro edificio, como se ha visto, se cumplirán los OCA, por lo que cualquier otra ordenación diferente será, igual desde el punto de vista de cumplimiento de la normativa acústica, por lo que no es de aplicación este análisis

9. DEFINICIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS

Como se ha indicado en el apartado 7, las fachadas de los dos edificios previstos, al no disponer de ventanas abatibles al exterior, se cumplen los OCA aplicables, por lo que no es necesario el análisis de medidas correctoras para estos.

Por otro lado, aunque el Decreto 213/2012 no establece unos objetivos de calidad acústica para el espacio interior, se recomienda que para la fachada del edificio b.20.1 orientada hacia la carretera GI-20 se establezca un aislamiento mínimo de 35 dB(A) para el índice $D_{2m,nT,Air}$.

AAC Acústica + Lumínica



10. CONCLUSIONES

En el ámbito de estudio de Ilunbe en el municipio de Donostia, considerado según la zonificación acústica de la ciudad como un área acústica *tipo C: ámbito/sector del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos*, se prevé la construcción de un nuevo edificio comercial y la remodelación y ampliación de un edificio existente con uso también comercial. Por lo que, en aplicación del Decreto 213/2012, como el uso de estos edificios es más sensible (desde el punto de vista acústico), en los receptores de los mismos se deben cumplir los OCA correspondientes a un área acústica tipo D) terciario, en el caso del edificio que se amplía, y D) terciario nuevo en el caso del nuevo edificio. Así, los OCA a cumplir serán:

ZONA EVALUACIÓN	OBJETIVOS DE CALIDAD	
	L_d / L_e (dB(A))	L_n (dB(A))
Ámbito Ilunbe	73	63
Edificio b.20.1	70	65
Edificio b.20.2	65	60

El ámbito tiene solo uso diurno, por lo que el cumplimiento de los OCA no es de aplicación durante el periodo noche (23:00 a 07:00).

Por otro lado, los nuevos edificios no dispondrán de ventanas abatibles al exterior, por lo que no es de aplicación el cumplimiento de los OCA en las fachadas de los edificios. Sin embargo, en el estudio se muestran los niveles de ruido en fachada para disponer de información complementaria para plantear aislamientos mínimos de fachada.

Los mapas de ruido obtenidos muestran que, tanto en el escenario actual, como en el escenario futuro se cumplen los OCA establecidos en los tres periodos del día en gran parte del ámbito, excepto en unas pequeñas franjas limítrofes a la carretera GI-20.

Los mapas de fachadas muestran que los niveles de ruido se sitúan por debajo de los valores objetivos de calidad para ambos edificios, sin embargo en la fachada orientada a la carretera GI-20 del edificio b.20.1, los niveles de ruido se sitúan en torno a 73 dB(A), por lo que se recomienda que en esta fachada se plantee un aislamiento acústico adecuado, en torno a 35 dB(A) para el índice $D_{2m,nT,Air}$.

doc.: 170138/ Anexo I

Pág. 1 de 1 +planos



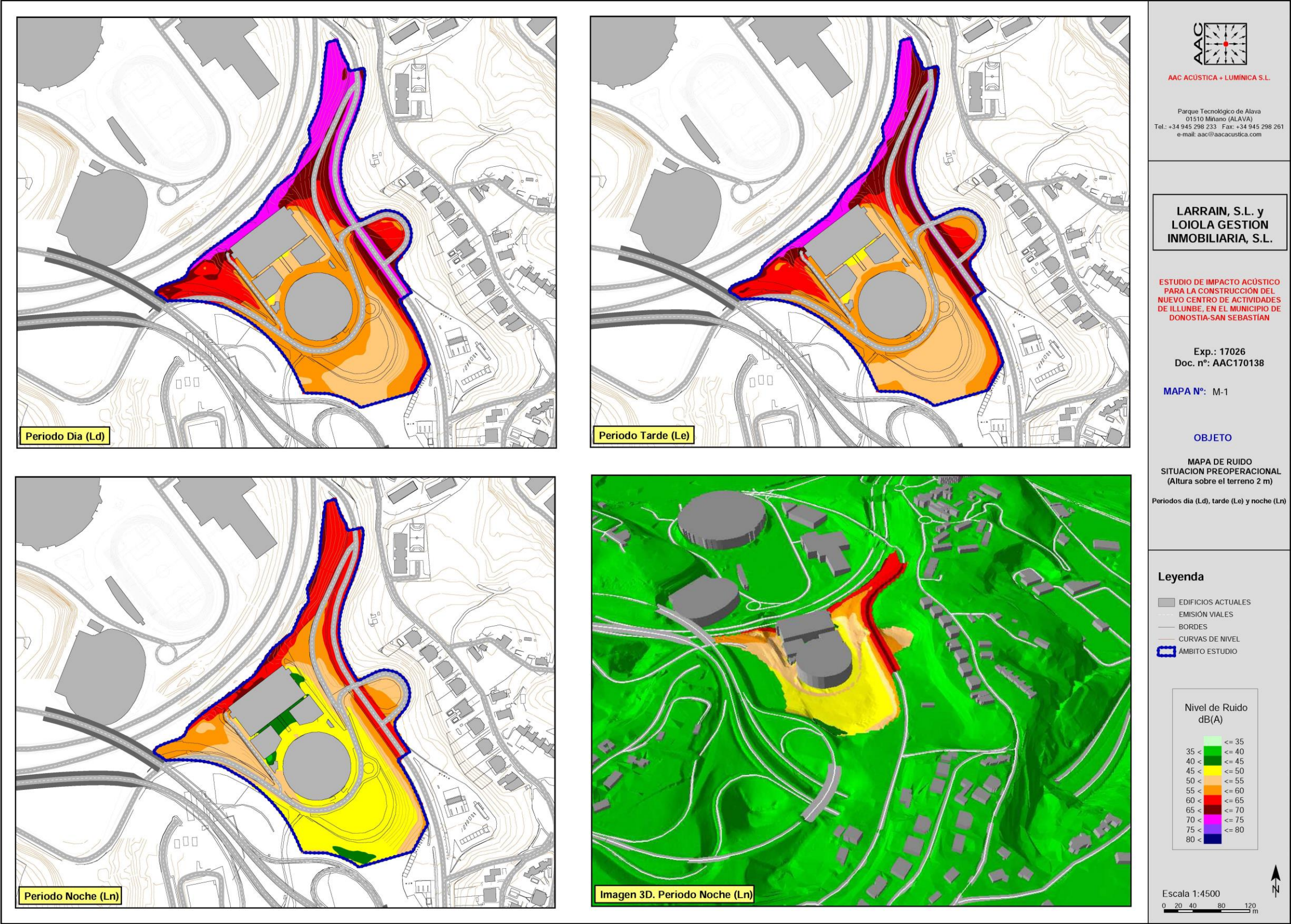
ANEXO I. PLANOS

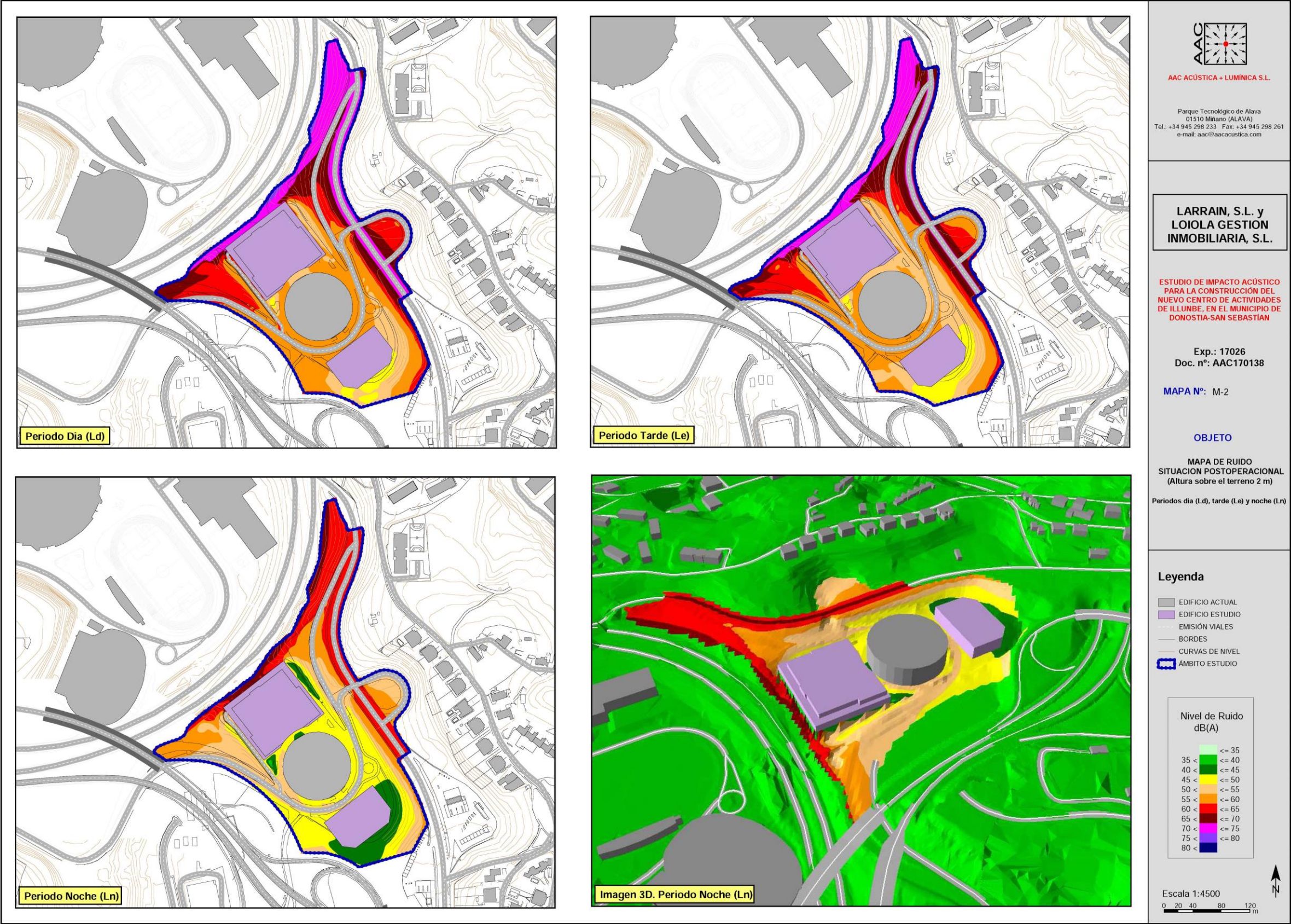
MAPA

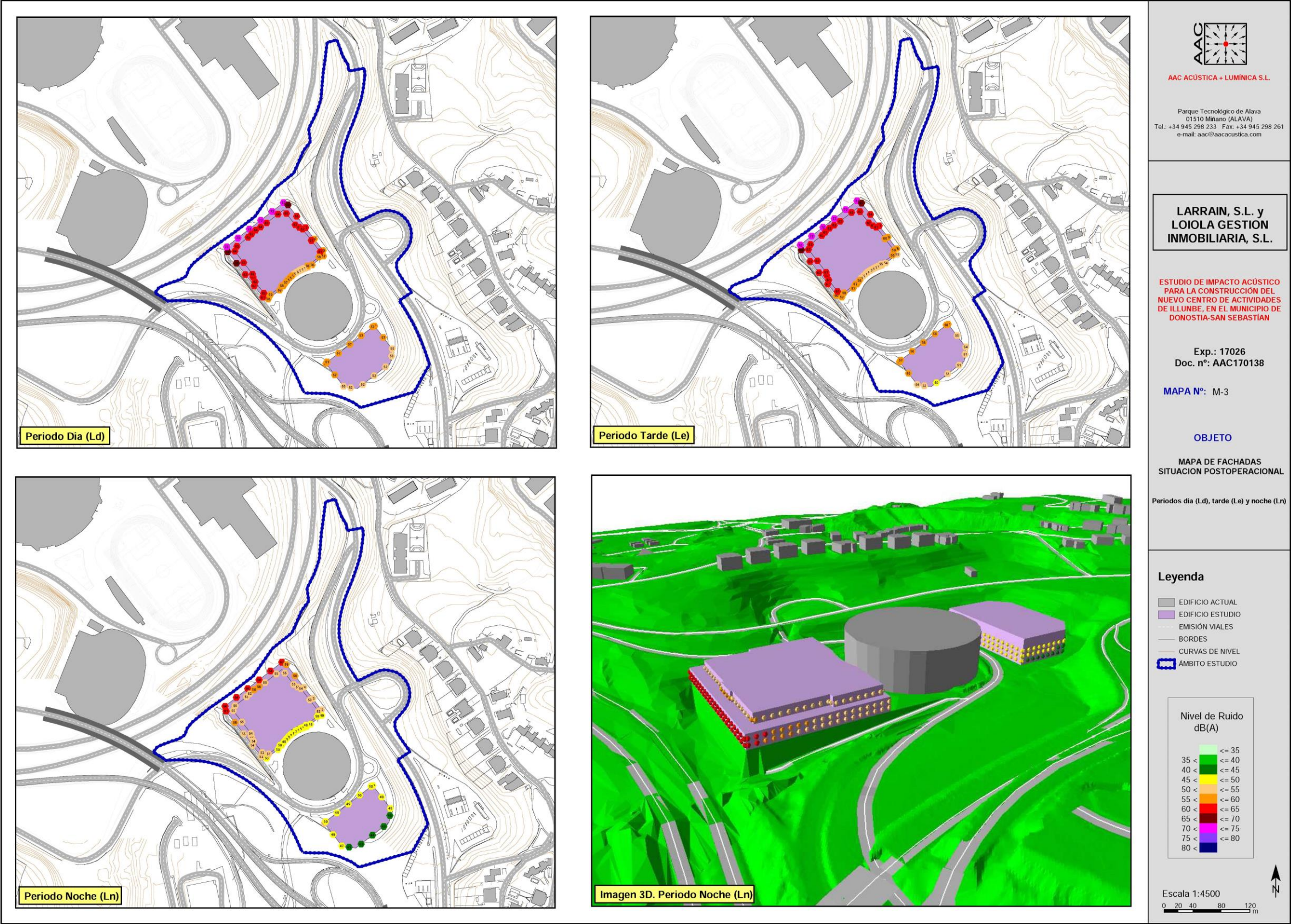
OBJETO

- | | |
|---|--|
| 1 | MAPA DE RUIDO (a 2m de altura) DEL ESCENARIO PREOPERACIONAL |
| 2 | MAPA DE RUIDO (a 2m de altura) DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL |
| 3 | MAPA DE FACHADAS DEL ESCENARIO POSTOPERACIONAL |

AAC Acústica + Lumínica







AURKIBIDEA:**Or.****LEHEN TITULUA****XEDAPEN OROKORRAK.**

1. artikulua.	Plan Bereziaren esku hartzeko esparrua	1
2. artikulua.-	Plan Berezia indarrean jartzea eta indarraldi baldintzak.....	1
3. artikulua.-	Plan Bereziaren dokumentuak eta zehaztapenak eta horien nondik norako arauemailea.	1
4. artikulua.-	Plan Bereziaren eduki materiala.	2

BIGARREN TITULUA**KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA.**

5. artikulua.-	Kalifikazio xehatuko erregimena. Baldintza orokorrak.	2
----------------	--	---

HIRUGARREN TITULUA**ERAGINPEKO LURSAILEN HIRIGINTZAKO KATEGORIZAZIO ERREGIMENA.**

6. artikulua.-	Eraginpeko lursailen hirigintzako kategorizazio erregimena.	3
----------------	--	---

LAUGARREN TITULUA**PLAN BEREZIA GAUZATZEKO ERREGIMENA.**

7. artikulua.-	Jarduketa motak	3
8. artikulua.-	Partzelazio baldintzak.	4
9. artikulua.-	Hirigintza eraikigarritasuna eta hura esleitzea.	4
10. artikulua.-	Urbanizazio obraren proiektuak formulatzeko erregimena.	5
11. artikulua.-	Urbanizazio obrak gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.....	5
12. artikulua.-	Eraikuntza proiektuak eta horiekin lotutako urbanizazio osagarriko proiektuak formulatzeko eta lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.	5
13. artikulua.-	Xehetasun azterketak formulatzeko erregimena.....	6

BOSGARREN TITULUA**ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARIAREN ORDENANTZA PARTIKULARRAK.****I. KAPITULUA****Irizpide orokorrak**

14. artikulua.-	Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.....	6
-----------------	--	---

II. KAPITULUA

Hirugarren sektoreko erabilerako partzelen ("b" partzelen) Ordenantza Partikularrak.

- | | |
|---|---|
| 15. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako "b.20.1" partzelaren eraikuntza, erabilera eta jabariaren Ordenantza Partikularrak. .. | 7 |
| 16. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako "b.20.2" partzelaren eraikuntza, erabilera eta jabariaren Ordenantza Partikularrak. .. | 8 |

III. KAPITULUA

Zuzkidura publikoetara bideratutako azpizona xehatuen ("e", "f" eta "g" azpizonak) Ordenantza Partikularrak.

- | | |
|--|----|
| 17. artikulua.- Komunikazio sareetara bideratutako azpizonak ("e") arautzeko Ordenantza Partikularrak..... | 10 |
| 18. artikulua.- Espazio libreetara bideratutako azpizonak ("f") arautzeko Ordenantza Partikularrak..... | 10 |
| 19. artikulua.- Ekipamendu publikora bideratutako partzelak ("g.00.1") arautzeko Ordenantza Partikularrak..... | 10 |

"2. HIRIGINTZA ARAUAK" DOKUMENTUA

"2.2. MZ.04 ILUNBE (MIRAMON-ZORROAGA) ("b.20.1" eta "b.20.2 partzelak)
HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA

LEHEN TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua.- Plan Bereziaren esku hartzeko esparrua.

Plan berezi honen esku hartzeko esparrua "MZ.04 Ilunbe" hirigintza esparruan kokatutako "b.20.1" eta "b.20.2" partzelek eta horien inguruko lursailek osatzen dute; horiek guztiak plan honen "5. Planoak" dokumentuko planoetan mugatzen dira.

2. artikulua.- Plan Berezia indarrean jartzea eta indarraldi baldintzak.

- 1.- Plan Berezi hau behin betiko onartutakoan eta indarrean dagoen legeriak ezarritako argitalpen baldintzak bete ondoren jarriko da indarrean, eta hala iraungo du harik eta indargabetzen den arte.
- 2.- Planaren zehaztapenen baten edo batzuen deuseztasunak, deuseztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoen balioan, haien arteko erlazioaren edo mendekotasunaren ondorioz horietakoren bat aplikaezina bada salbu.

3. artikulua.- Plan Bereziaren dokumentuak eta zehaztapenak eta horien nondik norako arauemailea.

1.- Plan Bereziaren dokumentuak

Plan berezi honek dokumentu hauek ditu:

- * "1. Hirigintza antolamenduaren gaineko informazio eta justifikazio memoria" dokumentua.
- * "2. Hirigintza Arauak" dokumentua.
- * "3. Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko gidalerroen azterketa" dokumentua.
- * "4. Azterketa ekonomikoa" dokumentua.
 - "4.1. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa" dokumentua.
 - "4.2. Iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria" dokumentua.
- * "5. Planoak" dokumentua.
- * "6. Egikaritze laburpena" dokumentua.

2.- Dokumentuen eta horien zehaztapenen izaera arauemailea

Planaren eduki arauemailea aurreko 1. atalean aipatutako dokumentu guztien ondoriozkoa da, baina "2. Hirigintza Arauak", "3. Gauzatzea antolatzeke eta kudeatzeko gidalerroen azterketa" eta 5. dokumentuko antolamendu planoak (II. Antolamendu planoak) dokumentuek dute, espezifikoki, izaera arauemaile eta hirigintzako esku hartzea arautzeko izaera hori eta, beraz, hirigintzako esku hartzea horien zehaztapenetara egokituko beharko da nahitaez.

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

3.- Dokumentuen arteko desadostasunak

Plan berezi honetako dokumentu arauemaileen artean izan daitezkeen desadostasunak, hala badagokio, indarrean dagoen araudian ezarritako irizpideei⁽¹⁾ jarraituz ebatziko dira.

Eskala desberdinetan egindako plano arautzaileak bat etorriko ez balira, eskala handiengan egindakoan ezarritakoa nagusituko da, bat ez etortzea azken horietan egindako akats material nabarmen baten ondoriozkoa bada salbu.

Nolanahi ere, paperean egindako eta/edo egin daitezkeen plano arauemailetako neurketei lotutako aurreikuspenen gainetik —esparru, partzela eta abarren neurketak, hala nola partzelen, eraikuntzen eta abarren lerrokadurak eta sestrak—, plano arauemaile digitalizatuen gainean egindakoak lehenetsiko dira.

Horrela bada, bereziki izaera eta/edo funts grafikoa duten gaietan irizpide desberdinak edo kontraesankorrak ageri badira, plan honetako plano arauemaile digitalizatuetatik ondorioztatzen diren emaitzak, horien paperezko edizioak barnean hartuta, hobetsiko dira gainerako dokumentuetan jaso direnen edo ondorioztatzen direnen gainetik.

4. artikulua.- Plan Bereziaren eduki materiala.

1.- Plan honen proposamenek, dokumentu honenak barnean hartuta, alderdi hauetan besterik ez dute eragina:

- * "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza erregimen xehatua zehaztea, horien mugaketari, hirigintza eraikigarritasunari, erabilera erregimenari eta eraikuntza parametroei dagokienez.
- * "b.20.1" eta "g.00.1" partzelak (sestrapean) mugatzea.
- * Partzela horien inguruan kokatutako zuzkidura lursail publikoak mugatzea.

2.- Indarrean dagoen hirigintza plangintzan (2010eko Plan Orokorrean) ezarritako "MZ.04 Ilunbe" esparruaren hirigintza erregimena arautzeko gainerako aurreikuspenak finkatu egiten dira.

BIGARREN TITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUKO ERREGIMENA.

5. artikulua.- Kalifikazio xehatuko erregimena. Baldintza orokorrak.

1.- "MZ.04 Ilunbe" esparruaren antolamendu xehatuko erregimena 2010eko Plan Orokorrean ezarritakoa da, plan berezi honetan ezarritako alderdietan aldatuta.

2.- Antolatutako kalifikazio xehatuko azpizonak plan honen "5. Planoak" dokumentuko "II.2.1" planoan jasotakoak dira. Hauek dira zehazki:

- * "b.20. Hirugarren sektoreko erabilera".
- * "e.10. Bide komunikazioen sarea".

⁽¹⁾ Horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7. artikuluan eta, hala badagokio, lege hori garatzeko sustatuko diren xedapenetan ezarritako irizpideak kontuan hartu behar dira, besteak beste.

- * f. Espazio libreak:
 - "f.10. Hiriko espazio libreak".
 - "f.20. Hiriko espazio libre komunak".
 - * "g.00. Komunitate ekipamendua".
- 3.- Antolatutako kalifikazio xehatuko azpizonen eraikuntza eta erabilera erregimena horientzat ezarritakoa da, batetik, aipatutako hiri antolamenduko plan orokorrean eta, bestetik, aurrekoen garapen eta partikularizazio gisa, plan berezi honetan.
- 4.- "b.20.1" eta "g.00.1" azpizona xehatuek euren artean zati batez gainjarritako hirigintza azpizonak osatzen dituzte, plan honetan zehaztutako eta "5. Planoak" dokumentuko "II.2.2" planoan jasotako baldintzetan eta nondik norakoarekin.

HIRUGARREN TITULUA

ERAGINPEKO LURSAILEN HIRIGINTZAKO KATEGORIZAZIO ERREGIMENA.

6. artikulua.- Eraginpeko lursailen hirigintzako kategorizazio erregimena.

1.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletako lursailak

Partzela horietako lursailak eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatzen dira.

2.- "g.00.1" partzelako lursailak

Lursail horien kategorizazioa hiri lurzoru finkatu gisa finkatzen da.

LAUGARREN TITULUA

PLAN BEREZIA GAUZATZEKO ERREGIMENA.

7. artikulua.- Jarduketa motak.

- 1.- "b.20.1" partzelan planteatutako proposamenak zuzkidura jarduketen berezko baldintzetara egokituta gauzatuko dira.
- 2.- "b.20.2" partzelan planteatutako proposamenak zuzkidura jarduketen berezko baldintzetara egokituta gauzatuko dira.
- 3.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen inguruan kokatutako zuzkidura lursailen urbanizazio obrak partzela horien eraikuntza obren osagarri gisa proiektatu eta gauzatuko dira. Zehazki, hauek:
- * "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletako eraikuntza obren zuzkidura publiko osagarriak urbanizatzeko obrak, hurrenez hurren, "II.5. Urbanizazio osagarriko esparruak" planoan mugatutako "AUC.1 Iparraldea" eta "AUC.2 Hegoaldea" esparruetan aurreikusitakoak dira.
 - * Urbanizazio obra horien proiektzioa eta gauzatze materiala ondorengo 10., 11. eta 12. artikuluetan ezarritakora egokituko da.

8. artikulua.- Partzelazio baldintzak.

1.- "b.20.1", "b.20.2" eta "g.00.1" partzelak

- A.- Partzela horietako bakoitza hirigintza partzela autonomo eta bereizia izango da. Nolanahi ere, "b.20.1" eta "g.00.1" partzelak bi partzelek osatutako higiezin konplexu baten baldintzatzaileetara egokituko dira.

Bestetik, "b.20.2" partzela banandu edo zatitu egin daiteke, horretan, hala badagokio, sustatuko den xehetasun azterketaren ondoriozko hirigintza irizpideei jarraikiz. Nolanahi ere, banantze hori irizpide hauetara egokitu beharko da:

- * Banantzearen emaitzazko partzela kopuru maximoa 3 izango da.
- * Partzela minimoaren azalera 1.800 m²-koa da.

- B.- Partzela horien erregistro konfigurazioa kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren irizpideetara egokituko da. Partzela horietako bakoitzean zenbait erregistro finka bereiz daitezke, justifikatu eta komenigarritzat jotzen diren baldintzetan eta nondik norakoarekin.

- C.- Partzela horiek hurrengo 15., 16. eta 19. artikuluetan aipatutako zortasunen mende geratzen dira.

2.- "e.10. Bide komunikazioen sarea", "f.10. Hiriko espazio libreak" eta "f.20. Hiriko espazio libre komunak" azpizona xehatuak.

- A.- Azpizona tipologia horietako bakoitza, horien titulartasuna administrazio berari badagokio, hirigintza partzela autonomo eta bereizia izango da.

- B.- Partzela horien erregistro konfigurazioa kasu bakoitzean egokitzen jotzen diren irizpideetara egokituko da. Partzela horietako bakoitzean zenbait erregistro finka bereiz daitezke, justifikatu eta komenigarritzat jotzen diren baldintzetan eta nondik norakoarekin.

9. artikulua.- Hirigintza eraikigarritasuna eta hura esleitzea.

1.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna esleitzea.

Eraikigarritasun horren esleipena indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideetara egokituko da.

2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Koefiziente horiek plan berezi honen "4.1. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa" dokumentuan azaldutakoak dira. Zehazki, dokumentu horretan azaldutako arrazoiak kontuan izanik, 1,00 koefizientea esleitzen zaio "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirugarren sektoreko erabilerari.

10. artikulua.- Urbanizazio obren proiektuak formulatzeko erregimena.

- 1.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzelekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan gauzatu behar diren urbanizazio obrak partzela horietan sustatu behar diren eraikuntza proiektuen urbanizazio obra osagarrien proiektuen xede izango dira.

Zehazki, urbanizazio obra osagarrien proiektu horiek eragina izango dute, hurrenez hurren, plan honen "5. Planoak" dokumentuko "II.5" planoan mugatutako "AUC.1 Iparraldea" ("b.20.1" partzelari lotua) eta "AUC.2 Hegoaldea" ("b.20.2" partzelari lotua) esparruetan.

- 2.- Ilunbe eremurako sarbide berrien proiektua (2014ko apirilean prestatua) eta ospitale saihezbidearen proiektua (2014ko uztailan prestatua) finkatu egiten dira.

11. artikulua.- Urbanizazio obrak gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

- 1.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzelekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan aurreikusitako urbanizazio obrak partzela horietako eraikuntza obrak gauzatzearen osagarri gisa gauzatuko dira, eta horien sustatzaileek ordainduko dituzte.

Zehazki, partzela horietako bakoitzarekin lotutako urbanizazio obrak plan honen "5. Planoak" dokumentuko "II.5" planoan mugatutako "AUC.1 Iparraldea" ("b.20.1" partzelari lotua) eta "AUC.2 Hegoaldea" ("b.20.2" partzelari lotua) esparruetan aurreikusitakoak dira.

- 2.- Anoetako esparruarekin oinezkoen konexio baldintzak (igogailua, pasabidea ...) hobetzeko obrak "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirigintza garapenaren sustatzaileek gauzatu eta ordainduko dituzte.
- 3.- Ilunbe eremurako sarbide berrien proiektuan eta ospitale saihezbidearen proiektuan aurreikusitako obren gauzatzea eta ordainketa Donostiako Udalak zehaztuko dituen irizpideetara egokituko dira.

12. artikulua.- Eraikuntza proiektuak eta horiekin lotutako urbanizazio osagarriko proiektuak formulatzeko eta lehen erabilerako lizentziak emateko baldintzak.

- 1.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako eraikuntzak arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan —hirigintza plangintza (2010eko Plan Orokorra eta plan berezi hau barnean hartuta)— eta udalerrian indarrean dauden eraikuntza ordenantzetan ezarritako irizpideen arabera proiektatu eta gauzatuko dira.
- 2.- Partzela horietako bakoitza, printzipioz, partzela bakartzat eta zatiezintzat hartuko da, dagokion eraikuntza proiektua prestatzeko eta dagokion udal lizentzia eskatzeko eta lortzeko.
- 3.- Salbuespen gisa, aurrez haren komenigarritasuna eta premia justifikatuta, "b.20.2" partzela bi eraikuntza unitate edo gehiagotan zati daiteke, horietako bakoitzarentzat dagokion eraikuntza proiektu bereizia formulatzeko eta bakoitzarentzat dagokion udal lizentzia eskatzeko eta lortzeko.

Era berean, partzela hori aurreko 8. artikuluan ezarritakoari jarraikiz zatituz gero, dagokion eraikuntza proiektua edo proiektuak formulatzeko aurreko irizpideak berregokitu edo osatu egingo dira partzelan sustatuko den xehetasun azterketan, berorren ondoriozko partzela banantzeko aurreikuspenetara egokitzeko.

- 4.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzelei buruzko eraikuntza proiektuekin batera, arestian adierazitako hurrenez hurrengo urbanizazio obra osagarrien proiektua aurkeztu beharko da, kasu bakoitzean, HAPB honen "II.5" planoan mugatutako esparruari buruzkoa.

Partzela horietako bakoitzeko eraikuntza obretarako eta urbanizazio osagarriaren obretarako udal lizentzia bera eta bakarra beharko da. Obra horiek guztiak aldi berean gauzatu beharko dira, eta partzela bakoitzeko eraikuntzari buruzko lehen erabilerako lizentzia tramitatu aurretik amaitu beharko dira.

- 5.- "b.20.1" partzelan sustatu beharreko eraikuntza proiektuak justifikatu beharko du EKTan aireko zaratarekiko isolamenduari buruz ezarritako irizpideak betetzen direla.
- 6.- Eraikuntza proiektuak eta urbanizazio obra osagarrien proiektuak suteen prebentzioari eta itzalketari buruz indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, ur harguneen zuzkidura ere barne dela (EKT-OD-SS, EKT-OD-ESI...).

13. artikulua.- Xehetasun azterketak formulatzeko erregimena.

Xehetasun azterketak formula daitezke plan berezi honetan ezarritako antolamendu aurreikuspenak birdoitzeko, azterketa horien berezko esku hartzeko eremuaren barruan.

Zehazki, xehetasun azterketa bat formulatuko da "b.20.2" partzelan plan honetan aurreikusitako helburuekin.

BOSGARREN TITULUA

ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARIAREN ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

I. KAPITULUA

Irizpide orokorrak.

14. artikulua.- Eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra.

Antolatutako azpizona xehatuen eraikuntza eta erabilera erregimen orokorra indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean ezarritakoa da, plan berezi honetan ezarritako baldintzetan eta nondik norakoarekin osatuta eta/edo birdoituta.

II. KAPITULUA

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERAKO PARTZELEN ("b" partzelen) ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

15. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako "b.20.1" partzelaren eraikuntza, erabilera eta jabariaren Ordenantza Partikularrak.

- 1.- Azalera: 11.230 m².
- 2.- Mugaketa: plan berezi honen planoetan ezarritakoa.
- 3.- Kalifikazio xehatuko erregimena:
 - * "b.20. Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako azpizonari dagokiona.
 - * Nolanahi ere, plan honen ondoriozko "g.00.1" partzelari gainjarritako kalifikazio xehatuko erregimenaren mende geratzen da.
- 4.- Hirigintza eraikigarritasuna eta hura erabiltzeko baldintzak:
 - A.- Sestra gainean eta sestrapean (hirugarren sektoreko erabilerara bideratua):
28.587 m²(s)
 - B.- Sestrapean (aparkalekura... bideratua):
36.332 m²(s)
- 5.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak:
 - A.- Solairu kopurua:
 - * Sestra gainean: 4 solairu.
 - * Sestrapean: 4 solairu.
 - B.- Eraikuntzaren altuera sestra gainean: 21 m.
 Altuera hori neurtzeko, beheko erreferentzia puntua plan honen "5. Planoak" dokumentuaren II.4.1.7 planoan jasotako lerroa izango da. Eta goiko erreferentzia puntua, fatxada azaleraren edo haren eta estalki planoaren arteko elkargunearen lerrorik altuena, hori ere plano horretan jasoa.
 Altuera eta goiko lerro horren gainetik, elementu hauek soilik irten daitezke: instalazioen elementu teknikoak, horien babes bisual eta akustikorako beharrezkoak direnak barnean hartuta; elementu fisiko jakin batzuen estaldura (multizinemaren estalkia, terrazak, galeria irekiak, larrialdietako eskailerak...); aurrekoen antzeko beste elementu batzuk.
 - C.- Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gainekoak eta sestrapekoak): hurrengo 10. atalean aipatutako planoetan jasotakoak.
- 6.- Aparkaleku plazen kopuru minimoa.
 - * Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 715 plaza.
 - * Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 286 plaza.
 Aparkaleku plaza horiek partzelaren/eraikuntzaren barnealdean zein Ilunbe kanpoaldean (publikoa) jar daitezke.
- 7.- Ingurumen baldintzak.
 Partzela plan honetan sartutako Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketan zein arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintza akustikoen mende geratzen da.
- 8.- Partzelaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.
 - * Partzela eta eraikuntza titulartasun pribatukoak eta/edo ondare titulartasunekoak dira.
 - * Higiezin multzo edo konplexu bat osatzen du "g.00.1" partzelarekin batera. Horregatik, konplexu horren konfigurazio formalaren emaitza aplikatu behar da.

- * Partzela eta horretan aurreikusitako eraikuntza zortasun hauen mende geratuko dira, alde zein aurka (eta "g.00.1" partzelaren alde): obrak gauzatzeko, pertsona, ibilgailu motordun eta bizikleten sarbiderako eta zerbitzu azpiegiturak (ur sareak, saneamendua, elektrizitatea, telekomunikazioak, gasa eta beste edozein) igarotzeko eta abar behar direnak. Zortasun horiek guztiek nondik norako egokia izango dute helburu horiek guztiak lortzeko, horien gauzatzearekin eta ezarpenarekin zein mantentzearekin lotutakoak barnean hartuta.
Zortasun horien guztien eragin materialak (eraginpeko espazioak, eta abar) "b.20.1" partzelaren eraikuntza proiektua prestatzean eta tramitatzean zehaztuko direnak izango dira, une horretan justifikatuko diren baldintzetan eta nondik norakoarekin. Nolanahi ere, HAPB honen "II.3. Antolamenduaren definizio geometrikoa. Oinplanoak" eta "II.4.1. Partzela eraikigarrien eraikuntza, jabari eta erabilerako xehetasun baldintzak. b.20.1 partzela" planoetan gutxi gorabehera mugatzen dira zortasun horien eraginpean dauden espazioak, etorkizunean adierazitako esparruan berregokitzeko aukera ezertan galarazi gabe.
Zortasun horiek juridikoki formalizatuko dira, bai "b.20.1" partzelaren eraikuntzaren obra berriaren deklarazioan, bai higiezin konplexu horren erregimen juridikoaren konfigurazioan, bai horretarako egokitutako jotzen den beste edozeinen barruan.
- * Nolanahi ere, zortasun horiek birdoitu eta/edo osatu egin daitezke higiezin konplexu horren konfigurazioaren esparruan.

9.- Eraikuntza proiektuak prestatzeko eta gauzatzeko baldintzak.

Dokumentu honetan oro har ezarritakoak (12. artikulua).

10.- Partzelaren mugaketa eta haren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak plan honen "5. Planoak" dokumentuaren "II.4.1" planoetan jasotakoak dira.

16. artikulua.- Hirugarren sektoreko erabilerako "b.20.2" partzelaren eraikuntza, erabilera eta jabariaren Ordenantza Partikularrak.

1.- Azalera: 5.675 m².

2.- Mugaketa: plan berezi honen planoetan ezarritakoa.

3.- Kalifikazio xehatuko erregimena: "b.20 Hirugarren sektoreko erabilera" tipologiako azpizonari dagokiona.

4.- Hirigintza eraikigarritasuna eta hura erabiltzeko baldintzak:

- A.- Sestra gainean eta sestrapean (hirugarren sektoreko erabilerara bideratua): 6.200 m²(s)
- B.- Sestrapean (aparkalekura... bideratua): 16.800 m²(s)

5.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak:

- A.- Solairu kopurua:
 - * Sestra gainean: 4 solairu.
 - * Sestrapean: 4 solairu.
- B.- Eraikuntzaren altuera sestra gainean: 20 m.
Aluera hori neurtzeko, beheko erreferentzia puntua plan honen "5. Planoak" dokumentuaren II.4.2.2 planoan jasotakoa izango da. Eta goiko erreferentzia puntua, fatxada azaleraren edo haren eta estalki planoaren arteko elkargunearen punturik altuena.
- C.- Eraikuntzaren lerrokadurak (sestra gaineak eta sestrapekoak): hurrengo 11. atalean aipatutako planoetan jasotakoak.

- D.- Nolanahi ere, aurreko baldintzak birdoitu egin daitezke xehetasun azterketa bat formulatuta.
- 6.- Aparkaleku plazen kopuru minimoa.
- * Autoentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 155 plaza.
 - * Bizikletentzako aparkaleku plazak (zuzkidura minimoa): 62 plaza.
- Aparkaleku plaza horiek partzelaren/eraikuntzaren barnealdean zein Ilunbe kanpoaldean (publikoa) jar daitezke.
- 7.- Partzelazio baldintzak:
- A.- "b.20.2" partzela, printzipioz, hirigintza partzela autonomo eta bereizia da.
- B.- Nolanahi ere, partzela banandu edo zatitu egin daiteke, horretan, hala badagokio eta aurreko 5. atalean adierazitakoari jarraikiz, sustatuko den xehetasun azterketaren ondoriozko hirigintza irizpideei jarraikiz.
- 8.- Ingurumen baldintzak.
- A.- Partzelan eta inguruan kutsagarriak izan daitezkeen lurzoruak daudenez, horien tratamendua lurzoruaren kutsadura prebenitzeko eta zuzentzeko 2015eko ekainaren 25eko Legearen (4/2015 Legearen) eta, zehazki, 23., 31. artikuluetan eta abarretan ezarritako irizpideetara egokituko da.
- B.- Partzela plan honetan sartutako Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketan zein arloan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintza akustikoen mende geratzen da.
- 9.- Partzelaren eta eraikuntzaren jabari baldintzak.
- * Partzela eta eraikuntza titulartasun pribatukoak eta/edo ondare titulartasunekoak dira.
 - * Partzela eta horretan aurreikusitako eraikuntza zortasun hauen mende geratuko dira, alde zein aurka: obrak gauzatzeko, pertsona, ibilgailu motordun eta bizikleten sarbiderako eta zerbitzu azpiegiturak (ur sareak, saneamendua, elektrizitatea, telekomunikazioak, gasa eta beste edozein) igartzeko eta abar behar direnak. Zortasun horiek guztiek nondik norako egokia izango dute helburu horiek guztiak lortzeko, horien gauzatzearekin eta ezarpenarekin zein mantentzearekin lotutakoak barnean hartuta. Zortasun horien guztien eragin materialak (eraginpeko espazioak, eta abar) "b.20.2" partzelaren eraikuntza proiektua prestatzean eta tramitatzean zehaztuko direnak izango dira, une horretan justifikatuko diren baldintzetan eta nondik norakoarekin. Zortasun horiek juridikoki formalizatuko dira, bai "b.20.2" partzelaren eraikuntzaren obra berriaren deklarazioan, bai horretarako egokitutako jotzen den beste edozeinen barruan.
 - * Aurreko "6.B" atalean aipatutako partzelazioa edo zatiketa egiten bada, aurreko zortasunak birdoitu eta/edo osatu egin daitezke partzelazio horien eta xede horrekin sustatuko diren proiektuen ondorioz sortutako baldintzetan.
- 10.- Eraikuntza proiektuak prestatzeko eta gauzatzeko baldintzak.
Dokumentu honetan oro har ezarritakoak (12. artikulua).
- 11.- Partzelaren mugaketa eta haren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak plan honen "5. Planoak" dokumentuaren "II.4.2" planoetan jasotakoak dira.

III. KAPITULUA

ZUZKIDURA PUBLIKOETARA BIDERATUTAKO AZPIZONA XEHATUEN ("e", "f" eta "g" azpizonak) ORDENANTZA PARTIKULARRAK.

17. artikulua.- Komunikazio sareetara bideratutako azpizonak ("e") arautzeko Ordenantza Partikularrak.

Horien hirigintza erregimena Plan Orokorrean horientzat ezarritakoa da. Erregimen horren arabera, komunikazio erabileretara bideratzen dira, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta.

18. artikulua.- Espazio libreetara bideratutako azpizonak ("f") arautzeko Ordenantza Partikularrak.

Horien hirigintza araubidea Plan Orokorrean horientzat ezarritakoa da. Erregimen horren arabera, komunikazio erabileretara bideratzen dira, dagozkien erabilera osagarriekin eta/edo horiekin bateragarriak direnekin osatuta.

19. artikulua.- Ekipamendu publikora bideratutako partzelak ("g.00.1") arautzeko Ordenantza Partikularrak.

1.- Azalera: 9.601 m².

2.- Mugaketa: plan berezi honen planoetan ezarritakoa, hurrengo 8. atalean aipatutakoak barnean hartuta.

3.- Kalifikazio xehatuko erregimena: "g.00. Komunitate ekipamendua" tipologiari dagokiona.

4.- Eraikigarritasun fisikoa:

* Sestra gainean.

Partzelan dauden eraikuntzei eta horien eraikuntza formari lotutako eraikigarritasuna finkatzen da.

* Sestrapean.

Sestrapean baimendutako solairu kopuruari lotutako eraikigarritasuna.

5.- Eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak:

A.- Solairu kopurua:

* Sestra gainean: partzelan dagoen eraikuntza finkatzen da, gaur egun duen solairu kopuruarekin.

* Sestrapean: 4 solairu (IV).

B.- Eraikuntzaren altuera sestra gainean: partzelan dagoen eraikuntza finkatzen da, gaur egun duen altuerarekin.

C.- Eraikuntzaren lerrokadurak:

* Sestra gainean: partzelan dauden eraikuntza eta instalazioen lerrokadurak finkatzen dira.

* Sestrapean: partzelaren okupazio osoa baimentzen da kasu guztietan.

6.- Partzela eta eraikuntza erabiltzeko baldintzak:

* Partzela eta eraikuntza ekipamendu erabileretara bideratzen dira, dagozkien erabilera osagarri eta/edo bateragarriekin osatuta, "g.00" tipologiako partzeletarako oro har ezarritako baldintzetan.

7.- Partzelaren eta eraikuntzaren titulartasun baldintzak.

- * Partzela eta horretan dauden eraikuntzak eta instalazioak titulartasun publikokoak dira (Donostiako Udala).
- * Higiezin multzo edo konplexu bat osatzen du "b.20.1" partzelarekin batera. Horregatik, konplexu horren konfigurazio formalaren emaitza aplikatu behar da.
- * Partzela eta horretan aurreikusitako eraikuntza zortasun hauen mende geratuko dira, alde zein aurka (eta "b.20.1" partzelaren alde): obrak gauzatzeko, pertsona, ibilgailu motordun eta bizikleten sarbiderako eta zerbitzu azpiegiturak (ur sareak, saneamendua, elektrizitatea, telekomunikazioak, gasa eta beste edozein) igartzeko eta abar behar direnak. Zortasun horiek guztiak lortzeko, horien gauzatzearekin eta ezarpenarekin zein mantentzearekin lotutakoak barnean hartuta.
Zortasun horien guztien eragin materialak (eraginpeko espazioak, eta abar) "b.20.1" partzelaren eraikuntza proiektua prestatzean eta tramitatzean zehaztuko direnak izango dira, une horretan justifikatuko diren baldintzetan eta nondik norakoarekin. Nolanahi ere, HAPB honen "II.3. Antolamenduaren definizio geometrikoa. Oinplanoak" eta "II.4.3. Partzela eraikigarrien eraikuntza, jabari eta erabilerako xehetasun baldintzak. g.00.1 partzela" planoetan gutxi gorabehera mugatzen dira zortasun horien eraginpean dauden espazioak, etorkizunean adierazitako esparruan berregokitzeko aukera ezertan galarazi gabe.
Zortasun horiek juridikoki formalizatuko dira, bai "b.20.1" partzelaren eraikuntzaren obra berriaren deklarazioan, bai higiezin konplexu horren erregimen juridikoaren konfigurazioan, bai horretarako egokitutako jotzen den beste edozeinen barruan.
- * Nolanahi ere, zortasun horiek birdoitu eta/edo osatu egin daitezke higiezin konplexu horren konfigurazioaren esparruan.

8.- Partzelaren mugaketa eta haren eraikuntza, erabilera eta jabari baldintzak plan honen "5. Planoak" dokumentuaren "II.4.3" planoetan jasotakoak dira.

Donostia, 2017ko azaroa

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS
SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: MIKEL IRIONDO, HIRIGINTZAKO ABOKATUA

Mikel Iriondo

<u>AURKIBIDEA:</u>	Or.
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.....	1
II.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA HORIEK DAGOZKIEN JARDUKETA MODALITATEAREKIN EDO MODALITATEEKIN DUTEN LOTURA, HORIEK GAUZATZEKO.	1
III.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEA.	1
IV.- URBANIZAZIO KARGAK ETA HORIEK ORDAINTEKO ETA GAUZATZEKO BETEBEHARRAK.	2
V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEAREN PROGRAMAZIOA.....	3
VI.- ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALARI LAGATZEA.....	3

"3. GAUZATZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO GIDALERROAK" DOKUMENTUA

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Dokumentu honen xedea da plan berezi honetan "MZ.04 Ilunbe" esparrurako eta, zehatzago, horretan mugatutako "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletarako planteatutako antolamendu proposamenak antolatzeke eta kudeatzeko aurreikuspenak zehaztea. Aurreikuspen horiek gai hauekin dute zerikusia:

- * Hirigintza antolamenduko proposamenak dagozkien jarduketa modalitatearekin edo modalitateekin duten lotura, horiek gauzatzeko.
- * Hirigintza eraikigarritasuna esleitzea.
- * Urbanizazio kargak eta horiek ordaintzeko eta gauzatzeko betebeharrak.
- * Gauzatzearen programazioa.

Hurrengo epigrafeetan alderdi horiei buruzko esku hartzeko jarraibideak azaltzen dira.

II.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK ETA HORIEK DAGOZKIEN JARDUKETA MODALITATEAREKIN EDO MODALITATEEKIN DUTEN LOTURA, HORIEK GAUZATZEKO.

Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideak kontuan izanik, horri buruz planteatutako proposamenak, zehazki, hauek dira:

A.- Jarduketa baldintzak "b.20.1" partzelan.

Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuta eta kategorizatuta dagoenez, haren gauzatzea zuzkidura jarduketen berezko baldintzetara egokituko da.

B.- Jarduketa baldintzak "b.20.2" partzelan.

Eraikigarritasun haztatua gehitzeagatik hiri lurzoru finkatugabe gisa sailkatuta eta kategorizatuta dagoenez, haren gauzatzea zuzkidura jarduketen berezko baldintzetara egokituko da.

C.- b.20.1" eta "b.20.2" partzelen inguruan kokatutako zuzkidura lursailetan, plan honen proposamenen eraginpekoetan, esku hartzeko baldintzak.

Lursail horien urbanizazio obrak partzela horien eraikuntzaren osagarri gisa proiektatu eta gauzatuko dira. Horregatik, obra horiek proiektatzea eta gauzatzea partzela horietan aurreikusitako zuzkidura jarduketen jarduketa osagarritzat hartuko dira.

III.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEA.

1.- Lursailen eta hirigintza eraikigarritasunaren titulartasuna.

"MZ.04 Ilunbe" esparruko lursailen eta, zehazki, "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren jabetza Donostiako Udalari dagokio.

Titulartasun hori finkatu egiten da, Donostiako Udalak sustatutako (dagokion baldintzen agiria 2016ko uztailan onartu zen) *MZ.04 Ilunbe hirigintza esparruko (Miramon-Zorroaga) b.20.1 eta b.20.2 partzelak besterentzeko lehiaketaren emaitza gorabehera. Horretan, esparru horretarako sarbideak hobetzeko obrak gauzatuko dira eta ilunben kokatutako udal jabari publikoko partzela baten erabilera pribatiboa emango da aparkaleku erabileretara bideratzeko.*

Bi partzela horien eta horietan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasun osoaren titulartasunaren transmisioak berekin ekarriko dute, besteak beste, indarrean dagoen hirigintza legeriaren aurreikuspenek, hirigintza ekintzak sortutako gainbalioetan komunitateak duen partaidetzari lotutakoek, benetako eraginkortasunik ez izatea (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari buruzko Legearen 27. artikulua). Une honetan, eraikigarritasunaren % 100en titulartasuna Udalari dagokio. Etorkizunean, ez hirigintza arrazoiengatik, baizik lehiaketaren ondorioz, eraikigarritasun hori guztia (% 100) enpresa horiei transmitituko zaie.

2.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak.

Koefizienteak plan berezi honen "4.1. Bideragarritasun ekonomikoari buruzko azterketa" dokumentuan azaldutakoak dira. Zehazki, dokumentu horretan azaldutako arrazoiak kontuan izanik, 1,00 koefizientea esleitzen zaio "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirugarren sektoreko erabilerari.

IV.- URBANIZAZIO KARGAK ETA HORIEK ORDAINITZEKO ETA GAUZATZEKO BETEBEHARRAK.

1.- Urbanizazio obrak proiektatzeko baldintzak.

- A.- "b.20.1" partzelarekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan gauzatu behar diren urbanizazio obrak partzela horretan sustatu behar den eraikuntza proiektuaren urbanizazio obra osagarrien proiektuaren xede izango dira.
Urbanizazio obra osagarrien proiektu horren eraginpeko esparrua plan honen "5. Planoak" dokumentuaren "II.5" planoan jasotakoa da.
- B.- "b.20.2" partzelarekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan gauzatu behar diren urbanizazio obrak partzela horretan sustatu behar den eraikuntza proiektuaren urbanizazio obra osagarrien proiektuaren xede izango dira.
Urbanizazio obra osagarrien proiektu horren eraginpeko esparrua plan honen "5. Planoak" dokumentuaren "II.5" planoan jasotakoa da.
- C.- Ilunbe Anoetako esparruarekin oinezkoen konexio baldintzak (igogailua, pasabidea ...) hobetzeko obrak urbanizazio obren proiektu autonomo eta bereizi baten xede izango dira.
- D.- Ilunbe eremurako sarbideen proiektua (2014ko apirilean prestatua) eta ospitale saihesbidearen proiektua (2014ko uztailan prestatua) finkatu egiten dira.

2.- Urbanizazio obrak gauzatzeko eta ordaintzeko baldintzak.

- A.- "b.20.1" partzelarekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan aurreikusitako urbanizazio obrak partzela horretako eraikuntza obrak gauzatzearen osagarri gisa gauzatuko dira, eta horien sustatzaileak ordainduko ditu.

- B.- "b.20.2" partzelarekin mugakide diren zuzkidura lursail publikoetan aurreikusitako urbanizazio obrak partzela horretako eraikuntza obrak gauzatzearen osagarri gisa gauzatuko dira, eta horien sustatzaileak ordainduko ditu.
- C.- Ilunbe Anoetako esparruarekin oinezkoen konexio baldintzak (igogailua, pasabidea ...) hobetzeko obrak "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirigintza garapenaren sustatzaileek gauzatu eta ordainduko dituzte.
- D.- Ilunbe eremurako sarbideen proiektuan eta ospitale saihezbidearen proiektuan aurreikusitako obren gauzatzea eta ordainketa Donostiako Udalak zehaztuko dituen irizpideetara egokituko dira.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUA GAUZATZEAREN PROGRAMAZIOA.

"MZ.04 Ilunbe" esparruan eta, zehatzago, "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako antolamendua, besteak beste, programazio irizpide hauen arabera gauzatzea proposatzen da:

- 1.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak:
 - * "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen oinarritzko eraikuntza proiektuak prestatzea: hilabeteko epean plan hau onartu eta indarrean jartzen denetik aurrera (Aldizkari Ofizialean argitaratzea barnean hartuta).
 - * "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen eraikuntza obrak gauzatzea: oinarritzko proiektu horietan eta dagozkien udalaren eraikuntza lizentziak ematean zehaztuko den epean.
- 2.- Eraikuntza obren urbanizazio obra osagarrien proiektuak prestatzea: eraikuntza proiektu horien osagarri gisa eta/edo horiekin batera.
- 3.- Ilunbeko oinezkoen komunikazioa hobetzeko obrak "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitakoekin batera proiektatu eta gauzatuko dira.
- 4.- Ilunbe eremurako sarbideen proiektuan eta ospitale saihezbidearen proiektuan aurreikusitako obrak gauzatzea Donostiako Udalak zehaztuko dituen programazio irizpideetara egokituko da.

VI.- ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO PARTZELEN KONFIGURAZIO JURIDIKOA ETA ZUZKIDURA PUBLIKOAK UDALARI LAGATZEA.

HAPB honetan planteatutako antolamenduaren ondoriozko partzelen eta espazioen konfigurazio juridikoari ekiteko, eta zuzkidura publikoak Udalari lagatzeko betebeharrak betetzeko, honako irizpide hauen arabera jardungo da:

- * HAPB honen ondoriozko "b.20.1" eta "g.00.1" partzelen mugaketa, eta haien arteko ondoriozko zortasunak, bai osatzen duten higiezin konplexuaren konfigurazioaren esparruan, bai "b.20.1" partzelako eraikuntzari buruzko obra berriaren deklarazioaren esparruan formalizatuko dira.

- * Gaur egun "b.20.1" partzelaren barruan dauden lursailen Udalarentzako lagapena, HAPB honetan zuzkidura publikoetara bideratzen dena, bai partzela horretako eraikuntzari buruzko obra berriaren deklarazioaren esparruan, bai horretarako egokitzat jotzen den legezko beste edozein mekanismoren bidez formalizatuko da.
- * Gaur egun "b.20.2" partzelaren barruan dauden lursailen Udalarentzako lagapena, HAPB honetan zuzkidura publikoetara bideratzen dena, bai partzela horretako eraikuntzari buruzko obra berriaren deklarazioaren esparruan, bai horretarako egokitzat jotzen den legezko beste edozein mekanismoren bidez formalizatuko da.

Donostia, 2017ko azaroa

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: MIKEL IRIONDO, HIRIGINTZAKO ABOKATUA

Mikel Iriondo

AURKIBIDEA:**Or.****4.1.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI ETA FINANTZARIOARI BURUZKO AZTERKETA**

I.-	DOKUMENTUAREN XEDEA.....	1
II.-	DOKUMENTU HONETAN BILDUTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.....	1
III.-	PLANTEATUTAKO JARDUKETA ETA OBRA BEREZIEN ZERRENTA, ETA, HALA BADAGOKIO, HAIEN BALORAZIO EKONOMIKOA.....	2
IV.-	ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.....	2
V.-	PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN ANALISIA.....	2
VI.-	PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEKO ERAGINPEKO ERAGILE PUBLIKO ETA PRIVATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNAK..	5

4.2.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO AZTERKETA

I.-	DOKUMENTU HONEN XEDEA.....	6
II.-	AURREKARIAK.....	6
III.-	DOKUMENTU HONETAN AINTZAT HARTU BEHAR DIREN HIRIGINTZA JARDUKETAK. HIRIGINTZA PARAMETROAK.....	7
IV.-	AURREIKUSITAKO UDAL SARREREN ZENBATESPENA.....	8
V.-	ONDORIOZKO UDAL GASTUEN ZENBATESPENA.....	9
VI.-	ONDORIOAK.....	10

"4. AZTERKETA EKONOMIKOA" DOKUMENTUA

4.1.- BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOARI ETA FINANTZARIOARI BURUZKO AZTERKETA

I.- DOKUMENTUAREN XEDEA.

Dokumentu hau "MZ.04 Ilunbe" ("b.20.1" eta "b.20.2" partzelak) esparruaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren zati da, eta bere helburua da plan horretan planteatutako hirigintza proposamenak perspektiba ekonomiko batetik analizatzea.

Horretarako, kontuan izan behar da Plan Bereziak izaera eta jatorri desberdinetako proposamenak dituela.

Horrela, proposamen horietako batzuek Plan Berezian bertan dute jatorria. "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirugarren sektoreko garapenen kasua da. Proposamen horien eta partzela horien inguruan aurreikusitako urbanizazio obren ebaluazio ekonomikoa da dokumentu honen xedea.

Bestetik, bideei eta oinezkoen konexioari buruzko proposamen jakin batzuek proiektu espezifikoetan dute beren jatorria (Ilunbe eremurako sarbide berrien proiektua; ospitale saihezbidearen proiektua; Anoetako esparruarekin oinezkoen konexio baldintzak –igogailua, pasabidea...– hobetzeko proposamena), eta plan honek bere edukiari gehitzen dizkio haren koherentzia eta koordinazio globala bermatzeko. Nolanahi ere, ez dira plan honen proposamen propioak. Dokumentu honetan proiektu espezifiko horien aurreikuspen ekonomikoak jasotzera mugatzen da.

II.- DOKUMENTU HONETAN BILDUTAKO EBALUAZIO EKONOMIKOA EGITEKO PREMISA OROKORRAK.

Hona premisa horietako batzuk:

- * Indarrean dagoen legezko esparruan ezarritakoak, dokumentu honen xede den analisi ekonomikoan eragina dutenak. Esparru hori, besteak beste, xedapen hauek osatzen dute:
 - Administrazio zentralak sustatutakoak eta autonomia erkidego honetan indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari buruzko Legearen Testu Bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
 - . Lurzoruari buruzko Legearen Balorazio Erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutakoak eta indarrean daudenak:
 - . Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
- * Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean (2010eko ekainaren 25eko Ebazpenaren bidez behin betiko onartuan) eta, bereziki "4. Bideragarritasun ekonomikoari eta finantzarioari buruzko azterketa. Jarduketa Programa" dokumentuan ezarritakoak.
- * Ebaluazio ekonomikoa egiteko, bi jarduketa mota hauek bereiztea:
 - Batetik, esparruan eta/edo inguruan planteatutako jarduketa eta obra bereziak.

- Zehazki, hurrengo III. epigrafean aipatutakoak dira.
- Bestetik, Ilunbe esparruko "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletarako aurreikusitako hirugarren sektoreko hirigintza garapenak, hurrengo V. epigrafean aipatzen direnak.

III.- PLANTEATUTAKO JARDUKETA ETA OBRA BEREZIEN ZERREDA ETA HAIEN BALORAZIO EKONOMIKOA.

Plan Berezi honetan aurreikusitako jarduketa eta obra berezien zerrenda, haien balorazio ekonomikoa egiteko behar bezala aintzat hartzea justifikatzen dutenena, Anoetako esparruarekin oinezkoen konexio baldintzak (igogailua, pasabidea...) hobetzeko proposamenek osatzen dute.

Obra horiek gauzatzeko kostua guztira hau izango dela kalkulatzen da:

* Gauzatze materialaren aurrekontua:	655.462,18 €
* Gastu orokorrak eta industria irabazia (% 19):	124.537,82 €
* Kontrata bidezko gauzatze aurrekontua:	780.000,00 €

IV.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.

Koefiziente horien zehaztapenak hurrengo V. epigrafean azaldutako parametro ekonomikoei erantzuten die, ondoren azaltzen diren terminoetan eta ondorioekin:

- * Salmenta prezioak zehaztearen ondorioetarako, HAPB honek eraginpean hartzen dituen "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan hirugarren sektoreko erabileretara bideratzeko aurreikusitako azalera gordin alokagarria hartzen da erreferentzia soiltzat; horri dagokionez, hirugarren sektorekoen erabilera osagarria (aparkalekuak...) ez da kontuan hartzen.

Horrela, hurrengo V. epigrafean aipatzen diren 3.100 €/m²-ko ("b.20.1" partzelari buruzkoa) eta 2.350 €/m²-ko ("b.20.2" partzelari buruzkoa) salmenta prezioek azalera gordin alokagarri hori dute erreferentziatatzat.

- * Azalera gordin alokagarri horretarako zenbatetsitako salmenta prezioek barnean hartzen dute bai hirugarren sektoreko sabaiaren beraren balio ekonomikoa, bai adierazitako erabilera osagarriena, bi erabilera horien xede den sabaiak salmentaren ondorioetarako higiezin produktu bakar eta bereizezina osatzen duen heinean; izan ere, ez da aurreikusten hirugarren sektoreko sabaitik bereiz kudeatu eta salduko den sabai osagarririk gauzatzea.

Arrazoi horiek justifikatzen dute, une honetan, koefiziente bakar bat zehaztea plan berezi honek eraginpean hartzen dituen "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirugarren sektoreko sabaiari buruz adierazia. Hirugarren sektoreko azalera gordin alokagarria da koefiziente horren erreferentzia. 1,00 koefizientea esleitzen zaio m²(s)-ari (hirugarren sektoreko sabai gordin alokagarria).

V.- PLANTEATUTAKO HIRIGINTZA GARAPEN BERRIEN BIDERAGARRITASUNAREN ANALISIA.

1.- Sarrera.

Ilunbe esparruan planteatutako hirugarren sektoreko hirigintza garapenaren bideragarritasuna analizatzearen ondorioetarako, hurrengo "2.1" atalean aipatutako urbanizazio kargen ordainketa "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirugarren sektoreko hirigintza garapenari lotutako betebeharrak dela kontuan hartzen da.

Eta halakotzat, betebeharrak hori partzela horien titularrei loturik dagoela ulertu behar da.

2.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirigintza garapenak eta horien bideragarritasun ekonomikoa.

2.1.- Urbanizazio kargen kostu ekonomikoaren zenbatespena.

A.- Anoetarekin oinezkoen konexioa hobetzeko obrak (igogailua, pasabidea...):	780.000,00 €.
B.- Edateko ura eramateko 800 mm-ko hodia, "b.20.2" partzelaren ondoan kokatua, desbideratzea:	100.000,00 €.
C.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletako urbanizazio osagarriaren obrak (HAPB honetan mugatutako "AUC.1 Iparraldea" eta "AUC.2 Hegoaldea" esparruetako zuzkidura lursail publikoetan aurreikusiak):	
* Urbanizatu behar den azalera: 16.111 m ² .	
* Urbanizazioaren batez besteko kostua: 60 €/m ² .	
* Urbanizazioaren guztizko kostua:	966.660,00 €.
D.- Hirigintza proiektuaren zerbitzu sariak (plangintza...):	100.000,00 €.
E.- Bestelako kargak (kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak):	60.000,00 €.
F.- Urbanizazio kargen guztizko kostua:	2.006.660,00 €.

Osagarri gisa, "b.20.2" partzelatik igarotzen diren euri uren sareko bi kolektoreak (800 mm-koak, ospitaleetako zonatik eta Agerre aldetik datoz) desbideratzeko obrak gauzatzeko eta ordaintzeko, Donostiako Udalak eta partzela horretan proiektatutako hirigintza garapenaren titularrak, elkarrekiko adostasunez, etorkizunean eta plan berezi honen aurreikuspenak gauzatzeko esparruan (partzela horretan aurreikusitako eraikuntzaren urbanizazio obra osagarrien proiektua landu eta onartzen den aldi berean) zehazten dituzten irizpideak beteko dira.

2.2.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako eraikuntzen eraikuntza kostuen eta haien inguruko urbanizazio obren zenbatespena.

A.- Hirugarren sektoreko erabilera bideratutako sabaia:	
* Batez besteko gauzatze materialaren eraikuntza kostua: 950 €/m ² (s).	
* Guztizko kostuaren zenbatespena (34.787 × 950):	33.047.650,00 €
B.- Erabilera osagarrietara bideratutako sabaia:	
* Oin berriko eraikuntzaren GMAREN (gauzatze materialeko aurrekontuaren) batez besteko kostua: 250 €/m ² (s)	
* Lehendik dagoen egituraren eraikuntzaren GMAREN (gauzatze materialeko aurrekontuaren) batez besteko kostua: 75 €/m ² (s).	

* Oin berriko guztizko kostuaren zenbatespena (20.914 × 250):	5.228.500,00 €
* Lehendik dagoen egituraren guztizko kostuaren zenbatespena (20.830 × 75):	1.562.250,00 €
* Guztizko kostu zenbatetsia:	6.790.750,00 €
C.- Guztizko gauzatze materialaren kostua (GMA):	39.838.400,00 €
E.- Gastu orokorrak eta industria irabazia (GMAren % 19):	7.569.296,00 €
F.- Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga (GMAren % 5):	1.991.920,00 €
G.- Proiektuen (eraikuntza eta urbanizazio osagarrikoak) zerbitzu sarien, obra zuzendaritzaren, segurtasun koordinazioaren, zerbitzu sari komertzialen, zergen, notariotzen eta erregistroaren gastuak (GMAren % 4):	1.593.536,00 €
H.- Kostu finantzarioak (GMAren % 2):	796.768,00 €
I.- Eraikuntzaren guztizko kostua:	51.789.920,00 €

Ondoriozko batez besteko eraikuntza kostua, aurreikusitako hirugarren sektoreko sabai osoa erreferentziatatzat hartuta, honako hau da:

$$51.789.920 \text{ €} : 34.787 \text{ m}^2(\text{s}) = 1.488,77 \text{ €/m}^2(\text{s}) \text{ (hirugarren sektorekoa).}$$

Era berean, ondoriozko batez besteko eraikuntza kostua, aurreikusitako sabai osoa (hirugarren sektorekoa + osagarria) erreferentziatatzat hartuta, honako hau da:

$$51.789.920 \text{ €} : 87.919 \text{ m}^2(\text{s}) = 589,06 \text{ €/m}^2(\text{s}).$$

2.3.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen salmenta prezioen zenbatespena.

A.- "b.20.1" partzela	
* Batez besteko salmenta prezioaren zenbatespena:	3.100 €/m ² (azalera gordin alokagarria)
* Guztizko salmenta prezioaren zenbatespena (24.350 × 3.100):	75.485.000 €
B.- "b.20.2" partzela	
* Batez besteko salmenta prezioaren zenbatespena:	2.350 €/m ² (azalera gordin alokagarria)
* Guztizko salmenta prezioaren zenbatespena (6.200 × 2.350):	14.570.000 €
C.- Guztizko salmentaren zenbatespena:	90.055.000 €

Aurreko datuen arabera, azalera gordin alokagarria erreferentziatatzat hartuta, batez besteko salmenta prezio zenbatetsia honako hau da:

$$90.055.000 \text{ €} : 30.550 \text{ m}^2 = 2.947,79 \text{ €/m}^2 \text{ (azalera gordin alokagarria)}$$

Era berean, aurreikusitako hirugarren sektoreko sabai osoa erreferentziatatzat hartuta, batez besteko salmenta prezio zenbatetsia honako hau da:

$$90.055.000 \text{ €} : 34.787 \text{ m}^2 = 2.588,75 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Azkenik, aurreikusitako sabai osoa (hirugarren sektorekoa + osagarria) erreferentziatatzat hartuta, batez besteko salmenta prezio zenbatetsia honako hau da:

$$90.055.000 \text{ €} : 87.919 \text{ m}^2(\text{s}) = 1.024,29 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

2.4.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan planteatutako hirigintza garapenari lotutako lurzoruaren eragin balioaren eta mozkin ekonomikoen zenbatespena.

Partzela horietan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasunaren gaineko lurzoruaren eragin balioaren zehaztapena Lurzoruari buruzko Legearen Balorazio Erregelamenduaren, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartuaren (1492/2011 Errege Dekretuaren) 22. artikuluan ezarritako irizpideetara egokitzen da eta, zehazki, formula honetara:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Formula horretako osagaiak hauek dira:

- * VRS: aintzat hartutako erabilera bakoitzeko lurzoruaren eragin balioa, eurotan, metro karratuko.
 - * Vv: aintzat hartutako eraikuntzako metro karratuaren salmenta balioa, higiezin produktu amaitua erreferente hartuta.
 - * K: gastu orokor guztien —finantzaketa, kudeaketa eta sustapen gastuak eta higiezin sustapeneko jardueraren enpresa mozkin arrunta barnean hartuta— haztatze koefiziente.
- Aipatutako erregelamenduan ezarritako orokorrearekin bat, koefiziente hori 1,40 da.

Ondoriozko lurzoruaren guztizko eragin balioa hau da:

$$(90.055.000 \text{ €} : 1,40) - 51.789.920 \text{ €} = 12.535.080 \text{ €}.$$

Aldi berean, ondoriozko lurzoruaren eragin balioa, urbanizazio kargen kostua deskontatuta, hau da:

$$12.535.080 \text{ €} - 2.006.660 \text{ €} = 10.528.420 \text{ €}.$$

Ondoriozko lurzoru urbanizatuaren batez besteko eragin balioa (aurreikusitako hirugarren sektoreko sabai osoa erreferentziatzen hartuta) hau da:

$$[2.588,75 \text{ €/m}^2(\text{s}) : 1,40] - 1.488,77 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 360,34 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Ondoriozko lurzoru urbanizatuaren batez besteko eragin balioa (aurreikusitako sabai osoa —hirugarren sektorekoa + osagarria— erreferentziatzen hartuta) hau da:

$$[1.024,29 \text{ €/m}^2(\text{s}) : 1,40] - 589,06 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 142,58 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Emitza horietatik guztietatik ondorioztatzen da partzela horietan proiektatutako hirigintza garapena bideragarria dela ekonomiaren aldetik.

VI.- PLANTEATUTAKO PROPOSAMENAK GAUZATZEKO ERAGINPEKO ERAGILE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNAK.

Egungo eta etorkizuneko titulartasun baldintzek erantzukizun horiek baldintzatzen dituzte.

Horrela, une honetan eta "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen titulartasuna Udalarena denez, urbanizazio karga horiek gauzatzeko eta ordaintzeko erantzukizuna Donostiako Udalari dagokio.

Etorkizunean, xede horrekin Udalak sustatutako lehiaketan ezarritako irizpideei jarraikiz partzela horien titulartasuna transmititu ondoren, erantzukizun horiek guztiak partzela horien titular berriei dagokie.

Azaldutakoaren arabera, "b.20.2" partzelatik igarotzen diren euri uren sareko bi kolektoreak (800 mm-koak, ospitaleetako zonatik eta Agerre aldetik datoz) desbideratzeko obrak gauzatzeari eta ordaintzeari dagokiona da arlo horretako salbuespen bakarra. Horri dagokionez, Donostiako Udalak eta partzela horretan proiektatutako hirigintza garapenaren titularrak, elkarrekiko adostasunez, etorkizunean eta plan berezi honen aurreikuspenak gauzatzeko esparruan zehazten dituzten irizpideak beteko dira.

Donostia, 2017ko azaroa

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: MIKEL IRIONDO, HIRIGINTZAKO ABOKATUA

Mikel Iriondo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Iriondo', with a horizontal line underneath.

4.2.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOARI BURUZKO MEMORIA

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA.

Indarrean dagoen legerian (2008ko ekainaren 20ko Lurzoruaren Legeari buruzko Testu Bateginaren "15.4." artikuluan —2/2008 Legegintzako Errege Dekretua—, Hirien Birgaitzeari, Biziberritzeari eta Berrikuntzari buruzko ekainaren 26ko 8/2013 Legeak aldatu zuena; Lurzoruaren Legeari buruzko Balorazioen Erregelamendua onartzen duen urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren 3. artikuluan; premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 31. artikuluan) aurreikusten denaren arabera, *urbanizazioaren eta zuzkidura jarduketan urbanizazio berriko, erreformako edo berrikuntzako antolamendu tresnek iraunkortasun ekonomikoari buruzko txostena edo memoria eduki beharko dute.*

Hori dela eta, kuantifikatu beharko dira *antolamendu tresnan aurreikusitako hiri hazkuntzari aurre egiteko behar diren zerbitzu publikoak abian jartzearen eta eskaintzearen mantentze kostuak*, eta kalkulatu beharko dira *tokiko zerga nagusien ondoriozko udal sarrerak, aurreikusten den eraikuntzaren eta biztanleriaren arabera. Nolanahi ere, jarduketaren ondoriozko eraikuntzak amaitu arte aurreikus daitezkeen agertoki sozioekonomikoen arabera ebaluatu beharko dira.*

Memoria horrek, beraz, bi helburu hauek ditu:

- * Batetik, hirigintza garapena gauzatzeak Ogasun Publikoetan izan dezakeen inpaktu ekonomikoa analizatzea eta/edo haztatzea, horretarako hauei lotutako eraginak kontuan izanik:
 - Proiektatutako azpiegituren eta zerbitzu publikoen zuzkiduren gauzatze, ezarpen eta mantentze kostuak, baita aipatutako zerbitzuak eskaintzeagatik sortutakoak ere.
 - Zenbatetsitako udal sarrerak.
- * Bestetik, produkzio erabileretara zuzendutako lurzoruaren askitasuna eta egokitzapena.

Testuinguru horretan prestatua, dokumentu honen xedea da, legezko eskakizun hori beteta, helburu horiei erantzutea eta alderdi horiek aztertzea, betiere legezko eskakizun horiek aintzat hartuta.

II.- AURREKARIAK.

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak, 2010eko ekainaren 25eko udal ebazpenaren bidez behin betiko onartuak, besteak beste, "MZ.04 Ilunbe" hirigintza esparrua mugatzen du eta haren egiturazko hirigintza erregimena zein erregimen xehatua zehazten ditu.

Plan horrek, besteak beste, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak antolatzen ditu eta hirugarren sektoreko erabileretara bideratzea aurreikusten du, guztira 34.787 m²(s)-ko hirigintza eraikigarritasunarekin, erabilera osagarrietara (aparkalekuetara...) bideratutako eraikigarritasunarekin osatuta.

Ilunbe esparrua hiriko hiri bilbearen zati da eta erabat urbanizatuta dago. 1998an, esparruan kokatutako Zezen Plaza eraiki zen ("g.00.1" partzela, gaur egun zezen ikuskizunetara eta kirol jardueretara (saskibaloia), musika kontzertuetara, aparkalekura... bideratua), haren ingurunean eta gaur egun itxita dauden ostalaritza, multizinema, aparkaleku eta abarren eraikuntza eta instalazioekin batera ("b.20.1" partzela).

Donostiako Udala da une honetan esparruko lursail guztien titularra, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak eta horietan aurreikusitako hirigintza eraikigarritasuna barnean hartuta.

Donostiako Udalak 2016ko uztailaren 19ko ebazpenaren bidez onartu zuen *MZ.04 Ilunbe hirigintza esparruko (Miramon-Zorroaga) b.20.1 eta b.20.2 partzelak besterentzeko (esparru horretarako sarbideak hobetzeko obrak gauzatuta eta Ilunben kokatutako udal jabari publikoko partzela baten erabilera pribatiboa emanda aparkaleku erabileretara bideratzeko) lehiaketaren baldintzen agiria*. Aurrerago, 2016ko abenduaren 7ko ebazpenaren bidez, erakunde horrek lehiaketa hori LARRAIN SL eta LOIOLA GESTIÓN INMOBILIARIA SL enpresei esleitzea erabaki zuen.

Testuinguru horretan prestatuta, plan berezi honen helburua da esparru horren eta, zehazki, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelen hirigintza erregimena modu puntualean birdoitzea, azken horren hirigintza eraikigarritasuna hartara aldatuta. Plan Bereziaren ondoriozko zuzkidurak, azpiegiturak eta zerbitzu publikoak lehendik dauden baliokideak dira.

Beraz, haren helburua ez da hirigintza garapen berria proposatzea, baizik indarrean dagoen hirigintza plangintzan aurreikusitako garapen bat arautzeko hirigintza baldintzak modu puntualean birdoitzea.

III.- DOKUMENTU HONETAN AINTZAT HARTU BEHAR DIREN HIRIGINTZA JARDUKETAK. HIRIGINTZA PARAMETROAK. AURREKARI HORIEN ONDORIOZ SORTUTAKO ERAGINAK.

1.- Aintzat hartu behar diren hirigintza jarduketak.

Indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraikiz, Iraunkortasun Ekonomikoari buruzko Memoriak, oro ohar, urbanizazioaren eta zuzkiduraren urbanizazio berriko, erreformako edo berrikuntzako jarduketak izan behar ditu ardatz.

Horrekin bat etorrira eta orain dagokigun kasuan, ardatz horrek "MZ.04 Ilunbe" esparruan zuzkidura jarduketan mende dauden "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan aurreikusitako hirigintza garapena izan behar du. Garapen horri buruzko hirigintza parametro batzuk, une honetan proposatutako xedearekin kontuan izan behar direnak, hauek dira:

- * Hirugarren sektoreko garapenak:
 - "b.20.1" partzela: 28.587 m²(s).
 - "b.20.2" partzela: 6.200 m²(s).
- * Esparruan eta antolatuta dauden zuzkidura publikoak:

Esparruan dauden eta/edo indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako zuzkidura publikoak hauek dira:

- Espazio libreak: $9.345 + 14.541 = 23.886$ m².
- Bestelako zuzkidurak (bide sistema, aparkalekua...): 23.312 m².

Aurrekoei Ilunbeko Zezen Plaza gehitu behar zaie. Nolanahi ere, hori lehendik dagoenez eta bere izaera ikusirik, une honetan ez da aintzat hartu behar.

Aldi berean, plan berezi honen ondorioz esparruan sortutako zuzkidura publikoak hauek dira:

- Espazio libreak: $13.086 + 10.746 = 23.832$ m².
- Bestelako zuzkidurak (bide sistema, aparkalekua...): 25.945 m².

Plan Bereziaren aurreikuspenek, beraz, hau dakarte:

- Hiriko tokiko espazio libreak ("f.10" + "f.20") 54 m² murriztea.

Murritzeta hori, oinarrian, indarrean dagoen plangintzak espazio libreetara bideratzen dituen lursailak bide sistemetara ("e.10") bideratzeari zor zaio. Nolanahi ere, murritzeta horrek "f.20. Hiriko espazio libre komunak" tipologiako espazio libreetan du eragina, eta ez "f.10" tipologiakoetan (tokiko hirigintza estandarrak betetzeko zenbatzen direnak).

- Bestelako zuzkiduretar (bide sistemara, aparkalekura...) bideratutako lursailen azalera 2.633 m² handitzea.

2.- II. epigrafean aipatutako aurrekarien ondorioz sortutako eraginak.

Esparruko lursailen titulartasuna, "b.20.1" eta "b.20.2" partzelena barnean hartuta, eta horietan aurreikusitako eraikigarritasuna Donostiako Udalarena (% 100ean) izateak, besteak beste, jarraian azalduko diren hiru eraginak ditu:

Batetik, garapen hori gauzatzeko erakunde horri dagozkion erantzukizunak; beraz, zuzeneko eragina dute udal ogasun publikoan.

Bestetik, esparruan dauden zuzkidurak, azpiegiturak eta zerbitzu publikoak mantentzeko betebeharrak, une honetan, Donostiako Udalari dagozkio eta/edo bereak dira; beraz, horiek ere zuzeneko eragina dute udal ogasun publikoan.

Azkenik, lehiaketa horren xede diren "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak besterentzeak berekin dakar horietan aurreikusitako eraikuntzak gauzatzeko betebeharrak eta dagozkien urbanizazio obrak lehiaketaren esleipendunei transmititzea eta, ondorioz, betebeharrak horiek udal ogasun publikotik bereiztea.

IV.- AURREIKUSITAKO UDAL SARREREN ZENBATESPENA.

1.- Sarrera.

Ondoriozko sarrerak zenbatesteko, besteak beste, jarraian aipatuko diren bi modalitateak bereizi behar dira.

Batetik, ondare izaerakoak edo parekagarriak, une jakin batean ordainketa bakarraren xede izateko baldintza konpartitzen dutenak, haien ordainketa edo aplikazioa justifikatzen duen egitatea gauzatzen den heinean.

Izaera hori dute, besteak beste, hauei lotutako sarrerek: b.20.1" eta "b.20.2" partzelak lehiaketa bidez besterentzearen balio ekonomikoa; eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zerga (EIOZ).

Bestetik, beste sarrera batzuek sarrera arrunt edo ohikoen izaera dute, haien ezarpenak eta ordainketak aldi zehatzei erantzuten dieten heinean, normalean urte naturalari dagozkionak. Horien artean daude, besteak beste: ondasun higiezinaren gaineko zerga; ekonomia jardueren gaineko zerga; ur horniduraren ondoriozko tasak; saneamendu zerbitzuaren prestazioaren tasa; zabor bilketaren tasa; eta abar.

2.- "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan proiektatutako hirigintza garapenei lotutako sarrerak.

2.1.- Ondare arloko sarrerak edo parekagarriak.

- * Udalak sustatutako lehiaketaren enpresa esleipendunek 17.100.000 euroko zenbatekoa ordaintzea.
- * Eraikuntzen, instalazioen eta obren gaineko zergarekin (EIOZ) lotutako sarrera ekonomikoak, proiektatutako bizitegi eraikuntzak, hirugarren sektorekoak eta abar materialki gauzatzeko aurrekontuaren % 5en baliokideak, guztira 1.991.920 euro ingurukoak ($39.838.400 \text{ €} \times \% 5$) direla zenbatetsi da.

2.2.- Sarrera arruntak edo ohikoak.

A.- Ondasun higiezinaren gaineko zerga (OHZ).

Zerga horrekin lotutako sarrerak guztira urteko 45.000 €-koak direla zenbatetsi da.

B.- Ekonomia jardueren gaineko zerga (EJZ).

Kontuan hartuta, alde batetik, likidatutako azken aurrekontuaren ondoriozko sarrerak eta, bestetik, udalerrian ekonomia jarduerari lotutako guztizko sabaia [2.236.687 m²(s), indarrean dagoen Plan Orokorren arabera], batez besteko sarrera 3,43 €/m²(s)/urte izango dela zenbatetsi daiteke.

Batez besteko zenbateko hori orain dagokigun kasuan aplikatzeak urteko sarrera hauek ematen ditu:

$$34.787 \text{ m}^2(\text{s}) \times 3,43 \text{ €/m}^2(\text{s})/\text{urte} = 119.319 \text{ €/urte.}$$

C.- Ondoriozko sarrerak.

Aurreko ataletan azaldutako datuak batera kontuan izanik, urteko sarrera hauek zenbatetsi daitezke: 164.319 €/urte.

Gainera, aurrekoei ur horniduraren, saneamenduko zerbitzu prestazioaren eta zabor biltzetaren tasak gehitu behar zaizkie.

V.- **AURREIKUSITAKO HIRIGINTZA GARAPENAREKIN LOTUTAKO UDAL GASTUEN ZENBATESPENA.**

Azaldutakoa kontuan izanik, une honetan aintzat hartu behar diren gastuak planteatutako garapen berriei erantzuteko proiektatutako udal zerbitzu publikoak gauzatzeari eta mantentzeari lotutakoak dira. Proiektu honetan planteatutako hirigintza proposamenak kontuan izanik, hau adieraz daiteke horri buruz:

A.- Proiektatutako urbanizazio obrak gauzatzearen kostuak (bide sistema birmoldatzea; espazio libreak; hiri zerbitzuen azpiegiturak, eta abar).

Ez dakarte inongo eraginik udal ogasun publikoarentzat, horiek gauzatzea eta ordaintzea proiektatutako hirigintza garapenaren urbanizazio karga baitira, Udalarentzat inongo oihartzunik ez dutenak.

B.-Proiektatutako espazio libreak (lorategidunak) mantentzeko kostuak:
23.832 m² inguruko azalera dute.

Erreferentziatzat hiriko horrelako espazio libre bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak hartuta, zenbatetsitako mantentze kostua hau da: 16.682,40 €/urte [0,70 €/m²/urte].

C.-Bide sistema mantentzeko kostuak:

Erreferentziatzat hiriko horrelako bide sistema bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak hartuta, zenbatetsitako mantentze kostua hau da: 1,50 €/m²/urte.

Bide sistema mota horren azalera eraginpeko esparruan orain 25.945 m²-koa denez, zenbatetsitako guztizko mantentze kostua hau da: 38.917,50 €/urte.

D.-Zuhaitzak.

Guztira 140 zuhaitz daudela eta/edo landatu behar direla kalkulatzeko da (daudenak + berriak).

Erreferentziatzat hiriko horrelako zuhaitzi bat mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak hartuta, zenbatetsitako mantentze kostua hau da: 18 €/zuhaitz/urte.

Eta horren guztizko mantentze kostua hau da: 2.520 €/urte.

E.-Hiriko zerbitzu azpiegiturak mantentzeko kostuak:

a) Argiteria.

Erreferentziatzat hiriko argiteria mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak hartuta, zenbatetsitako mantentze kostua hau da: 16.000 €/urte, energia kontsumoari lotutako gastua barnean hartuta.

b) Ur hornidura.

Erreferentziatzat izaera horretako udal sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak hartuta, zenbatetsitako mantentze kostua hau da: 20.000 €/urte, uraren kostua baliabide gisa barnean hartuta.

c) Saneamendua.

Erreferentziatzat izaera horretako udal sarea mantentzeko batez besteko parametro ekonomikoak hartuta, zenbatetsitako mantentze kostua hau da: 38.000 €/urte, ur kontsumoaren kostua baliabide gisa barnean hartuta.

VI.- ONDORIOAK.

Aurreko III. eta IV. epigrafeetan azaldutako sarrera eta gastuen zenbatespenak batera kontuan izanik, besteak beste, ondorio hauek atera daitezke:

- * Ilunbeko "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan proiektatutako garapenei lotutako sarreren zenbatespena: 164.319 €/urte.

Gainera, sarrera horiei ur horniduraren, saneamenduko zerbitzu prestazioaren eta zabor bilketaren tasak gehitu behar zaizkie.

- * Proiektatutako garapenei lotutako sarreren zenbatespena: 132.119,90 €/etx./urte.
- * Proiektatutako garapenak, beraz, superabit hau dakar berekin: 32.199,10 €/urte.

Donostia, 2017ko azaroa

Sin.: ARKILAN, ARQUITECTOS ASOCIADOS SLP



Juan Antonio Barrenechea

Federico Franchès

Josu Iriondo

Sin.: MIKEL IRIONDO, HIRIGINTZAKO ABOKATUA

Mikel Iriondo