

**“IN.09. GARBERA” ESPARRUARI
DAGOKION HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRAREN ALDAKETA**

SUSTATZAILEA: DONOSTIAKO UDALA



DONOSTIA, 2017ko EKAINA

AURKIBIDEA

1. DOKUMENTUA.- MEMORIA	1
0.- HITZAURREA	1
I.- PROIEKTUAREN XEDEA. TRAMITAZIOA.....	3
II.- HIRIGINTZA AURREKARIAK.....	9
III.- PROIEKTUAREN ESPARRUA.....	10
IV.- PROIEKTUA PRESTATZEKO ESPARRU OROKORRA	11
V.- PROIEKTUAREN EDUKI FORMALA	12
VI.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA.....	14
VII.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDATZEKO PROPOSAMENAREN ETA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDEA ANTOLATZEKO TRESNEN ARTEKO KOHERENTZIAREN JUSTIFIKAZIOA: EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO EKONOMIA JARDUERETARAKO LURZORU PUBLIKOA ETA MERKATARITZA EKIPAMENDUAK SORTZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA ETA DONOSTIAKO (DONOSTIALDEA-BIDASO BEHEREA) EREMU FUNTZIONALEKO LURRALDE PLAN PARTZIALA	14
VIII.- EGUNGO EGOERA	17
1.- Ezaugarri geoteknikoak	17
2.- Egungo hiri garapena	19
3.- Lurzoruaren jabetzaren baldintzak.....	20
4.- Egungo erabilerak	21
5.- Komunikabide eta garraio sistema.....	22
6.- Irisgarritasuna	23
IX.- ALDAKETAREN KOMENIGARRITASUNAREN ETA AUKERAREN JUSTIFIKAZIOA, ANTOLAMENDU HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK	24
X.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA	35
1.- Deskribapen orokorra	35
2.- Antolamendu proposamena.....	41
3.- Erabilera erregimena.....	42
4.- Komunikazio sistema. Aparkalekuak.....	43
4.1.- Bide sarea.....	43
4.2.- Garraio publikoa.....	44
4.3.- Oinezkoen ibilbideak	44
4.4.- Aparkalekua	44
XI.- ERAGINPEAN DAUDEN LURSAILAK SAILKATZEKO ETA KATEGORIZATZEKO ETA PLANTEATUTAKO JARDUKETA GAUZATZEKO PROPOSAMENA	46
1.- Eraginpean dauden lursailak sailkatzeko eta kategorizatzeke baldintzak.....	46
2.- Hirigintza gauzatzeko baldintzak	47
3.- Proposamenen analisi ekonomikoa eta horien bideragarritasuna. Erabilerak haztatzeko koefizienteak	49
4.- Proposamenak garatzeko eta gauzatzeko prozesua programatzea	50

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA – Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMIREZ – Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

XII.-	PROIEKTUA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ETA INGURUMEN LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA.....	51
1.-	Legearen 105-1 artikulua.....	51
a)	Hiri eta zuzkidura kalitateari eustearen justifikazioa.....	52
b)	Proiektua 105-1.b) artikuluan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitzearen justifikazioa	52
2.-	Legezko estandarren ondoriozko eskakizunak betetzearen justifikazioa.....	53
2-1)	Etxebizitza babestua.....	53
2-2)	Zuzkidura bizitokiak	53
2-3)	Espazio libre orokorrak	53
2-4)	Tokiko zuzkidurak	53
3.-	Aurrerakina eta antolamendu aukerak behar ez izatea	55
4.-	Ohiko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa behar ez izatea.....	56
5.-	Merkataritza txostena	58
I. ERANSKINA.-	2010eko DONOSTIAKO PLAN OROKORRAREN ARABERA INDARREAN DAUDEN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK	
II. ERANSKINA.-	TRAFIKO AZTERKETA	
III. ERANSKINA.-	AZTERKETA AKUSTIKOA	
IV. ERANSKINA.-	HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA, "IN.09 GARBERA" ESPARRUARI DAGOKION DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI DAGOKIONEZ	
V. ERANSKINA.-	EGIKARITZE LABURPENA, "IN.09 GARBERA" ESPARRUARI DAGOKION DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI DAGOKIONEZ	
VI. ERANSKINA.-	DONOSTIAKO MERKATARITZA ESKARIAREN ANALISIA.	
VII. ERANSKINA.-	INGURUMENEN EBAZPENA, INGURUMEN EBALUAZIO ESTRATEGIKO SINPLIFIKATUA ONARTZEN DUENA	
2. DOKUMENTUA.-	HIRIGINTZA ARAUAK	
3. DOKUMENTUA.-	EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. JARDUKETA PROGRAMA.	
4. DOKUMENTUA.-	INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUAREN PLANOAK	

"IN.09. GARBERA" ESPARRUARI DAGOKION HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETA

MEMORIA

0.- HITZAURREA

2016ko uztailaren 21ean (2016ko abuztuaren 8ko GAO) Udalbatzak hasierako onarpena eman zion "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketari. Dokumentu hori Udalak eta UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL sozietateak sustatu dute, 2016ko maiatzaren 3ko Tokiko Gobernu Batzarraren erabakiak onartutako hirigintza hitzarmenaren arabera.

Aldaketa horrek, funtsean, merkataritzako hirugarren sektoreko eraikigarritasunaren 25.000 m²(s)-ko gehikuntza jasotzen zuen GARBERA esparruko P.I partzelan (edo "b.20.1" partzelan, Hiri Antolamenduko Plan Orokor berriaren nomenklaturaren arabera), eta aparkalekura bideratutako sestra gaineko 80.000 m²(s)-ko aurreikuspena.

Gauzatzearen kategorizazioaren ikuspuntutik, aurrez gauzatutakoaren gaineko hirigintza eraikigarritasuna handitu izanaren ondoriozko zuzkidura jarduketa gisa konfiguratu zen.

Espedientea 3 hilabeteko epean jendaurrean jarri eta epe hori amaitu aurretik herritarrek parte hartzeko programa bete ondoren, 4 alegazio idazki formulatu zituzten.

Proposamena azaltzeko egintza publikoan formulatutako iradokizunetako bati erantzuteko, zeinak azpimarratzen baitzuen eraikinen fatxadak herritarrentzako eskala atseginagora doitzeko azterketa egokia egin beharra zegoela, UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL sozietateak kontsulta formulatu zuen 2016ko abenduaren 30ean antolamenduan hobekuntza bat sartzeko aukeraren gainean. Hobekuntza horren arabera, sestra gaineko aparkalekura zuzendutako eraikinen eraikuntza (80.000 m²(s) gehienez) ezabatuko litzateke eta hasierako aurreikuspen horren orde zestrarepeko aparkaleku bat gauzatuko litzateke, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean jasotako araudiaren arabera.

Eraikuntza eta Informazio Atal Teknikoak proposamen horren aldeko txostena eman zuen 2017ko urtarrilaren 9an, hobekuntza zela iritzi baitzion. Izan ere, ezabatu egiten da merkataritza eraikinaren aurrean 80.000 m²(s)-ko eraikin bat ezartzearen ondorio den eragina.

Bestalde, Udalak berriz aztertu du ingurumen ebaluazioari buruzko 2013ko abenduaren 9ko Legea betetzeko planei eman behar zaien tratamendua, eta ondorioztatu duenez, planen "aldaketa txikietan" ere, ingurumen organoa da ingurumenaren gaineko ondorio adierazgarririk ez dagoela deklaratu behar duen organoa, eta ez organo substantiboa.

Horiek horrela, 2017ko otsailean Eusko Jaurlaritzari igorri zioten IN.09 hirigintza esparruari dagokion Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketaren ingurumen txostena, 21/2013 Legearen ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren tramitazioari buruzko 6.2.c) artikuluan xedatutakoa betetzeko.

Ekainaren 6an, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzak ebatzi du Hiri Antolamenduko Plan Orokorra "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruan aldatzeko proposamenak ez duela ondorio adierazgarririk ingurumenaren gainean, eta ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoaren prozedura tramitatu beharrik ez dagoela adierazi du ingurumen txosten estrategikoan.

Kontuan izanik gehienez ere 80.000 m²(s)-ko sestra gaineko aparkalekua gauzatzeko aurreikuspena ezabatu dela eta zehaztaperen horren orde zestrarepeko aparkalekua gauzatzeko ezarri dela, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak ezarritako eraikigarritasun muga errespetatuta (sestra gaineko eraikigarritasunaren % 100), eta gogoan izanik, orobat, 2016ko uztailaren 21eko hasierako onarpena ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua tramitatu aurretik egin zela, komeni da, segurtasun juridikoaren mesedetan eta tramitazioan ahalik eta gardentasun handiena izan dadin, tramitazioa hasteko berriz hasierako onarpena ematea:

- Sestra gaineko aparkalekura zuzendutako 80.000 m²(s)-ko eraikina ezabatu egingo da, eta aparkaleku hori sestrapean antolatuko da, gehienez ere 71.490 m²(s) (sestra gaineko % 100en baliokidea).
- Aparkalekura zuzendutako sestra gaineko eraikina ezabatzearen ondorioz, arinki zuzenduko dira merkataritza erabilerara zuzendutako eraikinaren lerroakadurak.

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA - Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

- Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaritzaren 2017ko ekainaren 6ko Ebazpena erantsi da, ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua formulatzen duena.

I.- PROIEKTUAREN XEDEA. TRAMITAZIOA

DONOSTIAKO UDALAK formulatu du Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra "IN.09 GARBERA" esparruan aldatzeko proiektu hau, UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL eta ALTADENA INVEST SL sozietateek proposatuta, betiere 2016ko maiatzaren 3an Tokiko Gobernu Batzordearen bilkuran behin betiko onartutako eta bi aldeek sinatutako hirigintza hitzarmenean (2016ko otsailaren 23ko GAO) onartu ziren elkarrekiko konpromisoen arabera.

Donostian hirugarren sektoreko erabilerako lurzoru mota jakin baten eskaria asetzeko helburuari erantzuteko formulatu da dokumentua. Izan ere, lurzoru hori, bere hirigintza ezaugarriak, ezaugarri teknikoak eta funtzionalak direla eta, hots, kokapena, tamaina, irisgarritasun logistikoa, aparkatzeko ahalmena eta abar kontuan hartuta, ezin da egoki uztartu hiri-lurzoruko edo lurzoru urbanizagarriko beste esparru batzuetan. Hori ebaztea interes orokorrekozat jotzen da eta bat dator lurralde eta hiri garapen iraunkorraren printzipioekin (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3. eta 4. artikulua).

Helburu horrek babestu egiten du dokumentu honen xedea, hots, hiria arestian adierazitako ezaugarrietako lurzoruz zuzkitzea, hirugarren sektoreko lurzoruaren eskaerak behar den ahalmen eta malgutasunarekin ase ahal izateko, Donostialdeak lurzoru eskaintza askotarikoa eta lehiakorra izan dezan, orain arte ase ezin izan den eta Gipuzkoako lurraldeko beste herri batzuetan edo Euskal Autonomia Erkidegoko beste hiriburu batzuetan kokatu behar izan den eskari horri leku emateko.

Donostia hiriak bezalaxe, xedapen aldaketa honen sustatzaileak ere eskaera ugari jaso ditu azken hamar urte hauetan kokatzeko espazio erabilgarrien bila zebiltzan hainbat merkataritza operadoreengandik, baina ezin izan zien erantzun merkataritza eta gizarte interes handiko proposamenei, ez baitzuen ez horretarako behar zen azalera ez eskatutako ezaugarriak.

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA – Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ – Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Sustatzailea, Unibail Rodamco eta Altadena Invest, Donostiako Udalarekin harremanetan jarri zen 2007. urtean, eta udalbatzari helarazi zion Garberako eta hiriko merkataritza eskaintza handitu beharra zegoela eta komeni zela, bere ezarpenetarako soluzioa udal barrutitik kanpo eta are Gipuzkoako lurralde historikotik kanpo ere bilatzen duen egungo eskaria asetzeko. Eta interes orokorra sustatzaileak proposatutako ekimenarekin bat datorrela ikusirik, merkataritza azalera gehiago zuzkitzea planteatzen da 2010ean onartutako Plan Orokorraren berrikuspenaren esparruan.

Horren ondorioz, 2010eko Plan Orokorraren onarpen prozesuan jada aintzat hartu zen Garbera merkataritza gunea P.I partzelan handitzeko aukera, 24.000 m²(s)-ko aurreikuspenarekin gehi sestra gaineko aparkalekuko 55.000 m²(s)-ko aurreikuspenarekin. 2009ko uztailaren 26ko osoko bilkuran behin-behinean onartu zen dokumentuan (2009ko maiatzeko dokumentu osagarrian) jaso zen aurreikuspen hori; alabaina, 2010eko ekainaren 25eko osoko bilkuran behin betiko onartu zen testuan ezabatu behar izan zen aurreikuspena, betiere 2009ko urriaren 16ko Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aurkako txosten loteslearen indarrez. Izan ere, Batzorde horren iritziz GARBERA merkataritza gunerako ezarritako eraikigarritasunaren gehikuntzak ez zituen betetzen abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuaren bidez onartutako EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialean aurreikusten ziren merkataritza ekipamenduetako dimentsioen mugak.

Erabaki horri administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri zion UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL sozietateak. Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusian bideratu zen 1. instantzian, baita kasazioan Auzitegi Gorenaren aurrean ere; alabaina, Auzitegi Gorenaren Hirugarren Salaren 2015eko irailaren 3ko epai bidez amaitu zen. Epaiak aditzera eman zuen, besteak beste, erabat deusezak zirela deuseztat jotako zehaztapen guztiak, zehazki EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak oinarri dituzten, erreproduzitzen dituzten edo aplikatzen dituzten Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Testu Bategineko zehaztapen guztiak, eta, batik bat, merkataritza ekipamenduen dimentsio maximoari mugak ezartzen dizkioten zehaztapen guztiak.

Modu korrelatiboan, UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL sozietateak administrazioarekiko auzi errekurtsua jarri zion Eusko Jaurlaritzaren Kontseiluaren 2010eko apirilaren 13ko

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
 CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

erabakiari, hots, 2009ko abenduaren 29ko aurreko erabakiaren aurkako berraztertze errekurtsoa onartzen ez duen erabakiari, Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiaren 2014ko uztailaren 11ko 1. auzialdiko epaiaren ondoren; Auzitegi Gorenak 2015eko irailaren 3ko epai bidez, epai hura kasatu zuen —deuseztat jo zituen aurrez adierazitako Eusko Jaurlaritzaren erabakiak (erabaki horiek jasotzen zuten erabat egokitzen zirela, batetik, abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuaren bidez onartu zen EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektoriala eta, bestetik, Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraua) eta, hori dela eta, ez zen bidezkoa Lurralde Plan Sektorial hori aldatzea—. Epai horren indarrez, erabat deusez aitortu ziren merkataritza ekipamenduen azalera maximoari mugak jartzen zizkieten EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak, aipatutako 2006/123/EE Zuzentaruaren eta azaroaren 21eko 17/2009 Legearen aurkakoak izateagatik.

Lurralde araudiaren ondoriozko murrizketak desagertuta, Udalak uste du 2009. urtean Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin-behinean onartzearekin bildutako iritzia are garrantzitsuagoak direla IN.09 GARBERA esparruko P.I partzelan merkataritza programa handitzearen komenigarritasuna eta aukera justifikatzeko, interes orokorra gogobetetzearen ikuspuntutik begiratuta. Handitze hori, hain zuzen ere, honela gauzatuko litzateke:

- 25.000 m²(s)-ko merkataritzako hirugarren sektoreko erabilera, merkataritza eskaintza hobetzeko. Izatez, merkataritza gunea berritzeko eta gaur egun asegabe dagoen merkataritza eskaintza asetzeko aukera emango duten nazioko eta nazioarteko azalera ertainak barnean hartuko dira —horrek enplegu egonkorraren hazkundera ekarriko du, zuzeneko 550 lanpostu inguru eta zeharkako beste 600 gutxienez, 100 milioi euroko inbertsioarekin eta eraikuntza fasean 500-600 lanpostu sortuta—, eta, ildo horretatik, merkataritza helburu gisa hobetuko da Donostia; izan ere, gaur egun zertxobait zaharkituta geratu den merkataritza gunearen ezaugarriak eguneratuko dira —merkataritza gunea 90eko hamarkadaren erdialdean sortu zen—.
- Eta 71.490 m²(s) sestrapeko aparkalekura zuzenduta. Horrekin zuzkidura horretako aurreikuspen maximoak beteko lirateke, baina, hasiera batean ez da aurreikusi eraikigarritasun hori agortzeko beharra, egindako Trafiko Azterketaren arabera.

Azpiratu beharra dago enplegu egonkorraren sorrera hori bereziki onuragarria dela lan merkatuko sektore babesgabeenetako batentzat, hots, emakumeen lanarentzat eta, horren barruan, bereziki, 30 urtetik beherako emakume gazteen enpleguarentzat.

Eraikigarritasun berri horrekin, gaur egungo merkataritza gunea handitzeko eta berritzeko lanei ekin nahi zaie, lurzuaren kontsumo iraunkorra dakarren jarduketa batean, lehendik dagoen plataforma baten gainean planteatzen da eta. Gainera, jarduketa bat dator hiri garapenaren iraunkortasuna ebaluatzeko eta horren jarraipena egiteko irizpide gidariekin, eta produkzio erabileretara zuzendutako lurzuaren egokitasuna eta nahikotasuna bermatzen da (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22-4 artikulua), baita enplegu egonkorra sortzen duten ekonomia jardueren kokapena ere, aipatutako 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3.3-d) artikuluan bildutako lurralde eta hiri garapen iraunkorraren printzipioekin bat.

Gogoan izan behar da indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "IN.09 GARBERA" esparrua bat datorrela 1995eko azaroaren 16an onartutako Plan Orokorraren "AL-20 GARBERA" esparruarekin eta esparru hori Plan Partzial baten bidez garatu zela. Plan Partzial horrek, funtsean, hirugarren sektoreko bi partzela antolatzen zituen, P.I partzela, 126.992,26 m²-koa, eta P.II partzela, 6.256,97 m²-koa. Bien artean 47.250 m²(s) hartzen zuten, eta aurreikusitako hirugarren sektoreko programa agortzen zuten.

P.I partzelak 46.650 m²(s)-ko eraikigarritasuna zuen eta P.II partzelak 600 m²-koa. Gaur egun, eta eraisteko eta egitura osagarria gauzatzeko proiektuari buruzko 73/2012 espedientearen arabera, osotasunean eraiki daitezkeen 47.250,00 m²(s) horietatik, 47.230,24 m² kontsumitu dira eta, 19,66 m²(s)-ko eraikigarritasun gerakina dago.

Ondoren Erreforma Proiektuan, AK02-2013-000173 esp., merkataritza gunerako sarbideetako atondo itxiak —88,96 m²— eraitsi ziren, eta karrerape handi gisa proiektatzen diren estalkien pean geratu zen azalera hori; hartara, azalera hori % 50ean konputatuko da:

$$88,96 \text{ m}^2 / 2 = 44,48 \text{ m}^2$$

Horrenbestez, gaur egun eraikigarritasun konputagarria izango da:

$$47.230,24 \text{ m}^2(\text{s}) - 44,48 \text{ m}^2(\text{s}) = 47.185,76 \text{ m}^2(\text{s})$$

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
 CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

47.185,76 m² horiek honela banatuta daude:

P.I partzela: 46.426,11 m²(s)

P.II partzela: 759,65 m²(s)

Eraikigarritasun osoa: 47.185,76 m²(s)

Horrenbestez, hauen batura izango da P.I partzelaren hirugarren sektoreko azken eraikigarritasuna: gaur egungo 46.426,11 m²(s), gehi 19,66 m²(s) eta 44,80 m²(s) kontsumitu gabeak, gehi espediente honen babespeko 25.000 m²(s), hau da, guztira 71.490,25 m²(s), eta biribilduta 71.490 m²(s).

P.I eta P.II partzelek aurrerantzean "b.20.1" eta "b.20.2" izena hartuko dute, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren nomenklaturaren arabera. Horrenbestez, finkatu egin da indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorraren abiapuntuko 47.250 m²(s)-ko eraikigarritasun maximo osoa eta partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasunaren banaketa. Lehen aditzera eman den 25.000 m²(s)-ko eraikigarritasun gehikuntza P.I partzelari gehitu zai.

2010eko maiatzaren 26an onartu, eta indarrean dagoen Plan Orokorrak (2010eko azaroaren 19ko GAO) "IN.09 GARBERA" hirigintza esparru gisa jasotzen du esparru hori; 227.748 m²-ko azalera esleitzen dio, eta hiri lurzoru finkatu gisa sailkatzen du, B.20 kalifikazioarekin —"E.10 bide sistema orokor" gisa agertzen den zati txiki bat izan ezik—. Hartara, berretsi egiten da egungo antolamendu xehatua eta programa, nahiz eta azalera pixka bat murrizten den —lehen 234.676 m² baitziren—.

Merkataritza gunea handitzeak bideetan izango dituen ondorioak aztertzeko, Trafiko Azterketa egin du LEBER ingeniariak enpresak. Trafiko Azterketa horretan ondorioztatu da eraginak txikiak direla eta behar bezala konpon daitezkeela "suhiltzaileen biribilgunean" esku hartze jakin batzuk eginda eta partzelaren beraren trafikoaren antolamendua hobetuta. Era berean, gaur egungo merkataritza guneak eta haren handitzeak eragingo duten beharrei erantzun ahal izateko aparkaleku plazen zuzkidura aztertu da. Ondorioztatu da lehen esku hartze batean (faseka egingo da) gauzatzea aurreikusten diren plazek —3.613 plaza; 5 plaza/100 m²(s)— nabarmen gainditzen dutela azterketaren ondoriozko beharren emaitza; edonola ere, eta beharrezkoa bada, bigarren esku hartze batean zuzkidura handitzea aurreikusi da 4.350 plazaraino iritsi arte —6 plaza/100 m²(s)—.

GARBERA handitzeak erantzungo liokeen hirugarren sektoreko sabaiaren eskari asegabea dagoen zehazteko, IKEI enpresak dagokion azterketa egin du. Bertan hiriko txikizkako merkataritzaren ahulezia eta mehatxuaren testuingurua deskribatzen du, erosketa ohituretan izandako aldaketek eraginda. Adierazten duenez, aurreikusita dauden irekitze berriek areagotu egingo dute egoera, zailtasun handiak baitaude hirian ezarpen berrietarako txikizkako lurzoru antolatzeke. Ildo horretan, Garbera Merkataritza Gunea hiriko merkataritza erreferentzia gisa finkatzea lagungarria da hiri kohesio handiagoa lortzeko, lurzoru finkatua okupatzen baitu eta gizarte bizitzan eta hiriko komunikazio sarean integratuta baitago. Hori dela eta, handitzeak ondorio hauek izango dituela irizten dio:

- INGURUNEAN EGINDAKO ETA AURREIKUSITAKO EZARPEN BERRIEKIKO HAUTABIDE MODERNOA DA.
- IHESA GUTXITZEN DU ETA HIRIAREN IRAUNKORTASUNA ETA KOHESIOA LORTZEN LAGUNTZEN DU.
- DONOSTIAREN HELBURU TURISTIKOAK INDARTZEN DITU.
- TXIKIZKAKO HELBURU ESTRATEGIKOAK LORTZEN LAGUNTZEN DU.
- TXIKIZKAKO ESPAZIO FINKATUAK ERABILTZEN DITU.

Dokumentu honek formulatuko du indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko "IN.09 GARBERA" esparruko Arau Partikularrean biltzen diren zehaztapenen aldaketa, eta espresuki jasoko du P.I partzelan izango den merkataritzako hirugarren sektoreko sabai gehikuntza —Plan Orokorraren berezko zehaztapena da, "egitura antolamenduko" izaera kontuan izanik—. Partzela hori "b.20.1" gisa kalifikatzen da eta merkataritza erabilerako 25.000 m²(s) eta gehienez ere sestrapeko aparkalekuko 71.490 m²(s) izango ditu. Horrez gain, antolamendu xehatuaren berezko zehaztapenak ere biltzen dira, bertan definitzen baita handitze hori jasoko duen partzelaren zonifikazio xehatua, lerrokadura maximoak, profila, altuera, eta abar. Hartara, behin Plan Orokorraren Aldaketa Dokumentua onartu eta indarrean dagoenean, zuzenean eman ahal izango da obra lizentzia. Handitzeko eta berritzeko prozesua hainbat fasetan garatu ahal izango da, gutxienez 2 fasetan, eta fase horietako bakoitzerako lizentzia independenteak eskatu ahal izango dira.

Finkatu egin da "b.20.2" partzelan gauzatutako eraikigarritasuna, 759,65 m² dituen, 73/2012 espedientearen arabera. Kopuru hori 760 m²(s) zifrara biribilduko dugu eta modu korrelatiboan egingo dugu "b.20.1" partzelarekin —71.490 m²(s)-ko azalerarekin geratuko da—.

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
 CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Gaur egungo kategorizazioaren ikuspuntutik, antzinako P.I partzelarekin bat datorren "b.20.1" partzela "hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren ondoriozko zuzkidura jarduketa" izango da, eta, hartara, eraikuntzaren sustatzaileek (UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL eta ALTADENA INVEST SL) zuzkidura kargei aurre egin beharko diete. Onartutako eta sinatutako hirigintza hitzarmenean, % 15aren lagapenaren ordezkoko konpentsazio ekonomikoaren kuantifikazioa islatzen da jada, baita uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko estandarren zuzkidura bete ezin izatearen ordezkoko konpentsazio ekonomikoa ere —partzelan bertan ezin izan da gauzatu—. Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzarekin lotutako zuzkidura karga osatzen duten kontzeptu horien balorazio zorrotzaren emaitza baino zenbateko handiagoa ordaintzea itundu da —2009ko aurreko hitzarmenean adostutakoaren ildo beretik—. Hori dela eta, luze eta zabal betetzen dira arlo horretako legezko eskakizunak.

UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SLU eta ALTADENA INVESTMENTS SL sozietateek aginduta, eta Udalarekin elkarlanean, idatzi da dokumentu hau, 2/2006 Legearen 84. artikuluan eta onartutako hitzarmenean xedatutakoaren babesean.

II.- HIRIGINTZA AURREKARIAK

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da —2010eko ekainaren 25ean onartua (2010eko azaroaren 19ko GAO)— proiektu honen hirigintza aurrekaria. Haren zehaztapenen artean, "2.2. Hirigintza Arau Partikularrak" dokumentuko "XII. Intxaurrondo" liburuan jasotzen ditu "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruari dagozkion zehaztapenak; esparruari 227.748 m² esleitzen dizkio, eta azalera horretatik 225.084 m²-k "B.20/IN.09 - Hirugarren sektoreko erabilera" kalifikazio globala dute. Gainerakoa "E.10" bide sistema orokor gisa agertzen da.

Indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorren aurreikuspenetan finkatu ziren haren aurreko hirigintza erregimenaren oinarritzko zehaztapenak, horretara mugatzen dira. Aurreko hirigintza erregimena 1995eko Plan Orokorra zen, eta Plan Partzial bidez garatu zen —1996ko urtarrilaren 16an onartu zen behin betiko (1996ko martxoaren 18ko GAO) eta 234.676 m²-ko sektore bati zegokion—. Kudeaketa pribatu bidez gauzatu zen; zehazki, Konpentsazio Batzordeak formulatutako eta 1996ko ekainaren 21ean behin betiko onartutako Konpentsazio

Proiektu bidez. Urbanizazio Proiektua 1996ko ekainaren 21ean onartu zen (1996ko uztailaren 24ko GAO).

P.I eta P.II partzeletako lizentzietan oinarrituta —bi partzela horiek ziren partzela eraikigarri bakarrak—, agortu egin da 1995eko Plan Orokorrak esleitutako eraikigarritasuna —P.I partzelan gerakin gisa geratu diren 64,14 m²(s)-ak izan ezik—. Plan Orokor horrek gehienez 47.250 m²(s) jasotzen zuen, eta 2010eko Plan Orokorrak berretsi egin zuen eraikigarritasun hori, aurrez zegoen antolamendua baliozkotuta.

IN.09 GARBERA hirigintza esparrua guztiz urbanizatuta dago gaur egun eta dagozkion lagapenak egin dira. Indarrean dagoen 2010eko ekainaren 25eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren arabera, hiri lurzoru finkatua da.

Hemen formulatzen den Plan Orokorra aldatzeko proiektuaren bidez gehituko da P.I partzelari ("b.20.1" partzela berriari) esleitutako hirugarren sektoreko sabai azalera; handitze horrek 25.000 m²(s) izango ditu eta dagokion aparkaleku aurreikuspena ere izango du, gehienez 71.490 m²(s)-ko azalerarekin. Aparkaleku aurreikuspena gutxienez sestrapeko bi solairutan garatuko da. Gainera, lur gaineko aparkalekua antolatuko da eskatutako aparkaleku zuzkidura osatu arte.

III.- PROIEKTUAREN ESPARRUA

Proiektu honek 2010eko Plan Orokorraren zehaztapenetan jasotako "IN.09 GARBERA" esparruan du eragina, eta UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL eta ALTADENA INVEST SL sozietateen jabetzako P.I partzelari eraikigarritasun gehigarria esleitzea du xede: merkataritzako hirugarren sektoreko erabilerako 25.000 m²(s) eta gehienez ere sestrapeko aparkalekura zuzendutako 71.490 m²(s), baita lur gaineko aparkaleku gehigarriak ere. Eraikigarritasun hori UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SLU sozietateak garatuko du, jabeen arteko akordioen indarrez.

Hirigintza esparruaren mugaketa ez da aldatzen, Proiektu honen planoetan islatutakoa da (4. dokumentua, 1. plano eta III.1. grafikoa). Gogoan izan behar da 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak 234.676 m²-tik 227.748 m²-ra murrizten duela esparrua. Izatez, 2010eko Hiri

Antolamenduko Plan Orokorrean mugaketaz kanpo geratu da 27. poligonora doazen tunelen ahoko azalera.

Horrenbestez, hirigintza esparruaren azalera 227.748 m²-koa da, eta eraikigarritasunaren gehikuntza hartuko duen "b.20.1" partzelarena 126.992,26 m²-koa da (antzinako P.I partzela da hori).

Partzelaren iparraldeko bi muturretan biribilgune txiki batzuk antolatzearen ondorioz, zertxobait zuzenduko da "b.20.1" partzelaren azalera. Biribilgune horiek autobusari biratzeko aukera emango diote —merkataritza gunerako sarreratik hurbilago egingo den geraleku berrian gelditu eta gero— eta 180º-ko biraketa egitea ahalbidetuko diete noranzko aldaketa egin behar duten ibilgailuei. Bi jarduketa horiek bide sare publikoa 3.108 m² handitzea ekarriko dute.

Horrez gain, inguruko bidea zabaltzea antolatu da, perimetro osoan hiru errei bermatzeko. Hasiera batean bi errei proiektatzen dira eskuinbirakari eta bat ezkerbirakari. Partzelaren mendebaldeko muga eta iparraldean, gaur egun, hiru zirkulazio errei daude, baina ekialdeko muga beste errei bat sortuko da "b.20.1" partzelaren kontra, eta hegoaldeko muga partzela pribatuaren kontra zabalduko da (ikus IV.3 grafikoa).

Era berean, aurreikusi da "suhiltzaileen biribilgunean" eta 27. poligonoko biribilgunean hainbat hobekuntza egitea, mugikortasunaren arloko (bidegorria) zenbait neurri hartzea, eta hainbat ingurumen hobekuntza egitea; Udalak garatuko ditu horiek guztiak, izenpetutako Hitzarmenean jaso den moduan —Xedapen Aldaketarekin lotzen dena—, horretarako proiektuak idatzita eta dagozkien obrak gauzatuta. Edonola ere, aditzera eman behar da Proiektu honek IN.09 GARBERA hirigintza esparruaren inguruneke jabari publikoko lursailetan soilik izango duela eragina.

IV.- PROIEKTUA PRESTATZEKO ESPARRU OROKORRA

Proiektu hau prestatu da eraginpean dauden gaien indarrez aplikatzekoak diren xedapenen esparruan, eta, sakontzeko asmorik gabe, hauen indarrez:

- Euskal Autonomia Erkidegoan sustatutako hirigintza xedapenak eta bertan indarrean direnak:
 - Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legea, ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - 2008ko azaroaren 28ko Legea, Hirigintza-jardueraz sortutako gainbalioetan erkidegoak izan behar duen parte-hartzea aldatzekoa.
 - 2012ko uztailaren 3ko Dekretua, hirigintza estandarrei buruzkoa (123/2012 Dekretua).
 - 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

- Administrazio zentralak sustatutako xedapenak:
 - Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
 - Lurzoruari buruzko Legearen balorazio arautegia, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Ingurumen ebaluazioari buruzko Legea, 2013ko abenduaren 9koa.

V.- PROIEKTUAREN EDUKI FORMALA

Proiektu honetako proposamenak dokumentu hauetan daude:

- "1. Memoria" dokumentua eta eranskinak. Eranskin gisa txertatu dira indarrean dauden Arau Partikularrak (I. eranskina), Trafiko Azterketa (II. eranskina), Azterketa Akustikoa (III. eranskina), Herritarrek Parte Hartzeko Programa (IV. eranskina), Egikaritze Laburpena (V. eranskina), Donostiako Merkataritza Eskariaren Analisisa (VI. eranskina) eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzaren Ebazpena, Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Sinplifikatuaren espedienteari buruzkoa (VII. eranskina).
- "2. Hirigintza Arauak" dokumentua.
- "3. Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa. Jarduketa Programa" dokumentua.

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA – Abokatua
 CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ – Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

- "4. Planoak" dokumentua.

Proiektu honen edukia indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritako irizpideetara egokitzen da. Behar bezain zehatz definitzen du eraginpean dagoen esparrurako proposatutako hirigintza erregimena, eta, aldi berean, orain indarrean dagoen hirigintza erregimenean egiten dituen aldaketak jasotzen ditu.

"1. Memoria" dokumentuak, modu orokorrean deskribatzen eta justifikatzen ditu "IN.09 GARBERA" esparrurako eta, zehazki, "b.20.1" partzelarako proposatutako egiturazko antolamenduko eta antolamendu xehatuko zehaztapen berriak. Bereziki justifikatzen da interes orokorraren zerbitzurako hirigintza funtzio publikoaren egikaritzea, lurralde garapenaren eta hirigintza iraunkorraren printzipioak betetzeko.

"2. Hirigintza Arauak" dokumentuak "IN.09 GARBERA" esparruari dagozkion arauzko proposamenak hartzen ditu barnean eta, zehazki, P.I partzelari dagozkionak, hau da, "b.20.1" partzela berriari dagozkionak; ildo horretan, bidezko "Arau Partikularrak" jasotzen ditu, betiere indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorraren 2-2 dokumentuko "XII. Intxaurrondo" liburuan biltzen direnen orde. Jakina, 2.1. dokumentuko Arau Orokorrak ez dira aldatzen, eta aplikatzekoak izaten jarraitzen dute.

Dokumentu horretan biltzen dira "b.20.1" partzelan merkataritzako hirugarren sektoreko 25.000 m²(s)-ko eta sestrapeko aparkalekuko 71.490 m²(s)-rainoko garapen gehigarriaren aurreikuspenak, lur gainean antolatzen direnez gain, eta bertan zehazten dira zuzenean lizentzia eman ahal izateko garatu behar diren eraikuntza ezaugarriak konfiguratzeko dituzten parametroak. Esparrua hiri esparru finkatu gisa kategorizatu da eta "b.20.1" partzela "zuzkidura jarduketa" gisa kategorizatu da, hirigintza eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz. "b.20-1" partzela gaur egun duen eraikigarritasunarekin finkatzen da, 759,65 m²(s) —biribilduta 760 m²(s)—.

Zertxobait zuzendu da "b.20.1" partzelaren azalera; pixka bat murriztu da partzelaren azalera eta gehitu da bide azalera, beste bi biribilgune antolatu ahal izateko. Biribilgune horiek autobusari biratzeko aukera emango diote —merkataritza gunerako sarreratik hurbilago egingo den geraleku berrian gelditu eta gero—, eta 180º-ko biraketa egitea ahalbidetuko diete noranzko aldaketa egin behar duten ibilgailuei. Hartara, bide publikoa modu korrelatiboan

gehituko da. Era berean, P.I partzela inguratzen duen bidea lursail pribatuen kontura zabaltzea jaso da.

"3. Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa. Jarduketa Programa" dokumentuak izaera hori duen dokumentu baten aurreikuspenak hartzen ditu barnean; izatez, Proiektuak garapen plangintzaren berezko antolamendu xehatuko zehaztapenak biltzen ditu, baina, aldaketaren irismen txikia eta lurzoruaren kategorizazioa dela eta (zuzkidura jarduketa), haren edukia proposamenaren ezaugarri mugatuetara egokitzen da (ez da "urbanizazio jarduketa" bat, 2015eko urriaren 20ko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 7. artikulua).

Dokumentuak, halaber, "iraunkortasun ekonomikoaren" ebaluazioari buruzko aurreikuspena jasotzen du. Kontuan izan behar da ez dela lurzoru gehigarrien lagapenik gertatzen —aipatu diren biribilguneak eta errei gehigarria gauzatzeko 3.108 m²-ko azalera txiki bat izan ezik— eta ez da instalazio edo sare berriak mantentzeko betebeharririk sortzen. Memoriaren edukia jardunaren izaerara (zuzkidura jarduketa) egokitzen da, Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22-4. artikulua xedatzen duenaren arabera.

"4. Planoak" dokumentuak biltzen du esparruari dagokion dokumentazio grafiko informatiboa. "2. Hirigintza Arauak" dokumentuaren Hirigintza Arau Partikularretan islatzen diren grafikoek arauzko izaera dute. Bertan jasotzen dira "b.20.1" partzelan aurreikusten den eraikuntza handitzeko eta erreformatzeko eraikuntza garapenerako baldintza grafikoak (lerrokadurak, profilak, altuerak, eta abar) eta gaur egun jada gauzaturik dagoen eraikuntza justifikatzen da. Bestalde, "b.20.2" partzelan dagoen eraikigarritasuna finkatzen da —760 m²(s)—.

VI.- INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA

IN.09 GARBERA hirigintza esparrurako indarrean dagoen hirigintza erregimena da 2010eko ekainaren 25ean onartu zen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (2010eko azaroaren 19ko GAO).

1. eranskinean 2.2. dokumentuko XII. liburuko Arau Partikularren kopia txertatu da.

Ezartzen den erregimenean, gaur egun dagoen garapena finkatzen da —47.250 m²(s)—, eta lurzorua "hiri lurzoru finkatu" gisa sailkatzen eta kategorizatzen da.

VII.- HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA ALDATZEKO PROPOSAMENAREN ETA EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDEA ANTOLATZEKO TRESNEN ARTEKO KOHERENTZIAREN JUSTIFIKAZIOA: EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO EKONOMIA JARDUERETARAKO LURZORU PUBLIKOA ETA MERKATARITZA EKIPAMENDUAK SORTZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA ETA DONOSTIAKO (DONOSTIALDEA-BIDASO BEHEREA) EREMU FUNTZIONALEKO LURRALDE PLAN PARTZIALA

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko proposamena koherentea da Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzekeo tresnekin eta, zehazki, indarrean dagoen EAeko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialarekin (abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuaren bidez onartua; aurrerantzean LPSa) eta indarrean dagoen Donostiako (Donostialdea-Bidaso beheara) Eremu Funtzionalako Lurralde Plan Partzialarekin (uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren bidez onartua; aurrerantzean LPPa).

Koherentzia hori egiaztatuta geratzen da, zeren ez LPSak ez LPPak ez baitute jasotzen Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketak babestu nahi duen Garbera Merkataritza Gunearen handitzea eraginpean har lezakeen mugarik. Horrela:

- **LPSari dagokionez**, merkataritza azalera handiak handitzeari buruz zegoen muga bakarra (14. artikuluaurreko bertsioa) ezabatu egin zuen Lurralde Plangintzaren eta Hirigintzaren zuzendariaren 2016ko martxoaren 18ko Ebazpenak (2016ko martxoaren 31ko EHAA), Auzitegi Gorenaren 2015eko irailaren 3ko epaia betetzeko. Beraz, indarrean dagoen LPSaren bertsioak ez du inongo mugarik merkataritza azalera handiak handitzeari buruz.

Mugarik ez izatea bat dator, bestalde, barne-merkatuko zerbitzuei buruzko 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentarauarekin eta azaroaren 21eko 17/2009 Legearekin, zeren bi arau horiek ezartzen baitute, arau orokor gisa, "**zerbitzu emaileen**

ezarpen askatasuna", lehen batean salbuespenezko kasuetan besterik mugatu ezin izango dena (kasu horiek ez dira jasotzen indarrean dagoen LPSan).

Azken batean, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko proposamena koherentea da indarrean dagoen LPSarekin, azken horrek ez baitu jasotzen Garbera Merkataritza Gunearen handitzea eraginpean har lezakeen mugarik.

- **LPPari dagokionez**, honako hau nabarmendu behar da:
 - LPPak **ez du ezartzen** Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko proposamena eraginpean har dezakeen **zehaztapen loteslerik**; aitzitik, lurzoru berriak okupatzeko eredurako jarraibide globalak ezartzera mugatzen da. Horrela ondorioztatzen da, besteak beste, aurreikuspen hauetatik:
 - Memoriaren II.4 orrialdeak, LPPak onartutako Lurraldea Antolatzeko Eredua arautzen duen 2. epigrafean, honako hau adierazten du:

*“Eredua ez da eskema arauemaile determinista eta unibokoa; aitzitik, lurraldea lehenesteko **jarraibide global** jakin batzuk eta azpiegiturak eta hirigintza garatzeko esparru-agertokia eskaintzen ditu, horiek abiapuntutzat hartu eta lurraldearen gain proiektatzen diren hirigintza-eskakizunen eta azpiegitura-ekimenen sorta zabala malgutasunez baina sistematizazio orokor arautu batekin bideratu eta araupetu ahal izateko”.*
 - Memoriaren II.5 orrialdeak, bestalde, LPParen berezko eduki gisa ezartzen du *“udal-plangintzan planifikatu beharreko bizitegi-parkea eta jarduera ekonomikoetarako lurzoria antolatzeko eta dimentsionatzeko **jarraibide orokorrak adieraztea**”.*
 - Horrez gain, LPPak ekonomia jardueri buruz (merkataritza azalera handiak barne) biltzen dituen jarraibide orokor bakarrak **soil-soilik jarduera horietara zuzendutako lurzoru azalera berriak sortzeari buruzkoak dira**, baina ez Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketak aurreikusten duena bezalako eraikigarritasun gehikuntzei

buruzkoak. Gainera, LPPa indarrean jarri aurretik ekonomia jardueretara zuzenduta zegoen azalera baten gainean egingo litzateke.

Izan ere, 36.4 artikulua berariaz aipatzen du "**440/480 ha-ko dimentsionamendu globalaren proposamena jarduera ekonomikoetarako lurzoru guztirako**". Ikus daitekeen moduan, halaber, adierazitako aginduak eta 35.2 artikulua, dimentsionamendu proposamen horiek egiten dituztenean, okupatutako lurzoru azaleraren (ha) magnitudea erabiltzen dute, ez eraikigarritasunari buruzkoa (m²(s)).

Azken batean, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko proposamena koherentea da indarrean dagoen LPParekin. Izan ere, LPPa (i) ekonomia jardueretarako lurzoru antolatzeko "*jarraibide orokorrak*" (ez lotesleak) ezartzera mugatzen da, eta, (ii) nolana ere, jarraibide orokor horiek ekonomia jardueretarako lurzoruaren azalera osoaren "*dimentsionamendu globalari*" buruzkoak dira, ez Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketaren xede dena bezalako eraikigarritasun gehikuntzei buruzkoak.

VIII.- EGUNGO EGOERA

"IN.09 GARBERA" hirigintza esparrua bat dator 1995eko Plan Orokorreko "AL.20 GARBERA" esparruarekin —bere garaian lurzoru urbanizagarri gisa sailkatu zen eta hirugarren sektoreko erabilera gisa kalifikatu zen—, baina murrizketa txiki batekin, 234.767 m² izatetik 227.748 m² izatera pasatu baita, 27. poligonora doazen tuneletako aho gaineko azalera kenduta.

227.748 m²-ko azalera du eta errepidearen/saihesbidearen trazaduraren hegoaldean dago, gehien bat mugakide duen "guraizearen" ekialdean. Lau Haizeta parkearekin ere egiten du muga.

1995eko Plan Orokorraren zehaztapenak garatzeko, honako dokumentu hauek onartu ziren: 1996ko urtarrilaren 16an Plan Partziala (1996ko martxoaren 18ko GAO), 1996ko ekainaren 21ean Konpentsazio Proiektua eta 1996ko ekainaren 21ean Urbanizazio Proiektua (1996ko uztailaren 24ko GAO).

Udalak jabari publikorako lursailak lagatzearekin, eta ondare daitezkeen gaineko gehiegizko hirigintza eskubideen ondoriozko konpentsazio ekonomikoarekin, ekin zitzaion sektorearen

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA – Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ – Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

urbanizazioari. Bidezko lizentzien bitartez, ia osorik gauzatu zen merkataritzako hirugarren sektoreko partzela antolatuei (P.I eta P.II partzelei) esleitutako eraikigarritasuna, guztira 47.250 m²(s)-ko azalerarekin. Azalera horretatik, 46.426,11 m²(s) P.I partzelari dagozkio eta 759,65 m²(s) P.II partzelari; beraz, 64,14 m²(s) geratzen da (ikus IV.3. grafikoa).

Plangintzarako eta gauzatzeko beharrezkoak diren tresnak garatzen dituenz gero, 2010eko Plan Orokorra hiri lurzoru gisa sailkatzen du esparrua, B.20 kalifikazio globalarekin —E-10 gisa agertzen den zati txiki bat izan ezik—, eta "finkatu" gisa kategorizatzen du esparrua, ez baita hirigintza eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten.

1.- Ezaugarri geoteknikoak

Lursaila Euskal Arkuaren inguruan dago, haren iparraldean kokatuta.

Gutxi gorabeherako W-E orientazioko egitura horrek ukitu txiki batzuk ditu Martutene eremuko gainazaleko tolestura axialen ondorioz. Esfortzu horiek eraginda, gure esparrutik hurbil, azalaramendu triasikoak agertzen dira (buztinak igeltsuarekin nahasiak) eremuaren hego-ekialdean, ofitak, kareharriak eta tuparri grisak —triasikokoak— Euskal Arkuko serie normalaren gainean: kareharrizko flyscha, tuparrien eta kareharri hareatsuen alternantzia.

Ezaugarri tektoniko horiek agerpen geomorfologiko hauek sortzen dituzte:

- Haustura ibarrak
- Dolinak ukimen elkarguneetan, mekanikoak
- Lurzoruen garapen diferentzialak, dagoen litologiaren arabera.

Aztergai dugun zonan azaleratzen diren materialak Kretazeoko materialak dira zehazki Campaniar garaikoak. Material horiek partzialki estalita daude kuarternarioko metaketen ondorioz edo metaketa antropogeniko berriagoen ondorioz.

Zundaketa mekanikoetatik lortutako zutabe litologikoen arabera, eta Geologiak eta Laborategiko Entseguek emandako informazioarekin batera, deskriba daitezke aztergai dugun zona osatzen duten mailen ezaugarri geoteknikoak, eta profiletan jarrai daiteke horien potentzia eta posizioa.

I. MAILA: betelan heterogeneoak, 0,00 eta 11,80 metro arteko lodiera dutenak. Material heterogeneoak dira, pikordunak goi aldean eta finagoak, buztinak eta lohiak behealdean. Egindako SPT entseguek adierazten dutenez, trinkotasun txikia/ertaina dute; bestalde, materia organikoko arrastoak dituzte barreiatuta. Zonan dagoen ibar handiaren mazelaren erdialdean eta behealdean daude —azken hori beteta—, eta bertan proiektatzen da aparkaleku zona kokatzea.

I. MAILA: landare lur buztintsua eta hareatsua, 0,30 eta 1,00 metro arteko lodierakoa.

II. MAILA: flysch lutitikoak eta hareharritsuak 2,00 eta 12,00 metro arteko lodiera duena. Oso meteorizatuta dagoen geruza harritsuak goiko maila da (IV. gradua), harri baten itxura baino gehiago lurzoru baten itxura eta trinkotasun tipikoa duena; hori dela eta bereizten da.

Oso meteorizatuta dagoen harria harea kopurua jakin bat duen lurzoru lohitsu eta buztintsu baten parekoa izan daiteke. Harea horiek ohikoagoak izan dira hainbat katatan hartutako laginetan, non zatirik finena hartu zen entseguak egiteko —horrek eragina izan du horien identifikazio hareatsuan eta lohitsu—.

Lurzoru/harri aldatu horiek trinkotasun ertaina dute, egin diren konpresio sinpleko entseguek eta SPT entseguek egiaztatzen duten moduan.

III. MAILA: flysch tupatsua, nahiko meteorizatutik zertxobait meteorizatura, zundaketek zeharkatutakoa baino lodiera handiagokoa. Meteorizazio eta haustura gradu aldakorra dute, lortutako RQD kalitate indizeek egiaztatzen dutenez.

2.- Eguno hiri garapena

P.I partzela zein P.II partzela, une honetan, finkatuta daude, urbanizazioari dagokionez zein eraikuntzari dagokionez. Osotasunak 47.250 m²(s)-ko eraikigarritasun maximo baimendua du, eta eraikigarritasun hori honela dago banatuta. P.I partzelak 46.490,35 m²(s)-ko eraikigarritasun baimendua du eta P.II partzelak 759,65 m²(s)-koa.

P.I partzelan ("b.20.1" partzela berria) hau dugu gaur egun:

- 2.300 aparkaleku plaza duen gainazaleko aparkaleku handi bat. Plaza horien zati handi bat (1.000 inguru) markesinaz estalita dago.
- Azalera handiko eraikin bakartu bat. Eraikin hori merkataritza arloan 1. belaunaldikoa da; kanpora itxita dagoen kutxa bat da, industria akaberak dituen kanpoalderantz, eta barrualdeak garrantzia duena.

P.II partzelan ("b.20.2" partzela berrian) hainbat zirkulazio bide dago, baita ibilgailuak konpontzeko lantegira eta osagarrien salmentara zuzentzen den eraikin bat eta gasolina zerbitzugune bat ere.

P.I partzelan dagoen eraikinak C forma duen korridore edo "saltoki gune" bat du, eta ezker-eskuin bertatik sarrera duten saltokiak ditu. Merkataritza gune baten konfigurazio estandarra da. C horren bi muturretan daude merkataritza gunerako sarrerak.

Merkataritza gunea zeharkatzen duen korridoreak edo saltoki gune horrek jatorriz 10 eta 20 metro arteko zabalera du, bi isurkiko estalkia du eta zona batzuk gardenak eta zeharrargiak ditu. Gailurrean altuera handia du, oro har 13 metrora iristen baita.

Saltoki gune horren puntu batzuetan korridorea zabaldu egiten da dimentsio handiko plaza sortzeko. Plaza horrek bi isurkiko estalkia du —saltoki gune horrek bezalaxe— eta 15 metroko altueran du estalkia, saltoki gunearen lurzorutik neurtuta.

Jatorrizko eraikinaren zati batean, merkataritza gunearen lehen solairuan zinema aretoak eraiki ziren. Areto horiek batez beste 15 metroko altuera dute koroan neurtuta.

Denborarekin zinema horiek itxi ziren, eta eserlekuen mailak zeuden lekuan tarteko forjatu bat eraiki zen, jatorrizko altuera handiaz baliatuta. Jatorrizko eraikinaren zati horrek, beraz hiru solairu ditu. Forjatu horren zati bat merkataritza gunean kokatzen den lokaletako baten biltegi/bulego gisa erabili da, eta gainerako espazioa erabili gabe mantendu da gaur arte. Solairu horrek guztira 2.379,44 m² eraiki du, eta azalera horretatik soilik 434,12 m²(s)-ko azalera konputatzen da —305,96 m²(s) + 128,16 m²(s)— . Erreforma honen bidez, 1.000 m² handitu nahi da solairu horretan azalera erabilia; hartara, solairu horren azalera konputagarria 1.434,12 m²-koa izango litzateke.

Gainerakoa, hots, 945,32 m², eraitsi egingo da. Datu horiek Eraikingintza Proiektuan doitu ahal izango dira, proiektu horrek zehaztu beharko baitu eraisten den azalera eta, hortaz, erabilgarri geratzen dena.

3.- Lurzoruaren jabetzaren baldintzak

"b.20.1" partzela (antzinako P.I partzela) UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SL (Jose Abascal kalea 56, 4. ezk., 28003 MADRIL) eta ALTADENA INVEST SL (Principe de Vergara kalea 131, 28002 MADRIL) sozietateen jabetzakoa da, jabekidetzan, eta bertan kokatzen da merkataritza gunea.

"b.20.2" partzela (antzinako P.II partzela), hau da, gasolina zerbitzugunea eta "Feu Vert" kokatzen den partzela, APIV AUTO ESTE SL (Castellana pasealekua 93, 6. solairua, 28046 MADRIL) eta UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN SLU sozietateen jabetzakoa da.

Esparruko gainerako lursailak Udalaren jabetzakoak dira, Konpentsazio Proiektuan lagapen bidez jasotakoak, eta jabari eta erabilera publikora zuzentzen dira.

Hala, Plan Orokorraren Aldaketa hasi aurreko bost urteetan izan diren lursailen jabeak zerrendatzen dira, haien helbide eta guzti, Toki-araubidearen oinarriak arautzen dituen Legearen 70 ter artikuluko 3. zenbakiaren eskakizuna betetzeko, 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bederatzigarren xedapen gehigarriaren 2. zenbakiaren arabera idazkera berriari jarraikiz.

Dena den, adierazi beharra dago "b.20.2" partzelaren (antzinako P.II partzela) zehaztapenak ez direla aldatzen.

4.- Egungo erabilerak

PI "b.20.1" partzelak hirugarren sektoreko erabilera du eta 4. kategoriako merkataritza instalazioa du. Gaur egun produktuen txikizkako salmentarako erabiltzen da, hau da, merkataritza erabilera du.

Pertsonen modarekin eta etxeko modarekin lotzen diren produktuak saltzen dira, baita etxetresna elektrikoak, elektronika produktuak, eta musika, irrati eta telebistako produktuak ere.

Hipermerkatu formatuan eta elikadura denda txiki espezializatuetan elikagaiak ere saltzen dira.

Bezeroarekiko zerbitzuak ere eskaintzen dira, hala nola tindategia, telefonia zerbitzuak, banku zerbitzuak, wellness, apaindegiak, eta abar.

Azkenik, saltoki gune horretan estrategikoki kokatutako atsedean zonak ere badaude, baita jatetxe zerbitzuak ere, merkataritza gunearen gainerako ordutegiaz bestelako ordutegiarekin.

"b.20.2" partzelan gasolina zerbitzugunearen eta ibilgailu lantegiaren —gehigarrien salmentarekin— erabilerak daude.

5.- Komunikazio eta garraio sistema

Partzelak Intxaurrendoko goi aldean daude, zabaldegi horizontala osatuta. Horretara iristeko nahitaz gogo behar da "suhiltzaileen biribilgunetik".

Egungo bi sarbideak suhiltzaileen biribilgunetik bideratzen dira, hego-mendebaldeko irteeratik edo ipar-ekialdekoetik.

Lehen sarbidea merkataritza gunearen hego-mendebaldean dagoen biribilgune batera iristen da, eta bertatik hipermerkatuaren atzeko aldera irits daiteke —bertan daude merkataritza guneko zama lanetarako eremuak eta langileentzako aparkaleku txiki bat— edo merkataritza gunea inguratuta bezeroen aparkaleku handira irits daiteke. Biribilgune horretatik bertatik, eta erloju orratzen noranzkoan, aparkaleku txiki osagarri batetik eta denda batzuen zama lanetarako espazio batetik pasatzen da, merkataritza gunearen aparkaleku orokorrera iristeko.

Udal garraio publikoko zerbitzua dago bertaraino; autobusa biribilgune horretara iristen da; bertan du gurekua. Udal garraioan iristen diren bezeroek, merkataritza gunera

sartzeko, ehunka metro batzuk egin behar dituzte ibilgailuen sarbidearen eta denda batzuen zama lanetako atzealdearen artean, non kalitate txikiko akabera eta larrialdi irteeraren bat besterik ez dagoen.

Suhiltzaileen biribilgunetik gora egiten duen sarbide horretan hirigunetik datorren bidegorri bat ere badago. Aipatutako biribilgunetik pasatzen da, eta oinezkoen bidetik paralelo luzatzen da eraikinari bira eman eta fatxada nagusian kokatzen den arte. Bizikletetarako hainbat aparkaleku kokatu da estrategikoki eraikinaren sarreretatik hurbil.

Suhiltzaileen biribilgunetik, ipar-ekialdeko irteeratik gora, malda handiko galtzada batean barrena iristen da bezeroen aparkaleku nagusiaren ipar mendebaldeko zonara, gasolina zerbitzugunetik eta "b.20.2" partzelako eraikinetik hurbil.

Puntu horretatik, aparkaleku nagusi hori eta eraikina ingura daitezke noranzko eskuinbirakarian zein ezkerbirakarian.

Autobusaren gaur egungo geralekutik merkataritza gunerako sarreretara arte dagoen tartea hobetzeko, beste biribilgune bat egin nahi da, zehazki eraikin berriaren diseinuan deskribatutako azken sarbide hori agertzen den lekuan. Biribilgune horren xedea izango da autobus geralekua merkataritza gunerako sarrerara hurbiltzea —P.I partzelaren hego mendebaldeko sarbidean dagoen biribilguneko geralekua lekualdatuta— eta autobusak biribilgune berri horretan biratu ahal izatea, aurreko zirkuitura itzultzeko.

Horrek autobusaren ibilbidea ehunka metro batzuk luzatzea ekarriko du, baina nabarmen hobetuko da merkataritza gunera erosotasunez iristeko aukera eta, hortaz, gehitu egingo da garraio publikoaren erabilera garraio partikularren aurrean.

Ibilgailuen noranzko aldaketa errazteko, beste biribilgune bat eraiki nahi da bide sistemaren ipar-ekialdean. Jarduketa horiek eragin txiki samarra izango dute "b.20.1" partzelan.

6.- Irisgarritasuna

Irisgarritasunaren ikuspuntutik, 68/2000 Dekretuaren aginduak betetzen dituen hiri lurzorua da —68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, irisgarritasun baldintzei buruzko arau

teknikoak onartzen dituen, irisgarritasuna sustatzeari buruzko Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legearen garapenean—.

Era berean, VIV/561/2010 Agindua betetzen da —VIV/561/2010 Agindua, otsailaren 1ekoa, espazio publiko urbanizatuen erabilerarako eta sarbiderako oinarrizko irisgarritasun baldintzei eta ez bazterkeriako baldintzei buruzko dokumentu teknikoak garatzen duena, betiere honako xedapen hauen garapenean: batetik, 51/2003 Legea, abenduaren 2koa, pertsona ezinduen aukera berdintasuna, bazterkeriarik eza eta mugieraztasun unibertsala lortzekoa (LIONDAU), eta, geroago, 505/2007 Errege Dekretua, apirilaren 20koa, ezgaitasunen bat duten pertsonak espazio publiko urbanizatu eta eraikuntzetan sartu eta horiek erabiltzeko behar dituzten oinarrizko irisgarritasun eta ez bazterkeriako baldintzak onartzen dituen—.

Eraikuntza proiektuek araudi horren ondoriozko zehaztapenak bete beharko dituzte diseinuan. Aldaketarekin ez dira aldatzen gaur egungo irisgarritasun baldintzak espazio publikoetan.

Irisgarritasun baldintzek suteen aurkako babes araudia (EKT-SS eta ESI oinarrizko dokumentuak) bete beharko dute zehaztasunez, eta ibilgailu astunak eraikinen fatxada guztietara baldintza egokietan istea ahalbidetu beharko dute.

IX.- ALDAKETAREN KOMENIGARRITASUNAREN ETA AUKERAREN JUSTIFIKAZIOA, ANTOLAMENDU HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK

Aldaketaren oinarrizko xedea da merkataritza gunea handitzeko aukera ematea, beste 25.000 m²(s) esleituta "b.20.1" partzelan (antzinako P.I partzela). Horren osagarri, sestrapeko aparkaleku erabilerara zuzendutako 71.490 m²(s) aurreikusten dira gehienez.

Horren asmoa da, lurralde eta hiri garapen iraunkorra zuzentzen duten printzipioei dagokienez (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3. eta 4. artikulua), bere ezaugarriengatik hiri bilbeko lurzoruko beste esparru batzuetan eta are garapen berriko sektoreetan ere egoki uztartu ezin den hirugarren sektoreko erabilerak ezartzeko eskariari erantzutea, hori ebatzea interes orokorrekotzat jotzen baita. Gainera, hori komenigarria eta egokia dela egiaztatu behar

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA - Abokatua
 CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

da, zeren hirigintza ahala arrazoiturik baliatu beharko baita, zein interes orokor zerbitzatzen dituen adieraziz (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 4.1 artikulua).

Helburu hori kontuan izan zen indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorra tramitatu zenean. Izan ere, dokumentua 2009-07-26ko osoko bilkuran behin-behinean onartu zutenean jaso zen, baina baztertu egin zen behin betiko onarpeneko tramitean Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten lotesle negatiboaren ondorioz, ez baitzituen betetzen abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuak onartutako EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialean aurreikusten ziren merkataritza ekipamenduetako dimentsioen mugak.

Udalak 2009. urtean sartu zuen handitzea, ulertu baitzuen Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraua indarrean sartzeak behartu egiten zuela EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak zuzentara egokitzera. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea ez zen iritzi berekoa, baina auzitegiek zuzendu egin dute irizpide hori.

2009. urtean erabakia hartzeko nagusi ziren arrazoi berak dira handitzea interes orokorraren eta hirigintza iraunkorraren ikuspegitik justifikatzen duten arrazoiak; haatik, gaur egun agerikoagoa da horien komenigarritasuna eta aukera, batik bat Donostiako inguruneke merkataritza garapena ikusirik eta Donostiak "merkataritza helburu" gisa erakargarri izaten jarraitu nahi bada —merkatu kuota mantenduta edo, ahal izanez gero, gehituta—, eta, azken batean, ekonomia jardueren kokapena ahalbidetu, produkzio ehuna hobetu eta (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3.3.d) artikulua) enplegu egonkorra sortu nahi bada.

Duela gutxi Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak iritzia emateko aukera izan du, behin betiko izan ez bada ere, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa honi bidea ematen dion hirigintza hitzarmenaren azpian dagoen interes orokorraren gainean, eta interes orokor nabarmena duela adierazi du.

Hala deklaratu du Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salak, 128/2017 Epaiaren bidez, Administrazioarekiko Auzien Epaitegiaren 209/2016 Autoaren kontra jarritako apelazio errekurtsua ebaztean, zeinaren

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA – Abokatua
 CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ – Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

*bidez ezetsi egiten baitzen errekurtsogileak eskatutako Garberako Hirigintza Hitzarmena eteteko kautelazko neurria. Bertan berariaz adierazten denez, "...ezin da ahaztu interes publiko nabarmena dagoela errekurritutako erabakiaren indarraldia eta betearazpena Udalak alegatutako terminoetan mantentzeko, onartzen duen hirigintza hitzarmenak, objektiboki, **interes orokorrekin bateratzen den xedea duen heinean, hala aberastasun ekonomikoa eta enplegua sortzearen ikuspuntutik, nola hitzarmena betetzeak Udalari eman behar dizkion kopuru ekonomiko garrantzitsuen ikuspegitik, nahiz eta izenpetzen duten sozietateentzat ere onuragarria izan, zeren ez baita ahaztu behar hirigintza hitzarmena partikularren lankidetzaz bilatzen duen ituntze teknika bat dela, interes orokorra lortzea helburu duena, eta hori dela Administrazio publikoaren jarduketa gidatu behar duen interes bakarra, interes partikularrak ere asetzen dituen arren, eta kasu honetan modu objektiboan betetzen da interes orokor hori eta Salak lehentasunezkoztat jotzen du erdietsi nahi den etetea justifikatzeko alegatutako interes lauso eta zehaztugabearen gainetik"***

Egungo merkataritza guneak joan den mendeko 90eko hamarkadaren erdialdeko berezko tipologia eta konfigurazioa du. Azken hogeitun urteetan merkataritzan, oro har, eta merkataritza guneen sektorean, zehazki, izan den bultzada eta garapena kontuan izanik, eta GARBERA merkataritza gunearen inguruan sortu den lehia handia aintzat hartuta eta autonomia erkidegoko beste herrialde batzuetan erreferentziazko merkataritza guneak zabaldu izana aintzat hartuta, ezinbestekoa da merkataritza gune honetan zenbait aldaketa egitea eta joera berrietara egokitzea eraikina eta haren arkitektura, baita zerbitzuak eta merkataritza eskaintza ere. Horrela, soilik berreskuratuko da lehiakortasuna, sendotuko da eragin esparruan duen posizioa eta areagotuko da hiriko gizarte eta merkataritza ehunean duen integrazioa.

Aditzera eman behar da Euskal Autonomia Erkidegoan eta Baionan berriki ezarri diren edo laster zabalduko diren zenbait esku hartzek garrantzi handia izan dezaketela; izatez, ingurune merkataritza dinamiketan eta fluxuetan aldaketa handiak eragin ditzakete eta Donostiaren merkataritza posizioan eta lidergoan inpaktu handia izan dezakete; gerta daiteke Donostiaren ingurune eta Iparraldeko bezeroak murriztea, eta hiriburuaren kontsumoaren zati handi bat dira horiek.

Gipuzkoako lurralde historikoak du Euskal Autonomia Erkidegoko merkataritza "azalera ertainen" dentsitate txikiena, eta baieztapen hori ere betetzen da kontuan hartzen badugu soilik hiriburuko eta haren inguruneko merkataritza errealitatea: joan den mendeko 90eko hamarkadaren erdialdeko berezko "formatua" duen merkataritza gunea bat du, Garbera, eta merkataritza gunea hori desegokia da eskaintza hobetzeko askotariko tamainak —batik bat tamaina ertainak— eskatzen dituzten merkataritza joera berrietarako. Merkataritza eskaintzaren azterketak agerian uzten du 2005etik Donostiak ia izoztu egin duela bere merkataritza garapena, Lurralde Historikoko beste lekuetan ez bezala eta hurbileko inguruneko beste lurralde batzuetan ez bezala, non garapen berriak eta garrantzitsuak egin dituzten. Egin diren azken ezarpenen mailan jartzeaz gain, eta Donostiaren merkatu kuota babestuko bada eta merkataritza dinamizatuko bada, merkataritza kontzeptu berrietara egokitu beharko da; horretarako, ahalik eta eskaintzarik onena eta askotarikoena bermatu nahi da, erosahalmena beste herrialde eta autonomia erkidego batzuetara ihes egin dezan saihestu nahi da, eta eskualdetik urrunago dauden beste zona batzuetako, hala nola Nafarroako eta Frantziako, bezeroak erakarri nahi dira.

Azken finean, Donostiak merkataritza erreferentzia gisa duen erakarmena babestu nahi da edo, ahal bada, areagotu nahi da, eta, ildo horretan, merkataritza ekipamendua joera berrietara egokitu nahi da; era berean, tokiko saltoki txikien eta GARBERA merkataritza gunearen arteko elkarlanerako politika bideratu nahi da, hiriko merkataritzaren onurarako, "marka" adierazgarri gisa. Horretarako, Europako beste hiri batzuetan —Limoges, Niza, Paris eta haren eremu metropolitarrak— garatu diren esperientziak baliatuko dira.

Donostia hiriarentzat Garbera Merkataritza Gunea handitzeko beharrari buruzko azterketak nabarmentzen duenez —gure lurraldearen eta ingurunearen merkataritza errealitatea ongi ezagutzen duen esperientzia handiko IKEI enpresak egin du azterketa—, deskribatutako mehatxuei merkataritza elektronikoaren ondorio direnak gehitu behar zaizkie, okupatutako espazioaren ondorioz ezarpen adierazgarri berririk ez duen eskaintzak gogobetetzen ez duen biztanlearentzat ihesbidea baita, erosketa elektronikora jo baitezake eta erositakoa mezularitza bidez jasotzera, eta hori ere ez dator bat iraunkortasun printzipioekin. Bestalde, egungo merkataritza eskaintza turistak erakartzeko arrazoi ez izateak —hala jasota dago hiriko turismo inkestan— ahuldu egiten du hiriaren web orriak jasotzen duen merkataritza erakarpeneren argudioa. Hori benetan kezagarria da eta gogoan izan beharko da etorkizunean turismo



erreferentzia eta hiriko biztanlearentzat aukera izan daitezkeen proiektu berriei ekiten zaienean. (IKEI).

Eskari asegabe hori izatea ezin hobeto uztartzen da egungo GARBERA handitzeko planteamenduan, eta egungo produkzio ehuna hobetzeko xedea (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3.3.d) artikulua) eta enplegu egonkorra sortzen duten ekonomia jardueren kokapena ahalbidetzeko (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3.3.d) artikulua) betetzen ditu, hots, lurralde eta hiri garapen iraunkorraren printzipioen barruan dauden helburuak. Bat dator, halaber, Merkataritzaren Plan Estrategikoak adierazitako helburuarekin. Izan ere, "hiriaren nortasuna indartzen duten saltokiak ikusgaiago egiteko" premia nabarmentzen du, eta Garbera Merkataritza Gunea nortasun horren parte da.

"b.20.1" partzelako eraikuntzaren erabilera intentsitate handiagoak gutxienez 100 milioi euroko inbertsioa ekarriko du berekin (zenbateko horretatik 50 milioi euro eraikinak eraikitzeo, aparkaleku eraikina gauzatzeko eta partzela pribatua urbanizatzeko lanei dagozkie), 550 enplegu egonkor sortuko dira, gutxienez zeharkako 600 eta 500-600 lanpostu eraikuntza faseak dirauen bitartean.

Testuinguru horretan, arestian definitutako helburuekin, uste da Garberan 25.000 m²(s)-ko eraikigarritasun gehikuntza egokia dela lurralde eta hiri garapen iraunkorra zuzentzen duten printzipioak betetzeko eta hirigintzaren funtzio publikoak zerbitzatu behar duen interes orokorrerako (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3. eta 4. artikulua). Izan ere, egun dagoen eskaria asetzeko inguruneke beste kokaleku geografiko batzuetan jarduketa berriak egin beharrean:

- Merkataritza gune horretan planteatzen den handitzeak lurzorua erabilera eta kontsumoa optimizatzea dakar —aurrez jada transformatuta dagoen plataforma batean egin beharreko esku hartzea da eta ez du beste lurzoru batzuk kolonizatzea ekarriko— eta, hartara, udal lurzoria okupatzeko estrategia egokia da. Eta merkataritza garapenerako lurzoru egokia aurkitzen zaila da eta amore ematera bultzatu ditu txikizkako beste operadore batzuk iragan hurbilean. (IKEIren txostena)
- Era berean, proposatutakoaren moduko handitze jarduketa batek ez ditu dinamika berriak sortzen, ez ditu bisitarien portaera ereduak modu larrian distorsionatzen.

Kontuan izan behar da ekipamendu horrek 20 urteko antzintasuna duela eta zerbitzu egiten duen populazioaren artean erabilera eta bisita ohitura finkatuak dituela.

- Ez du ondorio adierazgarririk ingurumenaren gainean.

Azpiegituren eta mugikortasunaren ikuspuntutik, alderdi hauek aztertzeko trafiko azterketak egin dira:

- Garapenaren ondoan eta hurbil dauden azpiegituren ahalmena aztertu da (suhiltzaileen biribilgunea eta 27. poligonoko biribilgunea).
- Ahalmena behar bestekoa ez bada, beharrezkoak diren neurri zuzentzaileak proposatu dira eta aurreikusten den trafikoaren gehikuntzak izan ditzakeen eraginak zuzendu dira.

Eta azterketa horiek frogatu dute bi biribilgune horien ahalmena nahikoa dela gaur egungo trafikoetarako eta, esku hartze simple batzuen bidez, hobe daitekeela sor daitekeen trafiko gehikuntza onartzeko.

Azterketetan (II. eranskina - Trafiko Azterketa) agerian geratzen da merkataritza gunea handitzeak inguruneke bideetan trafikoa gehitzea ekarriko lukeela eta eragin negatibo txikia izango lukeela suhiltzaileen biribilgunean eta eragin ia marjinala 27. poligonoko biribilgunean. Eragin horiek zuzen daitezke eta zirkulazioaren arintasuna hobe daiteke, bi biribilguneetan esku hartze txiki batzuk eginez gero —esku hartze horiek 847.366 €-ko kostua izango lukete (obra proiektuko eta zuzendaritzako kostua eta ezustekoetarako % 15eko zenbatekoa barne)—.

Trafiko azterketa ez lukete eraginpean hartuko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako beste garapen batzuek, eta segurtasunaren aldetik egin da. Izan ere:

- 1) Garapen horiek Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusita daude eta, hortaz, Plan Orokorra idatzi denean garapen horietarako erabilgarri/aurreikusita dagoen bide sarea baliozkotu dela ulertzen da. Beraz, aipatutako garapen horietan oinarritutako aparteko azterketarik ez da behar, lehendik aintzat hartuta zeuden eta.

- 2) Trafiko azterketak handitzearen inpaktua analizatu du (ez zegoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aintzat hartuta), bide ingurunean autoz egindako aparteko bidaia batzuetan oinarrituta, eta horien eragina arintzeko neurriak proposatu ditu.
- 3) Gainera, puntu hori behar-beharrezkoa ez izan arren, trafiko azterketak beste analisi bat egin du % 5eko hazkundean (ez erreal, teorikoa baizik) oinarritutako trafikoaren inpaktua ebaluatzeko, eta, ondorioztatu duenez, proposatutako hobekuntzak egin ondoren aurreikusitako bide sarea gauza izango litzateke intentsitate horiek xurgatzeko. Analisi horrek ez du aintzat hartzen % 5eko gehikuntza hori gerta daitekeenik. Sistemaren lasaiera ebaluatzeko aukera ematen duen metodologia da. Analisiaren emaitza positiboa nahikoa eta gehiago da trafiko azterketa gisa horretako azterketei eska dakiekeenaren gainetik baliozkotzeko.

Era berean, sektore barneko bide sarean trafikoa berrantolatzea proposatzen da, egungo irteera trafikoa arrazionalizatzeko eta ibilgailuak bi irteeretan banatzeko, merkataritza gunen barnean auto ilarak saihestuta.

Bestalde, bizikleta eta autobus bidezko irisgarritasuna hobetuko da, egungo bidegorri sarea hobetuta eta autobus geltokia sarrerako atari nagusira hurbilduta —bezeroak garraio zerbitzu publiko bidez bertara daitezen sustatuko da—.

Iraunkortasunaren ikuspuntutik, nabarmendu behar da 1995eko Plan Orokorren ondoriozko gaur egungo antolamenduak konfiguratu den plataformaren oso okupazio urria ekartzen duela; izatez, gogorarazi behar da 2/2006 Legearen 77.5. artikulua hau ezartzen duela: nagusiki industriako edo hirugarren sektoreko erabilera duten eremuetan edo sektoreetan eraikuntzak eremuaren edo sektorearen azalera osoaren % 30 gutxienez okupatu beharko du. Aztergai dugun kasu honetan, eta aipatutako Lege horren aurrekoa denez gero (nahiz eta uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak 3.3 artikuluan ahalmena ematen duen estandarra betetzen dela "partzela" pribatiboek duten azaleraren baturaren eta eremuaren guztizko azaleraren arteko erlazioaren bidez egiaztatzeko), ez da eskakizun hori betetzen, ezta hurrik eman ere, eta, hartara, lurzorua gisako oso baliabide urri baten erabilera eskasa gertatzen da. Planteatzen den eredia iraunkorragoa da, jada transformatuta dagoen eta komunikazio onak dituen lurzorua erabilera handiagoa ekarriko baitu, baliabide urri horren erabilera optimizatzeko eta beste lokalizazio batzuetan ase ezin daitezkeen lokal tipologia baten (azalera ertainak) eskaria asetzeko.

Bestalde, proposamenak ez du kontraesanik indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorrak bultzatzen duen lurraldea okupatzeko ereduarekin, garapen iraunkorraren printzipioarekin bat etorritz (7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3.1 artikulua).

Garbera handitzeko hitzarmenaren tramitazioan, 2009. urtean, Udal Zerbitzu Teknikoek egindako txostenetan ikus zitekeen moduan —bereziki Hirigintzako zuzendariaren 2009ko ekainaren 9ko txostenean, Garberako hitzarmenari buruzkoan—, 2010eko Plan Orokorrak modu erabakigarrian egin zuen jarduera ekonomiko ez bereizien alde, hau da, jarduera ekonomikoak bizitegi garapenekin nahasita eta elkarren ondoan garatzearen alde egin zuen, betiere elkarren arteko osagarritasuneko eta bateragarritasuneko berme egokiekin —aditzera eman den bezalaxe, behin-behinean onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko dokumentuan jaso zen handitzeko aukera hori, baina bertan behera geratu zen Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten negatiboak eraginda—. Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen testu bategina onartzen duen 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 3. artikuluan islatuta agertzen dira irizpide horiek.

Hori dela eta, indarrean dagoen Plan Orokorrak irizpide, helburu eta proposamen orokor hauek hartu ditu, aipatutako 2009ko txostenak jasotzen duen moduan:

- Hiri jarraitutasunaren aldeko apustua, betiere salbuespenak izan daitezkeela alde batera utzi gabe; salbuespen horiek dauden errealitateak finkatzeari lotutakoak izan daitezke, edo helburu espezifikoak lortzeko egokitzat hartzen diren askotariko proposamenak salbuespenez aurreikusteari lotutakoak.
- Lurzoruaren erabileraren trinkotasuna eta/edo optimizazioa, aipatutako aurreko salbuespenen gisako salbuespenak galarazi gabe.
- Bateragarriak diren erabilerak nahastuko dituzten hiri garapenen antolamendua, bateragarriak diren erabilerak batera garatzea sustatuz (etxebizitza eta ekonomia-jarduerak, esate baterako), kasuak kasu bidezkoak diren bateragarritasun irizpideak zehaztu ondoren.

Zehazki, onartutako dokumentuaren bidez, bizitegi garapen berrien eraginpean dauden inguruneetan komeni da etxebizitzarekin bateragarriak diren ekonomia jardueretara zuzentzea gutxienez proiektatutako guztizko irabazizko azaleraren % 20 inguru.

- Auzoak beren kabuz aski izateko neurriak sustatzea, eguneroko premiei dagokienez, besteak beste beren artean bateragarriak diren erabilerak nahastuta eta hurbiltasun zerbitzuak (espazio libreak, ekipamenduak, saltokiak, eta abar) aurreikusita, eta batez ere merkataritza zerbitzuen presentzia aintzat hartuta, jendeak zerbitzu horiek baliatzeko auzotik atera behar ez izateko.
- Kokatzeko eta bertan jarraitzeko esparru eta ingurune egokietan dauden ekonomia jardueren garapena finkatzea, hiri mailan birsortzeko eta berriro urbanizatzeko jarduketak eragotzi gabe.
- Bizitegi inguruneetan aurreikusten diren eta/edo bertan dauden ekonomia jardueren garapenak finkatzea.
- Hurbiltasuneko zerbitzuak antolatzea eta gaitzea. Horrela, horien gabeziak sortzen dituen joan-etorriak saihestuko dira eta bereziki arreta jarriko zaio merkataritza zerbitzuak egoteari.

Gaur egun IN.09 GARBERA esparrua hiriaren bilbean ezin hobeto integratuta dagoen hiri errealitatea da, hiriko beste ekipamendu bat da, bere kokalekuagatik eta tamainagatik hiriaren osotasunari eta haren eragin inguruneari zerbitzu egiten diona. Nolanahi ere, Garbera merkataritza gunea Altza eta Intxaurren auzoen ondoan ezarrita dago, eta bertatik hainbat sarbide eta hiri ibilbide ditu, oinezkoentzat zein ibilgailuentzat. Eta horrek guztiak, auzo horiekien batera, hiri multzo edo osotasun bat sortzen du, mugakide dituzten Otxoki, Ametzagaina eta Larratxo parkeekin osatzen dena. Parke horiek ebazten dute auzo horietako aisialdi eta atsedenaldi eskaria, auzo horietatik oinez iristen baita horietara.

Aditzera eman den moduan, Garbera merkataritza gunearen egungo ereduak jada gaindituta dagoen eskema bati erantzuten dio, zeinean hipermerkatua funtsezko elementu gisa konfiguratzeko den eta ez dagoen egungo askotariko erabileretarako eta eskarietarako lokal

egokien behar besteko eskaintzarik —tamaina ertaineko eta handiko lokalak, auzoetako eta zabalduretako bizitegi zonetako merkataritza lokaletan kokatu ezin direnak—.

Merkataritza gunea aukera espazio bat da, eta bertan eskaintza dinamizatu eta erakargarriagoa egin nahi da, Donostialdearen eragin esparruan finkatuta dauden merkataritza garapen oso kementsuei aurre egin ahal izateko. Horrenbestez, merkataritza gunea berrantolatzearekin eskaintza hobetzearen alde egingo da, atseginagoa eta efizienteagoa egingo da, betiere garapen iraunkorreko printzipioarekin bat eginik eta kokaleku eta bide komunikazio egokia baliatuta —beste kolonizazio batzuen aurrean—. Lurzoru transformatu baten okupazioa eta dentsifikazioa optimizatzea iraunkortasun printzipioaren aldekoa da, bereziki horrek eragin negatiborik eragiten ez duenean edo erraz konpon daitekeenean.

Bestalde, aurreko guztia osatzeko, nabarmendu behar da indarrean dagoen IN.09 GARBERA esparruko eraikigarritasunaren gehikuntza txikia dela, Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak berak lehentasunez bizitegi esparruetan aurreikusten duen eta antolatzen duen hirugarren sektoreko sabaiaren ehuneko txikia hartzen duela —oro har bultzatzen den erabileren nahastura beteta—, betiere 2009ko Garberaren Hitzarmenaren tramitazioan Hirigintzako zuzendariak 2009ko ekainaren 9an egindako txostenean jasotzen denaren arabera.

Behin betiko onartutako Plan Orokorraren arabera, lehentasunez bizitegi erabilerara zuten esparruen barruan hirugarren sektoreko erabileretara zuzenduko den sabai antolatua 300.000 m²(s) ingurukoa da (adierazgarrienen artean sartzen ditu Auditx-Akular 40.000 m²(s)-rekin, Loiolako Erriberak 38.809 m²(s)-rekin, Morlans Behera 9.150 m²(s)-rekin, San Bartolome 13.438 m²(s)-rekin —17.000 m²(s) handitu da 2015eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa onartzearen ondorioz—, Tabakalera 8.000 m²(s)-rekin, Sagues-Iparra 8.400 m²(s)-rekin, Txomin-Enea 9.000 m²(s)-rekin, Antzita 37.000 m²(s)-rekin, Antondegi 138.100 m²(s)-rekin eta Aldatxeta 8.500 m²(s)-rekin).

Esaten genuen bezalaxe, kopuru horri berriki San Bartolomeko hirugarren sektoreko 17.000 m²(s) gehitu zaizkio; alabaina, une honetan garatzea aurreikusten ez den beste esparru batzuk konpentsatzeko gehikuntza hori konputatu gabe ere, ondoriozta daiteke Garberako 25.000 m²(s)-ko gehikuntza hirugarren sektoreko sabai azalera osoaren % 8 besterik ez dela lehentasunez bizitegi erabilerara zuzendutako esparruetan.

Horrenbestez, IN.09 GARBERA esparruko gehikuntza hori bateragarria da indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorren lurralde okupazioko ereduarekin, eta hura optimizatzea besterik ez da izango eta hipotetikoa ez den eskaria aseko du. Aitzitik, enplegu egonkorra sortzeko ondore nabarmena izango duen inbertsio garrantzitsua egingo da.

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek udalerrri osoan ekonomia jarduerak garatzeko egiten dituen aurreikuspenen analisiari dagokionez, Memoriaren XIII. epigrafeak, "Ekonomia jardueren arloko irizpideak, helburuak eta proposamenak" izenburupean, Planaren horizontean industria erabilerak (B.10) eta hirugarren sektoreko erabilerak (B.20) ezartzeko aurreikuspenak jasotzen ditu.

Proposatutako guztizko sabaiak (industria erabilerak eta hirugarren sektoreko erabilerak) 1.200.000 m²(s) hartzen ditu, baina % 70 (840.000 m²(s)) besterik ezin da hartu Planaren proiektio horizontean gauzatu beharreko "eskaintza errealtzat", justifikazio memorian zehazten duen moduan (118. or. eta hurrengoak).

Eskaintza horretatik, era berean, 540.000 m²(s) inguru hirugarren sektoreko ekonomia jarduera berrietara zuzentzen dira eta 336.000 m²(s) inguru berezko industria erabileretara.

Hala ere, datu horietatik harago, zehaztu beharra dago hirugarren sektoreko erabilera har dezaketen esparru guztiek ez dituztela Garberak ahalbidetzen duena bezalako merkataritza garapen bat hartzeko egokitzat jotzeko moduko ezaugarriak, hots, azalera, topografia, sarbideak, bilbeko txertaketa eta abar.

Kontuan izan behar da hirugarren sektoreko erabilerako 71.490 m²(s)-ak kokatzeko behar den partzela pribatuak bakarrik 124.000 m² inguru dituela eta sektoreak 225.000 m² dituela guztira. Ezaugarri horiek dituen partzela bat lortzea —topografia aski horizontala eta ahalmen handiko bideetarako sarbidea— ez da batere erraza ez gure udalerrian ez haren ingurunean.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko jardueretarako lurzoru aurreikuspenik handienak hiriko hiru parte bereiziri dagozkie. Altza auzoa (Landarro, Txingurri...), Urumea ibaiaren ibarra (Antondegi, Antzita...) eta Zubieta aldea (Eskuzaitzeta, Bugati...).

Behar diren ezaugarri horiek kontuan hartuta, hots, partzela pribatuko azalera eta aski horizontala, indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean kalifikatutako esparru gutxi daude aztergai dugunaren antzeko garapena ahalbidetuko dutenak, batez ere kontuan hartzen badugu garrantzizko lurzoru urbanizagarriko sektoreetako bi, "Auditz-Akular – Landarro" (144.388 m²(s), b.20) eta "Antondegí" (38.100 m²(s), b.20) ez daudela erabilgarri. Izan ere, "Auditz-Akular – Landarro" esparruko garapena geldiarazita dago 2011. urteaz geroztik, Plana bideraezina delako, eta Antondegiko bizitegi zona deskalifikatzeko berrikusten ari da — hirugarren sektoreko jarduerak ere aurreikusten zituen—. Antondegiko industria eremuak b.10 erabilerak besterik ez ditu aurreikusten (100.000 m²(s)). Beraz, balizko eskaintzatik (540.000 m²(s)), orain arte, 182.488 m²(s) ezabatu behar dira guztira.

Garberakoa bezalako merkataritza garapena hartzeko moduko sektore bakarra, baldintza topografikoak betetzen dituena, ZU.08 Eskuzaitzeta izango litzateke. Izan ere, 290.110 m²(s)-ko programa bat hartzen du, baina ez da horretarako egokia, soil-soilik industria erabilerara zuzentzen baita. Gainera, hiri bilbearekiko sektore periferikoa da.

Beste esparru batzuetan ere aurreikusten dira hirugarren sektoreko garapenak, baina programa bizitegi erabilera nagusi duten esparruetako garapen txikiei dagokie, edo, bestela, hiri erreformako eta berroneratzeko eragiketekin lotutako esparruak dira, eraikuntzak eraisteko eragiketa konplexuak —batzuk ekonomia jardueretara zuzenduta daude— eta jarduerak lekualdatzea eta berralojatzeta eskatzen dutenak. Dena den, azalera baldintzek ez dute ahalbidetzen 71.490 m²(s)-ko garapenik egitea, solairu batean batik bat.

Hirugarren sektoreko jardueretarako m²(s) dituzten esparruak aurreikusteak ez ditu automatikoki egoki bihurtzen lurzoruen ezaugarriei dagokienez —kokapena, sarbideak, topografia eta abar— oso betekizun zorrotzak dituen eskaria asetzeko. Beraz, IKEIren txostenak adierazten duen moduan, lurzoru kalifikatua edukitzea ez da nahikoa eskaria asetzat jotzeko.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorren hiri bilbean ez dago eskatzen den azalera eta topografia, behar den lurra eta behar adinako sarbidea duen hirugarren sektoreko programa bat eskaintzeko gauza den lurzoru erabilgarririk.

Esku hartzearen kategorizazioaren ikuspuntutik, ez da "urbanizazio jarduketa" bat, baizik eta "hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren ondoriozko zuzkidura jarduera" bat (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 7-1-b artikulua). Jarduera horrek eraginda, sustatzaileak bere gain hartu beharko du zuzkidura karga —aurrez gauzatu denarekiko gehikuntzaren ondorioz eraikigarritasunaren % 15 laga beharko da, eta hirigintza estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak eskatzen dituen zuzkidurak laga beharko dira (espazio libreen % 6, gehikuntzarekiko proportzioan; 1 zuhaitz/100 m²(s); 0,35/25 m²(s) aparkaleku)—. Kontuan izan behar da urbanizatuta dagoen partzela pribatu batean jarduten dela, batik bat. Egin beharreko urbanizazio obra txikiek 3.108 m²-ko azalera dute eragina, eta 388.500 €-ko aurrekontua dute. Eraikuntza kontrata bidez gauzatzearen aurrekontuaren (50.000.000 € inguruko aurrekontuaren) % 5etik oso azpitik dago zenbateko hori; hori dela eta, bete egiten ditu zuzkidura jarduketa baten berezko urbanizazio obra osagarritzat jotzeko eskakizunak —2/2006 Legearen 195.1. artikulua arabera—.

Lehentxeago azaldutako guztiaz gain, finkatu egin da 47.250 m²(s)-ko eraikigarritasun maximo baimendua. Kopuru horretatik, "b.20.1" partzelan (P.I partzela zaharrean) 46.426,11 m²(s) kontsumitu da eta "b.20.2" partzelan (P.II partzela zaharrean) 46.426,11 m²(s) eta 759,65 m²(s) (760 m²(s)) kontsumitu da; guztira 47.185,76 m²(s) dira, eta baimendutako maximoarekiko 64,24 m²(s)-ko gerakina izango dugu (46.450 m²(s) b.20.1 partzelarako), gehi xedapen aldaketa honen mende dagoen 25.000 m²(s)-ko gehikuntza (71.490 m²(s)).

X.- PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

1. Deskribapen orokorra

Planteatutako antolamenduak, funtsean, honako proposamen honi erantzuten dio:

Merkataritza erabilera:

Indarrean dagoen plangintzan jasotzen den 1996ko urtarrilaren 16an onartutako Plan Partzialaren (1996ko martxoaren 18ko GAO) ondoriozko antolamenduari eta haren Urbanizazio Proiektuaren ondoriozko antolamenduari eustea, hirugarren sektoreko bi partzela eraikigarriekin "b.20.1 eta b.20.2" —antzinako P.I eta P.II partzelekin—. Ez da bi partzela horien mugaketa aldatuko, salbu "b.20.1" partzelan egin beharreko 3.108 m²-ko beheranzko egokitzapena eta bide partzelaren gehikuntza baliokidea; horiei esker, trafikoa erraztuko duten

eta merkataritza guneko bideetan noranzko aldaketa erraztuko duten biribilguneak gauzatu dira eta bide sarea zabalduko da. Arrazoi teknikoak tarteko, zuzendu egin da ezarritako profilaren altuera, oro har bi solairukoa da eta hiru solairuko profila ezartzen da proposatutako antolamenduko IV.5 planoan grafiatutako zonan. Altuera maximoa 12 metrotan finkatu da, gaur egungo 10 metroen ordean, eta 18 metroko altuera lortzea onartzen da IV.5. grafikoan adierazitako zonetan. Nolanahi ere, 18 metroko altuera onartua duen azalera horrek gehienez partzelaren erabilera nagusietara zuzendutako eraikuntzaren okupazio osoaren % 20 hartu ahal izango du.

Sestrapean 71.490 m²(s)-rainoko aparkaleku bat eraikitzea aurreikusten da, gutxienez sestrapeko bi solairutan, eta lur gaineko aparkalekuak ere aurreikusten dira.

"b.20.1" partzelaren kanpo lerroak definitzen dira; lerroak horiek maximoak dira, eta mugimenduan dagoen poligono bat definitzen dute. IV.5. grafikoa.

Hirugarren sektoreko barne lerroak eta sestrapeko aparkalekuaren lerroak bereizten dira; erabilera bakoitzerako lerroak maximoak izango dira.

- Erabilera eta jabari publikora zuzentzen diren partzelak mantentzea (bideragarritasuna, espazio libreak, eta abar), bide sarea 3.108 m² handituta.
- Egungo hirugarren sektoreko eraikuntza eskubideak finkatzea, 47.250 m²(s), "b.20.1" partzelan merkataritzako hirugarren sektoreko 25.000 m²(s)-ko gehikuntza aurreikusten da, eta gehienez ere 71.490 m²(s) aurreikusten da sestrapeko aparkalekuetarako (2 solairu gutxienez).
- "b.20.1" partzelaren eraikuntza konfiguratzeko duten parametroak definitzea (lerroak maximoak, profilak, altuera eta abar) eta, horrela, merkataritzako hirugarren sektoreko eta aparkalekuko programaren eraikuntza ahalbidetzea eta eraikuntza programa birmoldatzea, merkataritza gunea gaur egungo

eskarietara egokitzeko proiektu bateratu baten bitartez —“azalera ertaineko” eskaintza hobetuta eta merkataritza gunearen integrazioa hobetuta, fatxaden tratamendu egokiaren bitartez, eta abar—. Proiektu hori faseka garatu ahal izango da, eta fase horietako bakoitza lizentzia independentearen mende egongo da. Merkataritza gunek gutxienez bi fase izango ditu; lehen fasea “ekialdeko sarrerari” dagokio eta bigarren fasea "mendebaldeko sarrerari eta fatxadari”.

Aparkalekuen eraikuntza, halaber, bi lizentzia eskaeraren mende izan daiteke; lehen lizentziarekin 3.613 aparkaleku plaza osatuko dira —eta hori hainbat fasetan gauzatu ahal izango da—; eta, hala badagokio, bigarren lizentzia bat eskatuko da 4.350 aparkaleku plazara arte iristeko.

- Suhiltzaileen biribilgunean esku hartzea, eraikuntza gehikuntzaren ondorioz izan daitekeen trafiko gorakadaren gorabeherak ebazteko.
- Ingurune hurbilean ibilgailu bidezko irisgarritasuna hobetzea, eta, horretarako, esparru barruko udal bideetan beste bi biribilgune txertatzea eta beste zirkulazio errei bat sortzea, inguruko zirkulazio bidearen ahalmena gehituta eta trafiko arintasuna hobetuta.

Horrekin, eta informazio aldakorreko kudeaketa dinamikoa izango duen seinaleztapen egoki baten bidez, lortuko da, batetik, bisitarien trafikoak berrantolatzea —irteera fluxuen banaketa arrazionalagoa lortuko da— eta, bestetik, suhiltzaileen biribilgunean trafikoaren arintasuna hobetzea — esparruaren barruan auto ilarak sor daitezen saihestuko da—.

- Hobekuntzak bizikleta bidezko irisgarritasunean (bidegorrian) eta garraio publiko bidezko irisgarritasunean (autobusaren geralekua lekuz aldatuko da eta saltoki gunera hurbilduko da), baita 27. poligonoko biribilgunean ere.
- Ingurumen hobekuntzak.

Proiektu horien garapenean, iraunkortasunaren bektorea ez da erantsi gisa planteatzen, baizik eta proposamenaren kontzeptu orokorraren ezinbesteko alderdi gisa eta aldean integrazioaren katalizatzaile gisa. Aurreikusten diren neurri guztiak eta proiektatzen diren sistema guztiak mantentze eta jardun sinplearen ikuspuntutik diseinatuko dira, iraunkortasunaren kontzeptuaren parte gisa.

Testuinguru horretan, kostu optimizatuko metodologia batekin lan egitea planteatzen da, betiere alderdi hauetan oinarrituta: inertzia ardatzetan, ingurunera baldintzatutako irekiduretan eta eskakizunetan, aireztapena duen isolamenduan, sistema efizienteen diseinu eta kudeaketa adimentsuan eta tokian bertan berriro daitekeen produkzioan.

Kostu optimizatuko metodologiaren bidez bikaintasuna lortu nahi da kostu txikiago bidezko energia portaeran —inbertsioan zein ustiapenean—.

Eraikinen Energia Efizientziari buruzko Europako Zuzentarauaren kostu optimizatuen metodologiak aldagai horiek guztiak barnean hartzen dituen arren, hobekuntzen ordena ere garrantzi handikoa dela ematen du aditzera. Lehenik, eskarien murrizketa nabarmendu behar da, soluzio arkitektonikoak eta eraikuntza soluzioak abiapuntu izanik; gero, sistema efizienteak eta sorkuntza berriztagarriko sistemak diseinatzearekin eta dimentsionatzearekin jarraituko da, eta, azkenik, energia sistema adimendunarekin amaituko da, baldintza eta kontsumo errealak diseinukoen parekoak izan daitezen ahalbidetzeko. Helburua da urtean energia primario berriztaezineko 50 kWh/m²-ko azken kontsumo neurtuak lortzea, NZEB eraikinen baliokideak, eta, horrela, arauzko A+ kalifikazioa lortzea, betiere espero diren baldintza operatiboetan eta erosotasun baldintzetan.

Eraikinen diseinu pasiboari dagokionez, orientazio optimoarekin lan egin da, eta, horrela, ekialdeko eta mendebaldeko orientazioetan hutsuneak saihestu dira, kontrolagaitzak baitira nahi ez diren udako karga termikoen mailan.

Eraikinaren formaren faktorea bereziki egokitu da Donostiako baldintza klimatologikoetarako eta eraikinaren erabilerarako: aurkeztutako proposamenean formaren faktorea ez da benetan parametro finko bat, erabileraren eta baldintza klimatikoen arabera alda daitekeen aldagai bat da. Hartara, eraikina abiapuntuko baldintzarik onenetarako egokituko da, kanpoko tenperaturaren eta erradiazioaren baldintzen arabera.

Inertzia termiko handiko eraikuntzaren alde egin da, frogatuta baitago estrategia hori onuragarria dela klima horretako hirugarren sektoreko eraikinetarako. Hori dela eta, eraikuntzak itxitura opakuko proportzio global handia du, hormigoizko blokez egindakoa.

Oro har, proiektuan bereziki lan egingo da BREEAM ziurtagiri Ona/Oso ona lortzeko:

Pertsonen osasunean eta ongizatean, zainduta ikus erosotasuna, barne airearen kalitatea, erosotasun termikoa, uraren kalitatea eta efizientzia akustikoa.

Energian, aipatutakoaz gain, energia efizientiaren alde lan egingo da, monitorizazioaren bidez, kanpoko eta barruko argiztapena zainduta eta energiaren arloan efizientea den klimatizazio tresneria erabilita.

Donostiaren klima eta plubiometria kontuan izanik, ureztatzeko ur gutxi erabiltzea aurreikusi da; eta merkataritza gunetan ur kontsumo txikia izaten denez gero, ur aurrezpen adierazgarria izaten da.

Pertsonen garraioan, autobusaren geralekua merkataritza gunearen sarrerara hurbildu da, eta bertara bizikleta bidez iristea sustatu da. Era berean, bezeroaren esku jartzen diren zerbitzuak (hala nola informazioa) gehitu dira, zerbitzuak hurbildu dira, seinaleak gehitu dira, eta abar.

Eraikuntzarako materialak tokikoak izatea aurreikusi da; horrela, energia aurreztuko da material horien garraioan, horiek birziklatzeko aukera gehituko da eta eraikinaren bizi zikloan duen inpaktua hobetuko da.

Eraikuntza hondakinak birziklatze plantetara eramango dira, eta bertatik eraikuntzan erabil daitezkeen agregakinak iritsiko dira.

Donostiaren klimarako, isolamendu egokia eduki beharko da, baina behar-beharrezkoa denaz harantzago gehitu gabe; nolana ere, Eraikuntzako Kode Teknikoa beteko da. Gehiago isolatzeak berokuntza mailan hobekuntza txikia ekarriko luke, baina hozte kontsumoetan okerrera egingo litzateke; inbertsioaren eta ustiapen kontuaren gailuzko eragingo luke.

Kolore argi eta isolatzaileak dituzten materialei esker, eguzki erradiazio gutxiago xurgatzea lortuko da; hori onuragarria izango zaio eraikinari berari, eta merkataritza gunearen osotasunaren bero uhartearen efektua murriztuko da.

HVAC sistemei dagokienez, eraikineko aretoen erabilera desberdinak kontuan izango dira instalazioa proiektatzean. Eskakizun hori aintzat hartuta, produkzio termo hotzeko zentral bakarra proiektatuko da aretoetarako. Zentral horrek bi hozte planta izango ditu. HVAC sistemako tresneria efizientzia handikoa da, eta argiztapen artifiziala du.

Saltoki gunea klimatizatzeko efizientzia handiko aire tratamenduko unitate batzuk proiektatu dira estrategikoki kokatuta.

Horri guztiari esker, eraikinaren energia eskariaren ehuneko handi bat eraikinaren estalkian integratuta dagoen sistema fotovoltaikoaren energia produkzioarekin estal daiteke.

Eraikinaren energia kudeaketako sistema (BEMS) diseinatzea aurreikusten da, kudeaketa prediktiborako ahalmena izango duen eraikinaren kudeaketa adimentsu baterako. Kudeaketa horrek eraikinaren aldagai eta parametro bereizgarriak hartuko ditu aintzat, baita haren ingurunea eta benetako erabilera ere; hartara, efizientziaz proposatu eta, kasu batzuetan, jardun ahal izango du aprobetxamendu maximoa ahalbidetuko duten elementuen jarduteko moduan (HVAC sistemen, argiteriaren eta PV produkzioaren kudeaketako elementuen jarduteko moduan). Hau da, efizientzia energetiko eta/edo ekonomiko optimoa eta mantentze orientatua eta zuzentzailea.

Aurreko guztiari jarraituta, energia ziurtagiria lortzea aurreikusten da, Sustapen Ministerioaren araberrako (Lider-Calener) GT (hirugarren sektorea, handia), "B" minimoa.

2. Antolamendu proposamena

Egungo merkataritza gunearen konfigurazioa dela eta, gaur egungo aparkaleku plataforma handiaren gainean aurreikusten da merkataritza gunea handitzea, betiere egungo merkataritza gunearekin lotuta eta saltoki gunea berria saltoki gunea zaharrenekin bat eginda.

Merkataritza eraikuntza berriak gaur egungo gainazaleko aparkalekuaren zati handi bat okupatzen duenez gero, behar-beharrezkoa izango da gutxienez bi solairu izango dituen sestrapeko aparkaleku bat eraikitzea araudiak eskatzen duen zuzkidura lortzeko. Gainera, lur gaineko aparkalekua aurreikusten da eskatutako zuzkidura betetzeko.

Gaur egun, indarrean dagoen araudiak 10 metroko altuera maximoa ezartzen du egungo eraikinerako. Eraikinak altuera maximo horren betekizuna betetzen du, zona batean izan ezik, non Xehetasun Azterketa bidez altuera handiagoa baimendu zitzaion 16 metroko altuerako zinema aretoak hartzeko.

Merkataritza lokalen gaur egungo konfigurazioak altuera libre handiagoa eskatzen du, Garbera merkataritza gunea eraiki zenean behar zena baino altuera libre handiagoa. Arrazoi teknikoak tarteko, oro har ezarritako bi solairuko profilarrekin lotzen den altuera 12 metrotan finkatu da, 10 metrotan finkatu beharrean. Era berean lokal batzuk bi solairutan proiektatzea eta bi solairu horiek barne komunikazio bidez lotzea aurreikusi da.

Halaber, 1. solairuan emankizun zinematografikoetarako, Imax filmetarako eta abar zuzenduko den azalera bat gehitzea hartu da aintzat. Horrek eraikuntza berriaren zati batean 18 metroko altuera maximoa eskatuko du.

12,00 metroko altuera orokorra baino altuera handiagoa behar duen zati hori partzelaren erabilera nagusietara zuzentzen den eraikuntzaren okupazio osoaren

% 20 gisa defini dezakegu. IV.5 planoetan grafiatutako eta mugatutako zonan 3 solairuko profila antolatu ahal izango da, 18 metroko altuera maximoa errespetatuta.

Handitzeko proposamenak ez ditu ia ezer aldatzen merkataritza partzelarako sarbideak eta ingurabidea; hori dela eta, ibilgailuen zirkulazioak sortzen duen zarata mailak ez du gaur egungo zarata maila gaindituko.

III. eranskin gisa aurkeztu da Azterketa Akustikoa, eta bertan ikus daiteke proiektatzen den ezarpenak ez duela inolako arazorik, kalitate akustikoko helburuak betetzen baitira.

Kanpo lerrokadurak ezartzen dira; lerrokadura horiek maximoak dira eta mugimenduan dagoen poligono bat definitzen dute. Hirugarren sektoreko barne lerrokadurak eta sestrapeko aparkalekuaren lerrokadurak bereizten dira.

3. Erabilera erregimena

Esparruaren kalifikazio globala B-20 merkataritzako hirugarren sektoreko erabileraren berezkoa da, E-10 Bide Sistema Orokor gisa agertzen den 2.664 m²-ko zati txiki bat izan ezik (1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean 4.800 m² zituen).

Proiektuak "b.20.1" eta "b.20.2" partzelei (antzinako P.I eta P.II partzelei) esleitutako "b.20" merkataritzako hirugarren sektoreko erabilera finkatzea hartuko du oinarri, 47.250 m²(s)-rekin, eta b.20.1 partzelaren eraikigarritasuna beste 25.000 m²(s) gehituko du; hortaz, merkataritzako hirugarren sektoreko erabilerako 71.490,35 m²(s) izango ditu —biribilduta 71.490 m²(s)—, gehi sestrapean aurreikusten den aparkaleku zuzkidura (2 solairu gutxienez), 71.490 m²(s)-rainokoa, eta lur gainean aurreikusten dena.

"b.20.2" partzela 760 m²(s)-rekin finkatuta geratzen da, gaur egungo konfigurazioan, eta, hortaz, "b.20.1" partzelari 71.490 m²(s)-ko eraikigarritasuna dagokio —jatorrizko 46.490,35 m²(s) eta gehikuntzako 25.000 m²(s) batzearen emaitza—.

Esparruak merkataritzako hirugarren sektoreko b.20 erabilerako 72.250 m²(s)-ko eraikigarritasuna izango du guztira.

b.20.1 partzelan, beraz, 4. kategoriako merkataritza instalazioa ezartzea baimentzen eta baliozkotzen da (2.000 m²(s)-tik gorako merkataritza instalazioa).

Gainerako partzeletan 1996ko Plan Partzialaren ondoriozko kalifikazioak mantenduko dira; partzela horiek jabari eta erabilera publikokoak izango dira, "b.20.1" partzelaren kontura bide azalera gehitzearen ondoriozko egokitzapen txiki batzuekin. Hortaz, espazio publikoak ez dira murrizten.

4. Komunikazio sistema. Aparkalekuak

4.1.- Bide sarea

Proiektuak ez du aldatzen bideak duen sistema orokorreko kalifikazioa.

Mantendu egiten da 1996ko Plan Partzialaren emaitzazko bide sarea; nolana ere, esku hartzeak aurreikusten dira "b.20.1" partzelaren barruko trafikoaren antolamenduan. Esku hartze horien helburua da suhiltzaileen biribilgunea abiapuntu edo helmuga duten merkataritza guneko sarreren erabilera eta, batez ere, irteeren erabilera orekatzea. Era berean, eta "b.20.1" partzelaren perimetrotik luzatzen den bide publikoan ere, bi biribilgune txiki gauzatea aurreikusten da, autobusek biratu ahal izan dezaten eta aparkalekutik irteten den jendea bertatik itzul dadin. Bestalde, partzelaren bi mugatetik errei gehigarri bat eraikiko da, eta horrek 3.108 m² murriztuko du "b.20.1" partzelaren azalera. Ibilgailuen trafikoa arintzeko esku hartze txiki batzuk aurreikusi dira suhiltzaileen biribilgunean. LEBER ingeniariak enpresak egindako trafiko azterketan jada jasotzen ziren esku hartze horiek, eta helburua zen "b.20.1" partzelan eraikigarritasuna gehitzearen ondorioz sor daitekeen trafiko intentsitate handiagoaren problematika arintzea. II. eranskin gisa txertatu da Trafiko Azterketa hori.

Beste bi biribilgune sortuko dira partzelaren azaleraren barruan, eta "b.20.1" partzela inguratzen duen bidea partzela pribatibo horren barrualderantz zabalduko da, hiru errei antolatu ahal izateko —bi errei erlojuaren noranzkoan

erabiliko dira eta hirugarrena aurkako noranzkoan—. Horrek egungo espaloietan eta bidegorrian doikuntza txiki batzuk egitea eskatuko du.

Horren guztiaren helburua da merkataritza gunearen sarrera eta irteera modu orekatuagoan egitea, irteera partzelaren hego-mendebaldetik egin dadin sustatuta —Ametzagaina parkearen sarreraren ondotik—.

4.2.- Garraio publikoa

Esku hartzeak garraio publikoan irismen txikia duenez gero, ez da aurreikuspen berezirik egin, autobus geralekua merkataritza gunearen sarrerara hurbiltzea izan ezik. Horrek aurreko paragrafoan aipatutako bide sarea aldatzea behartuko du, irteerako maniobra ahalbidetzeko.

4.3.- Oinezkoen ibilbideak

Ibilbide horietan egingo den aldaketa bakarra autobusaren geralekua merkataritza gunearen sarrerara hurbiltzean datza; izatez, gaur egun partzelaren hego-mendebaldeko izkinan dago geralekua.

Horrek ibilbidea laburtzea ekarriko du eta garraiobide mota horretan iristen den bezeroak eraikinaren atzealdeko zona batetik ibili beharra saihestuko du —izan ere, merkataritza guneko lokalen zama lanetarako kaiak eta aparkalekuak daude inguru horretan—.

Gaur egun, bezeroa zuzenean pasatzen da aparkalekuko zonatik merkataritza gunearen sarrerara. Handitze horren bidez tarteko zona batzuk sortu nahi dira aparkaleku horien eta merkataritza gunerako sarreraren artean, betiere oinezkoen ibilbidea arintzeko —berariaz diseinatuko dira gizakiaren mailan—.

4.4.- Aparkalekua

LEBER ingeniarietza enpresak egindako Trafiko Azterketan —II. eranskin gisa txertatu da—, ibilgailuko 75 minutuko batez besteko egonaldia kalkulatu da, baina nekez gertatuko da hori. Horrek 2.163 aparkaleku plazako eskaria dakar, handitzea kontuan izanik.

Egonaldi luzeagoa aintzat hartuta, esate baterako 90 minutu, aparkaleku eskaria 2.595 plazakoa izango litzateke.

Plan Orokorreko Hirigintza Arauen 63. artikulua aparkaleku zuzkidura maximo hau ezartzen du: 6 plaza 100 m²(s)-ko, baina, justifikatuta egonez gero, zuzkidura murriz daiteke.

Zuzkidura maximo horrek honako plaza kopuru hau eragingo luke:

$$6 \times 72.250/100 = 4.350 \text{ plaza}$$

Bestalde, EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialak honako zuzkidura minimo hau ezartzen du: 5 plaza/100 m².

Zuzkidura minimo horrek honako plaza kopuru hau eragingo luke:

$$5 \times 72.500/100 = 3.613 \text{ plaza}$$

Azken kopuru hori Trafiko Azterketaren arabera beharrezkoa den dimentsionamendua baino 1.018 plaza handiagoa da, betiere 90 minutuko batez besteko egonaldiak aintzat hartuta (egonaldi hori batez besteko erreala baino askoz ere handiagoa da).

Aztergai dugun kasuan, eta Trafiko Azterketaren arabera, nahikoa da EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialak eskatzen duen zuzkidura (100 m²(s)-ko 5 plaza); haatik, zuzkidura hori handitzea eskatzeko aukera aintzat hartzen da, baldin eta beharrezkotzat jotzen bada merkataritza gunea handitu eta gero martxan jarri ondoren.

Lurralde Plan Sektorial horri jarraikiz, 71.490 m²(s)-rainoko eraikigarritasuna aurreikusi da lur gaineko aparkalekuarekin osatuko den sestrapeko

aparkalekurako; horrek faseka egingo den lehen esku hartze batean 3.613 plaza sortzeko aukera emango du (100 m²(s)-ko 5 plazako ratioa), eta, beharrezkoa izanez gero, Plan Orokorrak finkatutako maximoraino handitu ahal izango da —4.350 plaza (100 m²(s)-ko 6 plazako ratioa)—, betiere Udalak modu justifikatuan uste badu hala eskatzen dutela merkataritza gunearen funtzionaltasun egokiak eta bide sarearen gaineko eraginak. Zuzkidura handitzea beharrezkotzat jotzen bada, sustatzaileak nahitaez gauzatu beharko du.

Aparkalekua sestrapean antolatuko da —irekitako merkataritza gunearekin behar bezala integra dadin eta gauza dadin—, hirugarren sektoreko eraikuntza berriaren proiektioaren zati bat okupatuko duen sestrapeko 2 solairuko (gutxienez) eraikin batean, eta gainerakoa lur gaineko aparkalekuaren azpian. Plazak lur gainean ere aurreikusten dira.

Bizikletetarako 750 aparkaleku plaza antolatuko da, 3 plaza 100 m²(s)-ko estandarra beteta, 25.000 m²(s)-ko azalera handitzea aintzat hartuta. Plaza horiek planoetan adierazitako zonan kokatzen dira.

XI.- ERAGINPEAN DAUDEN LURSAILAK SAILKATZEKO ETA KATEGORIZATZEKO ETA PLANTEATUTAKO JARDUKETA GAUZATZEKO PROPOSAMENA

1. Eraginpean dauden lursailak sailkatzeko eta kategorizatzeako baldintzak

"IN.09. GARBERA" esparruko lursail guztiak hiri lurzoru gisa sailkatzen dira.

Proiektu honetan planteatutako aldaketek justifikatzen dute lursail horiek irizpide hauen arabera kategorizatzea.

- Hiri lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen da, "b.20.1" partzelaren hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren ondorioz; izatez, "IN.09 GARBERA" esparruaren Arau Partikularretako III.4 grafikoan mugatutako "b.20.1" partzela

antzinako P.I partzela da, beste bi biribilgune gauzatzeko eta inguruko bideetan 3 errei ahalbidetzeko egindako zuzenketa txiki batzuekin.

Merkataritzako hirugarren sektoreko erabilerako eraikigarritasuna 25.000 m²(s) gehitzen duen partzela bat da —71.490 m²(s)-ra iritsiko da guztira—, eta gehienez ere 71.490 m²(s) izango ditu sestrapeko aparkalekurako; alabaina, zerbitzu guztiak ditu eta eraikita dago, dagokion lizentziaren arabera. 123.884,26 m²-ko azalera du (126.992,26 m² – 3.108 m²), eta 1996ko urtarrilaren 16an behin betiko onartutako Plan Partzialaren antolamenduaren eta 1996ko ekainaren 21ean onartutako Konpentsazio Proiektuaren emaitzazkoa da, azalera murrizketa txiki batekin (3.108 m²).

- "IN.09. GARBERA" esparruaren gainerako lursailak, eta zehazki "b.20.2" partzela —6.256,97 m²—, hiri lurzoru finkatu gisa kategorizatzen dira, eta baliozkotu egiten da gaur egun "b.20.2" partzelan dagoen eraikigarritasuna, 760 m²(s), egungo ezaugarriekin.

Lursail horiek, behin "b.20.1" eta "b.20.2" partzelak kenduta, III.4 grafikoan zehaztuko dira, eta guztira 97.606,77 m² dira.

2. Hirigintza gauzatzeko baldintzak

- Hirigintza eraikigarritasuna aurrez gauzatutakoaren gainetik gehitzearen ondorioz hiri lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatutako lursailak hirigintza arloan gauzatzeko baldintzak.

"b.20.1" partzelan eraikigarritasuna gehitzea aurreikusten da, eta partzela hori "zuzkidura jarduketa" bat da, betiere urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategineko 7.1.b. artikuluan xedatutakoaren arabera eta Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Legearen 137. artikuluen arabera.

Ez da, beraz, urbanizazio jarduketa bat. Lizentziaren mende jartzen den lehen eraikuntza proiektuarekin batera formulatuko da —egungo urbanizazioaren

gainean egin beharreko obrak eta egokitzapenak bilduko dituen Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuarekin—. Aurreikusten diren obren aurrekontua (bi biribilgune eraikitzea, errei bat gehitzea eta egungo espaloietan eta bidegorrian egokitzapen txiki batzuk egitea) 388.500 €-koa da, eta zenbateko hori eraikuntza berria kontrata bidez gauzatzeko aurrekontuaren % 5en azpitik dago —aurrekontu hori 50.000.000 €-koa da, 2/2006 Legearen 195.1. artikuluan jarduketa bakartuetarako eta zuzkidura jarduketarako ezartzen denaren arabera—.

Sustatzaileari dagokio zuzkidura kargari aurre egitea, plangintzak esleitzen dizkion eskubideak gauzatu ahal izateko.

2016ko maiatzaren 3ko Tokiko Gobernu Batzordearen erabakiz behin betiko onartutako eta sustatzaileak sinatutako Hirigintza Hitzarmenean jaso diren zenbatekoak ordainduko dira. Horrela beteko dira, batetik, eraikigarritasunaren gaineko gehikuntzaren % 15 lagatzearen betebeharra (Eusko Legebiltzarraren 2008ko azaroaren 28ko Legean ezarritako ehunekoaren arabera) eta tokiko sistemari zuzkidura lagatzearen betebeharra (Eusko Jaurlaritzaren uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren arabera). Honela egingo da:

- Udalari 7.300.000 € ordainduko zaizkio, erkidegoaren aldeko erreskate kontzeptuan, sortutako gainbalioei eta zuzkidura karga kentzeari dagokienez.
- Udalari 2.000.000 € gehi BEZ ordainduko zaizkio sarbideak hobetzeko lanetarako —suhiltzaileen biribilgunean, 27. poligonoaren biribilgunean, bidegorrietan— eta ingurunearen gaineko beste ingurumen hobekuntza batzuetarako.

Ordainketak Hitzarmenean ezarritako baldintzetan egingo dira eta "b.201.1" partzelan merkataritza gunea handitzeko aurreikusten den eraikigarritasuna gehitzearen % 100 gauzatzeko eskubidea dakarte, betiere dokumentu honetan aurreikusten diren antolamendu baldintzen arabera eta aginduzko baimenak lortu ostean.

"b.20.1" partzelari (antzinako P.I partzelari) dagokion Konpentsazio Proiektuaren aldaketa formulatu ahal izango da, erregistro errealitatea dokumentu honen emaitzako plangintzako zehaztapen berrietara moldatzeko eta jabari publikoko partzela berrien lagapenak gauzatzeko.

3. Proposamenen analisi ekonomikoa eta horien bideragarritasuna. Erabilerak haztatzeko koefizienteak

"3. Ekonomia eta Finantza Bideragarritasunaren Azterketa. Jarduketa Programa" dokumentuan zehazten da proiektu honen analisi ekonomikoa, betiere urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22.4. artikulua eskakizunak betetzeko, nola bideragarritasunaren ikuspuntutik, hala iraunkortasunaren ikuspuntutik. Kontuan izan behar da zuzkidura jarduketa baten aurrean gaudela, eta ez "urbanizazio jarduketa" baten aurrean.

Erabilerak haztatzeko koefizienteak indarrean dagoen 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean daudenak dira; mantendu egiten dira, salbu merkataritza gunehandi baten merkataritzako hirugarren sektoreko erabilerarako koefiziente berri baten sorrera, >40.000 m²(s) koefizientea.

Intxaurren auzoaren Azterketa Ekonomikoaren aurreikuspenei dagokienez, ezarri da GARBERA hirugarren sektoreko berriazko hirugarren koefiziente baten parte dela —merkataritza gunehandi >40.000 m²(s)—, eta gorantz egokitzen ditu Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean eraikin exentuan hirugarren sektoreko erabilerarako bildu zirenak —3. dokumentuan justifikatzen denaren arabera—. Hauek dira haztatzeko koefizienteak, ekipamendu handien hirugarren sektoreko erabilera espezifiko hori soilik aldatuta —gainerakoak mantendu egiten dira—.

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKOA ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitza	2,1
Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatua	2,5
Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatua	3,0
Sustapen libreko udal etxebizitza tasatua	3,3
Sustapen librekoa. "a.2" tipologiakoa	7,0
Sustapen librekoa. "a.30" tipologiakoa	7,0
Sustapen librekoa. "a.40" tipologiakoa	6,4
Hirugarren sektorekoa - Merkataritzakoa (beheko solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (eraikuntza exentuan)	1,9
Merkataritza gunea handia (>40.000 m²(s))	3,7
Industria	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua - Eranskinak	
Babes ofizialeko etxebizitza	0,5
Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia jarduerak	0,4

4. Garapen prozesuaren programazioa eta proposamenak gauzatzea

"b.20.1" partzelan egiten den jarduketa integratu bat izan beharrean, zuzkidura jarduketa bat denez gero, ez da garatzeko eta gauzatzeko prozesuaren programaziorik ezarri.

Hitzarmenean adierazitakoari jarraikiz, "b.20.1" partzelan merkataritza gunea handitzeko eraikuntza lizentzia 2 hilabeteko epean eskatzeko konpromisoa hartu da;

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA - Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

epe hori hasiko litzateke hori posible egingo duen —hitzarmenean sinatutako moduan— Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aldaketaren onarpena argitaratzen denean. Handitzeko eta berritzeko lanak hainbat fasetan egingo dira, handitzeko lanak eta jarduera mantentzea bateragarri egiteko. Hartara, 1. lizentziak dagokion fasea hartuko du, ez merkataritzako hirugarren sektoreko programa osoa. Aparkalekuaren kasuan, 1. lizentzia 3.613 aparkaleku plazako proiektu baterako izango da baliagarria, eta proiektu hori segidako hainbat fasetan garatuko da; fase bakoitzari aurrekoa amaitzen den unean emango zaio hasiera, 3.613 plazak lortu arte.

XII.- PROIEKTUA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ETA INGURUMEN LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Aditzera eman den moduan, dokumentu honen helburua da indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzea "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruan; aldaketa horren bitartez, merkataritzako hirugarren sektoreko eraikigarritasuna 25.000 m²(s) gehituko da eta sestrapeko aparkalekurako 71.490 m²(s)-rainoko eraikigarritasuna aurreikusi da, "b.20.1" partzelan gauzatuko dena. Horretarako, etorkizuneko eraikuntza konfiguratu duten parametroak definitu dira, egungo partzela pribatuaren barruan egingo den handitze eta birmoldatze eragiketa batean.

Aldaketa horrek oso irismen mugatua duen arren, justifikatu beharko du legezko baldintzak betetzen direla, zehazki erabilera intentsitatea edo eraikigarritasuna gehitzen duten aldaketekin lotzen direnak edo egitura izaerako espazio libreetan eragina duten aldaketekin lotzen direnak (2/2006 Legearen 105. artikulua).

1. Legearen 105-1. artikulua

Aditzera eman behar da Aldaketak merkataritzako hirugarren sektoreko eraikigarritasuna gehituko duela, baita sestra gaineko aparkalekuko eraikigarritasuna ere (hori guztia "b.20.1" partzelan); nolana ere, ez da bizitegi eraikigarritasuna gehituko (zero izaten jarraituko du), eta ez da eraginik sortuko erabilera babestuen gainean (etxebizitza babestua eta ekonomia jarduera babestuak), ezta Sistema Orokorreko espazio libreen gainean ere. Ondoren legezko eskakizunak betetzen direla justifikatzeari ekingo diogu.

a) Hiri eta zuzkidura kalitateari eustearen justifikazioa.

105-1-a) artikulua eskakizunari jarraikiz, Aldaketa dokumentuan jaso den proposamenak urbanizazio jarduketa eskatuko ez duenez gero (7. artikulua), haren irismenak ez du eragin handirik egungo hiri eta zuzkidura kalitatean.

Zuzkidura jarduketa bat da —"b.20.1" partzelan aurrez gauzatuta dagoen hirigintza eraikigarritasunarekiko gehikuntzaren ondoriozko zuzkidura jarduketa bat hain zuzen ere—. Esparruaren antolamendua mantentzen da, gehikuntza hori izan ezik eta "b.20.1" partzelaren 3.108 m²-ko zuzenketa txiki bat izan ezik —azalera hori bide sareari atxikiko zaio, beste bi biribilgune egiteko eta ingurabidea handitzeko—. Halaber, altuera orokorra 12 metrora gehituko da eta 18 metrora arteko perdoia baimenduko da, baina gehienez erabilera nagusira zuzendutako eraikuntza osoaren okupazioaren % 20 hartu ahal izango du. Zona horretan, hego-ekialdeko izkinan dagoen azalera (IV.5 grafikoa) 3 solairura arte izan ditzake. Merkataritza gunea handitzean batik bat partzela pribatua hartuko da, espazio publikoen azalera murriztu gabe; aitzitik, 3.108 m² handituko da espazio publikoa, iparraldeko muga bi biribilgune egiteko eta ekialdeko muga errei gehigarri bat sortzeko. Handitze hori diseinatzean, merkataritza gunearen fatxada hobetzea aurreikusi da —merkataritza gunea egoki integra dadin—, eta energia efizientziako alderdiak ere hobetu dira. Era berean, sestrapeko 71.490 m²(s)-rainoko aparkaleku zuzkidura diseinatu da, gutxienez bi solairurekin, eta lur gainean ere plazak izango dira.

Horrenbestez, proposamenak merkataritza gunearen itxura hobetuko du, eta hobeto integratuko da hura ingurunean. Bizikleta eta autobus bidezko irisgarritasunean hobekuntzak proposatu dira, baita 27. poligonoaren biribilgunean ere, eta beste hainbat ingurumen hobekuntzak ere aplikatuko dira, betiere urbanizazioarekin beste lurzoru batzuk okupatu behar izan gabe.

b) Proiektua 105-1-b) artikuluan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitzearen justifikazioa

Ez du eraginik erabilera babestuetara zuzenduko diren lursailetan (etxebizitza eta ekonomia jarduera babestuetan); horrenbestez, alderdi hori ez da aplikatzekoa izango.

2. Legezko estandarren ondoriozko eskakizunak betetzearen justifikazioa

2-1) Etxebizitza babestua

"IN.09 GARBERA" esparruan ez dago bizitegi eraikigarritasunik; beraz, estandar hori ez da aplikatzekoa.

2-2) Zuzkidura bizitokiak

Bizitegiko hirigintza eraikigarritasuna gehitu ez denez gero, estandar hau ez da aplikatzekoa.

2-3) Espazio libre orokorrak

Bizitegiko hirigintza eraikigarritasuna gehitu ez denez gero, ez da aplikatzekoa Sistema Orokorreko espazio libre handiagoen aurreikuspena, 2/2006 Legearen 78. artikuluan aurreikusten den zenbatekoan.

2-4) Tokiko zuzkidurak

"IN.09 GARBERA" esparrua hiri lurzoru gisa finkatzen bada ere, "b.20.1" partzela hirigintza eraikigarritasun haztatua gehitzearen ondorioz hiri lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzea proposatzen da, partzela horrek hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza hartuko baitu. Gainerako lursailak hiri lurzoru finkatu gisa kategorizatu dira.

Ez da urbanizazio jarduketa bat, zuzkidura jarduketa bat baizik.

Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuak, 6.2. artikuluan, jasotzen du bizitegi erabileraz bestelako erabilera nagusia duten esparruetan zer betekizun bete behar den zuzkidura kargari aurre egiteko; honako betekizun hauek dira:

Espazio libreen erreserba

Zuzkidura jarduketaren % 6aren baliokidea, eta horren erdia aparkaleku publikora zuzendu ahal izango da.

"b.20.1" partzelaren azaleraren % 6 da, gauzatutako hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzarekiko zati proportzionalean.

Zuzkidura, beraz, hau izango litzateke:

$$126.992,26 \text{ m}^2 \times 0,06 \times \frac{71.490 \text{ m}^2(\text{s}) - 46.470 \text{ m}^2(\text{s})}{71.490 \text{ m}^2(\text{s})} \times 100 = 2.667 \text{ m}^2$$

Hitzarmenak zuzkidura horren ordeko konpentsazio ekonomikoa jasotzen du, azalera hori lagatzeko ezintasunaren ondorioz.

Lursail pribatuko aparkaleku estandarra

Dekretuak 0,35 aparkaleku plaza, gutxienez, eskatzen du sestra gaineko sabaiko 25 m²-ko (aparkalekua kontuan hartu gabe).

Eraikigarritasuna gehitzeak honako plaza gehigarri kopuru hau eskatuko du:

$$25.000 \text{ m}^2(\text{s}) \times \frac{0,35}{25} = 350 \text{ plaza}$$

Gaur egun 2.784 aparkaleku plaza dago; beraz, hau da guztira lortu beharreko plaza kopurua: 2.784 + 350 = 3.134 plaza

Nolanahi ere, Plan Orokorreko Hirigintza Arauen 63. artikulua aparkaleku zuzkidura maximo hau ezartzen du: 6 plaza 100 m²(s)-ko, baina, justifikatuta egonez gero, murriz daiteke.

$$6 \times 72.250/100 = 4.350 \text{ plaza}$$

Bestalde, EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialak honako zuzkidura minimo hau ezartzen du: 5 plaza/100 m².

$$5 \times 72.250/100 = 3.613 \text{ plaza}$$

Azken kopuru hori Trafiko Azterketaren arabera beharrezkoa den dimentsionamendua baino 1.018 plaza handiagoa da, betiere 90 minutuko batez besteko egonaldiak aintzat hartuta.

Aztergai dugun kasuan, eta Trafiko Azterketaren arabera, nahikoa da EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialak eskatzen duen zuzkidura (100 m²(s)-ko 5 plaza); haatik, zuzkidura hori handitzea eskatzeko aukera aintzat hartzen da, baldin eta beharrezkotzat jotzen bada merkataritza gunea handitu eta gero martxan jarri ondoren.

Horrenbestez, aparkaleku zuzkidura 829 aparkaleku plazatan handitu beharko da.

Horrela estandarra beteko da.

Horrez gain, bizikletetarako 750 aparkaleku aurreikusi da.

Landaredia

Araudiak ezartzen duenez, 100 m²(s)-ko zuhaitz bat izan beharko da. Hori dela eta, merkataritzako hirugarren sektoreko 25.000 m²(s)-ko gehikuntzaren ondorioz, 250 zuhaitz landatu beharko da.

Betebehar hori ekonomikoki konpentsatuko da, Udal Zerbitzu Teknikoek baloratutakoaren arabera 62.500 € ordainduta.

3. Aurrerakina eta antolamendu aukerak behar ez izatea

Lurzoruari buruzko Eusko Legebiltzarraren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 104. artikulua Plan Orokorraren aldaketen aurkako egintzaren printzipioa jasotzen du. Hori dela eta, aldaketa tramitea jatorrizko formulazioan bete ziren tramiteei eta prozedurari egokitu beharko zaie, Aurrerakin fasearen salbuespenarekin, fase hori aukerakoa baita, ez nahitaezkoa.

Aldaketa, aurrez esan den moduan, jada urbanizatuta eta eraikita dagoen partzela batean hirigintza eraikigarritasuna gehitzearen ondoriozko zuzkidura jarduketa bat da, eta aldaketa honen irismena eta helburuak aintzat hartuta, argi eta garbi dago Aurrerakina prestatzea ez dela beharrezkoa, lurralde eragin minimoa duen proposamena baita eta oso eduki zehatza baitu: "b.20.1" partzelan merkataritza gunea handitzea eta birmoldatzea, partzela horren mugaketa aldatu gabe —biribilguneak gauzatzeko eta bidea zabaltzeko 3.108 m²-ko murrizketa txiki bat izan ezik—.

Hiri lurzoru finkatu gisa kategorizatuta mantentzen denez gero —"b.20.1" partzela izan ezik, zeinean eraikigarritasuna gehitzen den—, Aldaketa honen helburuak hain dira espezifikoak, ez duten beste aukera batzuk planteatzea onartzen.

Eraikigarritasuna ezarritako moduan gehitzen da ala gaur egungo erregimena mantentzen da. Gogoan izan behar da jada 2009. urtean eztabaidatu zela Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean merkataritza gunea handitzeko programa barnean hartzeko aukera. Prozesuaren emaitza gisa, 24.000 m²(s) gehitzea erabaki zen (orain 25.000 m²(s) dira); haatik, proposamen horrek ez zuen aurrera egin, eta, soilik eta bereziki, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen aurkako txosten loteslearen ondorioz gertatu zen, txosten horrek behartu baitzuen handitze hori behin betiko onartutako testutik ezabatzea. Txostenaren irizpide hori zuzenbidearekin bat ez zetorrela frogatu zen.

Testuinguru horretan, hainbat ordezeko aukera biltzeko helburua duen Aurrerakina formulatzeko beharrak ez du justifikaziorik, aintzat hartzen badugu plangintzaren helburuak oso baldintzatuta daudela. Ez da esku hartzeko proposamen ireki bat, ez dago jendaurreko informazioaren tramitearen mende hainbat aukera jartzeko aukerarik (Lurzoruaren Legearen 62.1.a. artikulua).

Horregatik guztiagatik, iritzi zaio ez dagoela lortu nahi den helbururako ordezeko aukerak formulatzerik, eta ez duela inolako zentzurik antolamendu aurrerakina formulatzeak, esku hartzearen helburuak hain zehatzak eta mugatuak direnean.

4. Ohiko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoa behar ez izatea

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuak onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22. artikulua adierazten duenez, lurralde eta hirigintza antolamenduko tresnak ingurumen ebaluazioaren mende daude, zenbait planek eta programek ingurumenean izaten duten eragina ebaluatzeari buruzko legerian aurreikusitakoaren arabera, betiere proiektuen ingurumen ebaluazioa galarazi gabe —hala dagokionean—.

Artikulu horrek dokumentazio handiagoaren zorrotasunaren irismenean bereizi egiten ditu "urbanizazio jarduketak" (urbanizazio berria edo aurrez dagoenaren erreforma edo berrikuntza) edo "zuzkidura jarduketak", nahiz eta biak hirigintza transformazio jarduketan kategorian sartzen diren. Ingurumen iraunkortasunari buruzko txostena zorrotzagoa da urbanizazio jarduketetan. Eta horien artean barnean hartu behar dira: a) arrisku naturalen mapa (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22-2. art.) eta b) urari, kostei, errepideei eta beste azpiegitura batzuei buruzko txosten sektorialak (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22-3 art.).

Horrenbestez, zuzkidura jarduketa bat izanik, zehaztu behar da hura ezartzen duen Plan Orokorren Aldaketako dokumentua ea ingurumen ebaluazio estrategikoaren mende dagoen, ingurumen legeriaren arabera.

Legeria hori estatuko araudiak ordezkaturiko luke: Ingurumen ebaluazioari buruzko Legea, 2013ko abenduaren 9koa.

2013ko abenduaren 9ko Estatuko Legean xedatzen denaren arabera, 4. artikuluan jasotzen da zer planek egon behar duten ohiko ebaluazio estrategikoaren mende.

Artikulu horren testutik ondoriozta dezakegu hirigintza antolamendu tresna hau ez dagoela ohiko ingurumen ebaluazio estrategikoaren mende, arrazoi hauengatik:

- Ez du aurreikusten etorkizunean ingurumen inpaktuaren ebaluazioaren mende egongo diren proiektuak baimentzea.
- Ez du eraginik Natura 2000 Sarean barnean hartzen diren espazioetan.
- Ez du ingurumen ebaluazio estrategiko laburtua justifikatuko lukeen ezaugarririk.

Dena den, 21/2013 Legearen 6.2.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, planen aldaketa txikia denez, ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren prozedura izango litzateke aplikatzekoa. Horiek horrela, 2017ko otsailean ingurumen txostena bidali zioten Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailburuordetzari. Amaitzeko, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Organoaren 2017ko ekainaren 6ko Ebazpenak adierazi du Planaren Aldaketak ez duela ondorio adierazgarririk ingurumenaren gainean.

5. Merkataritza txostena

Plan Orokorraren Aldaketa dokumentu hau Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten loteslearen behin betiko onarpenaren mende egon beharko du alde zuzenetik. Txosten honetan jorratuko da proposamen hori lurralde antolamenduko araudira egokitzea eta, zehazki, EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialera egokitzea, betiere haren alderdi batzuk deuseztatzen dituen epaiaren ondoren (zenbait merkataritza ekipamendu handitzeko mugei buruzko alderdiak hain zuzen ere).

Horrez gain, merkataritzari buruzko 7/1994 Legeak, apirilaren 23ko 7/2012 Legeak egin duen idazketan, ez du aintzat hartzen merkataritza lizentzia espezifiko bat ematea, baina bai saltoki handiak ezarri aurreko txostena egitea (13.5. artikulua) —lege haren arabera 700 m²-tik gorakoak izango dira saltoki handiak—. Proiektatutako jarduera, beraz, EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako irizpideetara egokitzeari buruzko txostena izango da. Udalak berak eskatu beharko dio txostena Eusko Jaurlaritzari.

Agerikoa ematen du bere garaian —Plan Orokorren Xedapen Aldaketa hau behin betiko onartu aurretik— Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak handitzearen aldeko txostena egin bazuen —25.000 m²(s)—, ez duela zentzu handirik ezarpenaren aurreko geroagoko merkataritza txostenak, denboran oso hurbil baitzeuden eta, gainera, ez baita loteslea.

Edonola ere, aipatutako Merkataritzari buruzko Legean aditzera ematen denaren arabera, Udalak txosten hori eskatuko dio eraikuntza lizentzia eman aurretik; hartara, eraikuntza lizentzia edukita, hasiera eman ahal izango zaio, bestelako tramiterik gabe, proiektatutako handitzeari eta erreformari, aginduzko dokumentazio teknikoa izanik.



DONOSTIA, 2017ko ekaina

TALDE IDAZLEA

Sin.: José M^a Abad Urruzola
Hirigintzako abokatua

Sin.: Carlos J. Martín Ramirez
Arkitektoa

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

I. ERANSKINA

2010eko DONOSTIAKO PLAN OROKORRAREN

ARABERA INDARREAN DAUDEN HIRIGINTZA ARAU

PARTIKULARRAK

"IN.09 GARBERA"



A.U. "IN.09 GARBERA" (Intxaurrondo)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua kokatua dago errepide-saihesbidearen ibilbidearen Hegoaldean, eta zati handi batean esparruarekin mugatzen duen "guraizea" izeneko lekuaren lotunearen Ekialdean .

Gainera, Lau Haizeta parkearekin ere mugatzen du. Ametzagaina eta Larratxoko moduluen artean dago, parke horren barruko landa-ingurunean kokatutako jolaserako eremu publikoen artean.

Merkataritzako azalera handi bat barne hartzen duen hiri-garapenak finkatutako esparrua da.

Guztira 227.748 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertan dagoen azalera handiko saltokigunea finkatzea, bai eta bertarako irisgarritasun-baldintzak ere.
- * Esparruan "Garbigune" bat ezartzeko aurreikuspenak finkatzea.
- * Esparruan Intxaurrondo-Altza arteko oinezko eta bizikletentzako bidea finkatzea.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala.

1.1.- "B.20 / IN.09 – Hirugarren Sektoreko Erabilera" zona (Azalera: 225.084 m²)

A.- Eraikuntzako baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * Sestra gainean 47.250 m²(s)
- * Sestrapean, zona global osoan baimendutako gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna, bertan sestrapean baimendutako irabazizko izaerako eraikuntza guztiei lotzen zaie, orokorrean ezarritako irizpideekin eta, horri lotuta, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) ezarritako irizpideekin bat etorrira.

A.U. "IN.09" (Jarr.)

b) Eraikuntzaren forma arautzeko parametroak.

- * Sestra gainean
 - Eraikuntzaren profila: II
 - Eraikuntzaren altuera: 10,00 m
- * 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.

Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" izeneko zona globalerako ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) orokorrean ezarritakoak.

Merkataritza Azalera Handi bati dagokion erabilera-modalitatea barne hartzen duen zona da.

1.2.- "E.10/IN.09 – Bide-sistema orokorra" zona (Azalera: 2.664 m²)

Eraikuntza eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako orokorrean ezarritakoak.

2.- Hirigintza-sailkapena.

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena.

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan Orokor honetan ezartzen da, hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen erregimena finkatuta.

4.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra.

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

A.U. "IN.09" (Jarr.)

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio Xehatua" planoan biltzen dira, indarrean dagoen plangintza baliozkotuta.

Gainazalean antolatu beharreko ibilgailuen gehieneko (3.100 plaza) eta gutxieneko (2.500 plaza) aparkaleku-kopuruak finkatzen dira.

2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua da, lurzoruari eta hirigintzari buruzko lege berriaren arabera eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza duten lursailak hiri-lurzoru finkatu gabetzat jotzea kaltetu gabe.

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, esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

VI.- ERAIKUNTZA ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

VII.- GAUZATZEKO BERARIAZKO ERREGIMENA

Ez dira ezarri erregimen hori arautzeko aurreikuspenak.

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.

II. ERANSKINA TRAFIKO AZTERKETA

"IN.09 GARBERA"



III. ERANSKINA AZTERKETA AKUSTIKOA

"IN.09 GARBERA"



IV. ERANSKINA
HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA, "IN.09
GARBERA" ESPARRUARI DAGOKION DONOSTIAKO
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETARI DAGOKIONEZ



HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA, "IN.09 GARBERA" ESPARRUARI DAGOKION DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETARI DAGOKIONEZ

I.- SARRERA. DOKUMENTU HONEN XEDEA

Indarrean dagoen hirigintza legerian ezarritakoari jarraikiz (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 108. artikulua eta abar), egitura plangintzako dokumentuak formulatzeaz gain, Herritarrek Parte Hartzeko Programa landu behar da prozesua osatzeko. Programa horren bitartez herritarrek eta elkarteek berau lantzeko prozesuan parte har dezaten ahalbidetzeko beharrezkoak diren helburu, estrategia eta mekanismoak zehaztuko dira. Programa horrek, besteak beste, honela parte hartzeko mekanismoak finka ditzake:

- Jendearentzako saio irekiak, aurrerakinaren edukia azaltzeko —batez ere hiria eraikitzeko erabaki estrategikoak badira— eta espedientea tramitatzean aurkeztutako aukera posibleak azaltzeko.
- Udalak herritarrei galdetzeko aukera, tokiko erregimenaren oinarritzko legerian ezartzen denaren arabera, baldin eta herritarren artean eztabaida handiak sortzen badira planean barne hartutako alderdi batzuen inguruan.
- Dibulgazio materiala, legeak hirigintza tresnak osatzeko eskatzen dituen dokumentuekin batera prestatu beharko dena, horiek hobeto zabaltzeko eta ulertzeko.

Egitura plangintzako dokumentua denez, "IN.09 GARBERA" esparruari dagokion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa, 2017ko ekainean Udalaren ekimenez landua, Herritarrek Parte Hartzeko Programarekin osatu behar da.

II.- PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN AURREKARIAK

Indarrean dagoen Plan Orokorrak, 2010eko maiatzaren 26an onartu zenak (2010eko azaroaren 19ko GAO), "IN.09 GARBERA" hirigintza esparru gisa jasotzen du esparru hau, eta hiri lurzoru finkatu gisa sailkatzen du, B.20 kalifikazioarekin, lehendik zegoen antolamendu xehatua eta

programa berretsita, nahiz eta zertxobait murrizten duen bere azalera, lehen 234.676 m²-koa zen eta.

Aldaketaren oinarritzko helburua da merkataritza gunea handitzeko aukera ematea, beste 25.000 m²(s) esleituta "b.20.1" partzelan (antzinako P.I partzela). Horren osagarri, sestrapeko aparkaleku erabilerara zuzendutako 71.490 m²(s) aurreikusten dira gehienez.

Helburu hori kontuan izan zen indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorra tramitatu zenean. Izan ere, dokumentua 2009-07-26ko osoko bilkuran behin-behinean onartu zutenean jaso zen, baina baztertu egin zen behin betiko onarpeneko tramitean Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txosten lotesle negatiboaren ondorioz, ez baitzituen betetzen abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuak onartutako EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialean aurreikusten ziren merkataritza ekipamenduetako dimentsioen mugak.

Udalak 2009. urtean sartu zuen handitzea, ulertu baitzuen Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2006ko abenduaren 12ko 2006/123/EE Zuzentaraua indarrean sartzeak behartu egiten zuela EAEko Ekonomia Jardueretarako Lurzoru Publikoa eta Merkataritza Ekipamenduak Sortzeko Lurralde Plan Sektorialaren zehaztapenak zuzentara egokitzera. Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordea ez zen iritzirik berekoa, baina auzitegiek zuzendu egin dute irizpide hori.

Handitzea justifikatzen duten arrazoiak 2009. urtean erabaki hura hartzeko kontuan hartu ziren berberak dira.

Lurralde araudiaren ondoriozko murrizketak Auzitegi Gorenaren epaiaren indarrez desagertuta, Udalak uste du 2009. urtean Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin-behinean onartzean bildutako iritzirik are garrantzitsuagoak direla, gaur egun, GARBERA esparruan merkataritza programa handitzearen komenigarritasuna eta aukera justifikatzeko, zeina antzinako P.I partzelan zehazten baita, orain "b.20.1" partzela gisa identifikatua, beste 25.000 m²(s)-rekin eta gehienez ere sestrapeko aparkalekuko 71.490 m²(s)-rekin. Horrek lurzoruaren okupazioaren intentsitate handiagoa dakar berekin, enplegu egonkorra sortzen duten ekonomia jarduerak kokatzea ahalbidetzen du eta produkzio ehuna hobetzen du.

Prestatu den Merkataritza Azterketak (VI. eranskina) nabarmentzen duenez, badago postulatu den hirugarren sektoreko programarako eskaria. Izan ere, eskaria ezin da beste esparru batzuetan ase printzipioen argitan, edo esparruok horretarako baldintzarik ez dutelako, edo lurralde eta hiri garapen iraunkorraren printzipioekin bat ez datozelako.

Programa handitzeko aurreikuspenarekin batera, LEBER ingeniariak enpresak egin duen Trafiko Azterketak egiaztatzen du hirugarren sektoreko programa handitzearekin lotutako trafikoaren intentsitate handiagoak ez diola eragin garrantzitsurik sortzen suhiltzaileen biribilguneke trafikoari. Dena den, eragin horiek maila onargarrietaraino minimizatzeko, biribilgunean hainbat esku hartze diseinatu dira. Era berean, aparkaleku plazen eskaria ere aztertu da, eta eskari hori aise betetzen duen aparkaleku kopurua antolatu da. Izan ere, gutxienez 3.613 plaza aurreikusten dira (5 plaza/100 m²(s)) eta, behar izanez gero, zuzkidura 4.350 plazako maximoraino handitzea aurreikusten da (6 plaza/100 m²(s)).

Aldaketaren dokumentuak egiturazko antolamenduari dagozkion zehaztapenak biltzen ditu, eta, gainera, antolamendu xehatuari dagozkionak.

Plan Orokorraren aldaketa, hortaz, alderdi hauek aldatzera mugatzen da:

- Hirugarren sektoreko programa 25.000 m²(s) handitzea, gehienez ere 71.490 m²(s) aurreikusita sestrapeko aparkalekurako; hori guztia "b.20.1" partzelan zehazten da.
- Aipatutako "b.20.1" partzelaren azalera beherantz birdoitzea, 3.108 m² gutxiago, bi biribilgune eta errei berri bat antolatzeko.
- Bidera zuzendutako azalera zertxobait handitzea, 3.108 m² gehiago, "b.20.1" partzelaren kontura.
- "b.20.2" partzelako eraikuntza finkatzea; haren mugaketa ez da aldatzen.
- Profila zuzentzea eta III solairu onartzea planoetan grafiatutako gainazalean. Gainerakoan II solairuko profila mantentzen da. Altuera arrazoi teknikoengatik zuzentzea: 12 m- koa izango da. Dena den, erabilera nagusiak dituen partzelaren okupazioaren % 20 gaindituko

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

ez duen azaleran (III solairuko profila duen eremua hartzen du barnean) altuera 18 m- rainokoa izan daiteke.

- Esparrua hiri lurzoru finkatu gisa kategorizatzea. Dena den, "b.20.1" partzela finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatzen da, aurrez gauzatutakoaren gaineko hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu izanaren ondoriozko "zuzkidura jarduketa" eratzen duena.
- Zuzkidura karga kentzeko aurreikuspena, Udalaren aldeko hurrenez hurrengo konpentsazio ekonomikoaren bidez.

III.- PROPOSATUTAKO HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMAREN EDUKIA

Herritarrek Parte Hartzeko Programak, "IN.09 GARBERA" esparruari dagokion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketari loturik proposatu denak, honako irizpide hauei erantzuten die:

1.- Dokumentua jendaurrean jartzea, hasierako onarpena eman eta gero

Indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 104., 90.5. artikulua, eta abar), aipatutako hirigintza dokumentua jendaurreko informazio tramitean jarri behar da, gutxienez, hilabeteko epean.

Aldi horrek dirauen artean, dokumentua herritarren eskura egongo da, bere edukia eta proposamenak ezagutzeko, eta hala badagokio, egokitzat jotzen dituzten alegazioak aurkezteko.

Horretarako, Donostiako Udala eta bertako teknikariak herritarren esanetara egongo dira, haren edukiari buruzko azalpenak emateko eta herritarrek planteatzen dituzten zalantzak eta galderak argitzeko.

2.- Udal Plangintzako Aholku Batzordearen mende jartzea

Hirigintza dokumentua Udal Plangintzako Aholku Batzordearen mende jarriko da, bertan aztertzeko, eta hala badagokio, arrazoizkotzat jotzen dituzten proposamenak edo ordezko aukerak zehazteko.

Hartara, batzorde horretako erakunde publiko eta pribatu guztiek ezagutuko dute dokumentua, eta bertan jasotako proposamenak batzordean eztabaidatu ahal izango dira.

3.- Dokumentuaren proposamenak erakusteko eta azaltzeko saio publikoa

Dokumentuaren proposamenak erakusteko eta azaltzeko hitzaldi edo saio bat egitea aurreikusten da, Donostiako herritar guztientzat eta, bereziki, Intxaurrondo-Altza esparruan eta inguruetan bizi diren herritarrentzat. Proposamena azaltzeko neurri espezifikoak aurreikusten dira, udalerriko eta, bereziki, Intxaurrondo-Altzako merkatariei zuzenduak.

Hitzaldi hori aurreko 1. atalean adierazitako jendaurreko informazio aldiaren barruan egingo da.

Saio publikoa egiteko data eta lekua behar besteko aurrerapenarekin eta publizitatearekin jakinaraziko da.

4.- Behar diren berralojatzeak eta lekualdatzeak eta horien kudeaketa

Ez dago hirugarrenen eraikinen eraisterik, ezta berralojatzerik ere.

5.- Hirigintza dokumentuaren eskuragarritasuna eta dibulgazioa

Hirigintza dokumentua herritar guztien eskura egongo da Donostiako Udalaren bulegoetan.

Horrez gain, dokumentua eta bere proposamenak ulertzen laguntzeko, egikaritze laburpena edo laburpen memoria landu da.



V. ERANSKINA
LABURPEN BETEARAZLEA, "IN.09 GARBERA"
ESPARRUARI DAGOKION DONOSTIAKO HIRI
ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN
ALDAKETARI DAGOKIONEZ



INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENAREN ALDAKETEN ZERRENDA. EGIKARITZE LABURPENA.

Proiektu honek, funtsean, ondoren adierazitako aldaketak dakartza. Hori azaltzen da 2015- 10- 30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua) 25.3. artikuluan eskatutakoa betetzeko (egikaritze laburpena).

- "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruaren kalifikazio globala eta mugaketa mantendu egiten dira.
- Handitu egiten da hirugarren sektoreko erabilerara zuzendutako hirigintza eraikigarritasuna (irabazizkoa) "b.20.1" partzelan, 25.000 m²(s)-ko kopuruan (71.490 m²(s) izatera igarotzen da), eta 4. kategoriako merkataritza instalazio baten baimena berresten da. Gainera, eraikigarritasuna 71.490 m²(s)-raino handitzen da, sestrapeko aparkalekura zuzendua, estandarrak betetzeko. Ez dago, beraz, bizitegi eraikigarritasunaren gehikuntzarik.
- Lurzoruaren kategorizazioa hiri lurzoru finkatu gisa mantentzen da, "b.20.1" partzela izan ezik, aurrez gauzatutakoaren gaineko hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu izanaren ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatzen baita. Kudeaketaren ondorioetarako, 2015- 10- 30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen 7-2. artikuluko eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 11. eta 137. artikuluetako zuzkidura jarduketa da.
- "b.20.1" partzelako eraikigarritasun gehikuntza izan ezik, zeinari dagokionez etorkizuneko gunearen handitzea eta birmoldatzea definituko duten parametroak jasotzen baitira, 2010- 06- 25ean onartutako Plan Orokorrak baliozkotutako antolamendua mantentzen da. 1996ko Plan Partzialeko P.I eta P.II partzelekin bat datozen partzela pribatuen ("b.20.1" eta "b.20.2") konfigurazioa mantendu egiten da, "b.20.1" partzelan zuzenketa txiki bat eginez, 3.108 m² murrizten baita biribilgune berri batzuk ebazteko eta bide perimetralaren zati bat zabaltzeko. Bide sistema publikoa handitzen du. "b.20.2" partzelaren egungo eraikigarritasuna finkatu egiten da: 760 m²(s). Partzela publikoen xedea mantendu egiten da (bideak, berdeguneak, zuzkiduren erreserba).

Ez dago sistema orokorra osatzen duten espazio libreen gaineko eraginik.

- Oro har, II solairuko profil arauemailea ezartzen da, 12 m- ko altuerarekin, egungo 10 m- ko altueraren ordeez.

"b.20.1" partzelan erabilera nagusira zuzendutako eraikuntza osoaren okupazioaren % 20 gaindituko ez duen azalera 18 m- ko altuera izatea onartzen da. Okupazioaren % 20 horren barruan, planoetan adierazitako kokapenean, 3 soilaru ere eduki ahal izango ditu, era berean, 18 m- ko altuera maximoarekin.

- "Suhiltzaileen biribilgunearen" funtzionamendua hobetzeko esku hartze bat egingo da, eraikigarritasun gehikuntzak berekin ekar litzakeen gorabeherak konpontzeko. Horrez gain, hobekuntzak egingo dira bidegorrian eta 27. poligonoko biribilgunean, eta autobus geralekua hurbildu egingo da, mugikortasun iraunkorra ahalbidetzeko.
- Espedientea ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatuaren mende jarri da, eta planak ingurumenaren gaineko ondorio adierazgarriak ez duela adierazi duen 2017ko ekainaren 6ko Ebazpenak eman dio amaiera.

7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25-3. artikuluko aurreikuspenei dagokienez, honako hauek zehaztu beharra dago:

- Indarrean dagoen antolamenduaren aldaketa gertatzen den esparruaren mugaketa "IN.09 GARBERA" esparruari dagokiona da, nahiz eta "b.20.1" eta "b.20.2" partzeletan zehazten den, finkatu egiten baita egun dagoen 47.250 m²(s)-ko eraikigarritasun maximoa, hirugarren sektoreko erabilera 25.000 m²(s) eta gehienez ere sestrapeko aparkalekuko 71.490 m²(s) handitzeko aurreikuspenarekin.
- Ez da lizentziarik eteten, ez baita jarduketa integratua, eraikigarritasun gehikuntza esleitzearen ondoriozko zuzkidura jarduketa baizik.

VI. ERANSKINA

DONOSTIAKO MERKATARITZA ESKARIAREN

ANALISIA



VII. ERANSKINA
INGURUMENeko EBAZPENA, INGURUMEN
EBALUAZIO ESTRATEGIKO SINPLIFIKATUA
ONARTZEN DUENA

2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

"2.2. HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK" DOKUMENTUA "IN.09 GARBERA" HIRIGINTZA ESPARRUKOAK XII. LIBURUA. INTXAURRONDO



AURKIBIDEA

2. DOKUMENTUA. HIRIGINTZA ARAUAK

2.2. DOKUMENTUA. "IN.09 GARBERA" ESPARRUKO HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK. XII. LIBURUA. INTXAURRONDO

I.-	AZALERA ETA MUGAKETA	1
II.-	ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK	1
III.-	EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA	2
	1.- Kalifikazio globala	2
	1.1.- "B.20/IN.09 – Hirugarren sektoreko erabilera" zona	2
	A.- Eraikitze baldintza orokorrak.....	2
	B.- Erabiltze baldintza orokorrak.....	3
	1.2.- "E.10/IN.09 – Bide Sistema Orokorra" zona	3
	2.- Hirigintza sailkapena	3
	3.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra	4
IV.-	HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA	4
	1.- Kalifikazio xehatua	4
	A.- Antolamendu xehatua mugatzeko baldintzak	4
	B.- Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa	5
	C.- Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Altuera, lerrokadurak, eraikuntzaren profila, hegalak eta teilatu hegalak. Faseka gauzatzea	5
	D.- Antolatutako partzelen jabari eta erabilera baldintza partikularrak	9
	E.- Partzelazio baldintzak	9
	2.- Lurzoruaren kategorizazioa	10
V.-	HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEA	10
VI.-	ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK	10
VII.-	GAUZATZEKO ERREGIMEN ESPEZIFIKOA	10
	1.- Urbanizazio erregimena	10
	a) Jarduketaren kategorizazioa	10
	b) Urbanizazio baldintza materialak.....	11
	2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa	12
	2.1.- Zuzkidura jarduketaren mugaketa	12
	2.2.- Zuzkidura karga kentzearekin lotutako legezko lagapenak betetzea	12
	2.3.- Erabilerak haztatzeko koefizienteak	12
	3.- Programazio erregimena	13
VIII.-	INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK	13

TALDE IDAZLEA

JOSE M^º ABAD URRUZOLA – Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ – Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

IX.- GRAFIKOAK.....	14
I.0.- Kokapena	14
II.1.- Egungo egoera. Fotoplanoa	14
II.3.- Egungo egoera. Topografikoa	14
III.1.- Egungo egoera. Esparruen eta azpiesparruen mugaketa. Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa	14
III.2.- Zonifikazio globala.....	14
III.3.- Proposatutako zonifikazio xehatua.	14
III.4.- Proposatutako zonifikazio xehatua. Xehetasuna.....	14
III.5.- Hirigintza gauzatzeko baldintzak	14
IV.1.- Egungo egoera. Topografikoa eta zuinketaren jatorria	14
IV.2.- Bideen zabalkuntza.....	14
IV.3.- Egungo egoera. Eraikigarritasun konputua.....	14
IV.4.- Egungo egoera. Sekzioak	14
IV.5.- Antolamendu xehatua. Hirigintza parametroak	14
IV.6.- Antolamendu xehatua. Hirigintza parametroak. Sekzioak	14
V.I.- Egungo egoera. Hiri zerbitzu orokorrak	14
V.II.- Azpiegiturak. Hiri zerbitzu orokorrak. Proposamena	14

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK. 2.2. DOKUMENTUA. XII. LIBURUA

"IN.09 GARBERA" HIRIGINTZA ESPARRUA (INTXAURRONDO)

I.- AZALERA ETA MUGAKETA

Esparrua saihesbidearen trazaduraren hegoaldean dago eta, zatirik handienera, mugakide duen "guraizea" izeneko lotunearen ekialdean.

Muga egiten du, bestalde, Lau Haizeta parkearekin. Ametzagaina eta Larratxoko moduluen artean dago, parke horren barruko landa ingurunean kokatutako atsedeen eremu publikoen artean.

Hiri garapenak finkatutako esparrua da, merkataritza gunek handi bat hartzen duena.

227.748 m²-ko azalera du.

II.- ANTOLAMENDU IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- * Bertan dagoen azalera handiko merkataritza gunea eta haren irisgarritasun baldintzak finkatzea, eta, ildo horretan, 25.000 m²(s) handitzea eta sestra gaineko aparkaleku zuzkidura (71.490 m²(s) gehienez) ahalbidetzea.
- * Esparruan "Garbigunearen" ezarpena finkatzea.
- * Intxaurren-Altza konektatzeko bizikleta eta oinezkoen bidea esparruan finkatzea.
- * "Suhiltzaileen biribilgunearen" funtzionamenduan hobekuntzak sartzea, merkataritza gunea handitzearekin lotutako trafiko intentsitate handiagora egokitzeke.
- * "b.20.1" partzelan aurreikusitako handitzearen eta erreformaren parametro formalak zehaztea (lerrokatadura maximoak, altuerak, solairu kopurua eta abar), eraikuntza lizentzia zuzenean eman ahal izateko, garapen plangintzaren beharrik gabe. Horregatik biltzen ditu dokumentu honek egiturazko antolamenduari dagozkion zehaztapenak eta, gainera, antolamendu xehatuari dagozkionak.

III.- EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

1.- Kalifikazio globala

1.1.- "B.20 / IN.09 – Hirugarren sektoreko erabilera" zona (Azalera: 225.084 m²)

A.- Eraikitze baldintza orokorrak:

– Hirigintza-eraikigarritasuna:

- * "Erabilera nagusien" sestra gaineko egungoa 47.250 m²(s)
- * "Erabilera nagusien" eraikigarritasun berria 25.000 m²(s)
- * Sestraperan erabilera osagarria (aparkalekua) zuzendutako 71.490 m²(s) baimentzen dira gehienez, Plan Orokor honen "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) orokorrean eta horren inguruan ezarritako irizpideen arabera.
- * Oro har ezarritako irizpideak aplikatzea ezertan eragotzi gabe, ez da eraikigarritasun gisa konputatuko, alabaina, altuera handian apaingarri moduko estalkiak eta hegala antolatzea, 18 m gainditu gabe, espazio jakin batzuk (sarrera eta abar) nabarmentzeko, betiere elementuok eginkizun hori betetzen badute.
- * Ez dira hirigintza eraikigarritasun gisa konputatuko, halaber, kanpoko trantsizio espazioetan —sarrerak, eskailerak, aparkalekuko arrapalak eta abar— pertsonak babesteko antolatzen diren markesina irekiak.

B.- Erabiltze baldintza orokorrak

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA – Abokatua
 CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ – Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
 AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

- a) Erabiltzeko baldintzak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) "B.20 Hirugarren sektoreko erabilera" zona globalerako oro har ezarritakoak.

Merkataritza gun e handi bati dagokion erabilera modalitatea (4. kategoria) hartzen duen zona bati dagokio.

- b) Erabilera nagusietara zuzendutako hirigintza eraikigarritasuna.
- Hirugarren sektoreko merkataritza erabileraren eraikigarritasun berria: 25.000 m²(s)
 - Egun dagoen hirugarren sektoreko merkataritza erabileraren eraikigarritasuna: 47.250 m²(s)
- c) Sestra gaineko erabilera osagarrietara zuzendutako hirigintza eraikigarritasuna
- Sestrapeko erabilera osagarrien (aparkalekua) eraikigarritasun berria: gehienez 71.490 m²(s)

1.2.- "E.10 / IN.09 – Bide sistema orokorra" zona (Azalera: 2.664 m²)

Eraikitzeko eta erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan ("2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentua) zona globaleko tipologia honetarako oro har ezarritakoak.

2.- Hirigintza sailkapena

Esparru osoa hiri lurzoru gisa sailkatzen da.

3.- Programatzeko eta gauzatzeko erregimen orokorra

Jarduketaren izaera kontuan hartuta, ez da erregimen hori arautzeko aurreikuspenik ezartzen.

IV.- HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

1.- Kalifikazio xehatua

A.- Antolamendu xehatua mugatzeko baldintzak

Esparruaren antolamendu xehatuko erregimena Plan honetan ezarritakoa da, egitura-antolamenduari eta antolamendu xehatuari dagozkien zehaztapenak jasotzen dituena.

Funtsean mantendu egiten da 1996ko Plan Partzialaren antolamendua, "b.20.1" partzelan merkataritza gunearen handitzea eta erreforma ahalbidetuta. Dena den, partzela horren mugaketaren aldaketa txiki bat egiten da, bere azalera bide-partzelaren alde murrizten baita, bi biribilgune antolatzeke eta bideak b.20.1 partzela pribatiboaren azaleraren kontura handitzeko.

Baldintza horiek Arau Partikular hauen grafikoetako "III-3. Zonifikazio xehatua" planoan islatutakoak dira.

Aparkalekuari dagokionez, zuzkidura handitu egiten da, sestra gaineko 3.613 eta 4.350 plaza kopuru minimo eta maximoarekin, hurrenez hurren. Zuzkidura horren zati handi bat gehienez ere 3 solairu eta estalki irekigarria izango dituen gorakako eraikin batean antolatuko da, "b.20.1" partzelan.

Antolatutako azpizona xehatu bakoitzaren mugaketa dokumentazio grafikoan jasota dago (III-3 eta III-4 planoak). Hirugarren sektoreko merkataritza erabilerako bi partzela pribatu definitzen dira.

"b.20.1": 123.884,26 m²-ko azalera

"b.20.2": 6.256,97 m²-ko azalera

Gainerako azalera jabari publikora (bide sistema orokorra, bideak, espazio libreak, zuzkidurak) zuzendutako partzelei dagokie. Partzela horiek 97.606,77 m²-ko azalera biltzen dute guztira.

B.- Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa

* Sestra gainean

- “b.20.1” partzela
 - b.20 erabilera nagusia: 71.490 m²(s)
- “b.20.2” partzela
 - b.20 erabilera nagusia: 760 m²(s)

* Sestrapean

Indarrean dagoen 2010-06-25eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuaren 30. artikuluan ezarritako irizpide orokorren araberrako eraikigarritasuna baimentzen da erabilera osagarrietarako. Gehienez ere 71.490 m²(s) aurreikusten dira aparkalekura zuzenduta b.20.1 partzelan.

C.- Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Altuera, lerrokadurak, eraikuntzaren profila, hegalak eta teilatu hegalak. Faseka gauzatzea

* Sestra gainean

- Eraikuntza finkatuak dituzten partzelak.
 - “b.20.2” partzela. Dauden eraikuntzak gaur egun dituzten ezaugarri formalekin finkatzen dira (lerrokadurak, profila eta altuerak).
- Eraikuntza garapen berriaren xede den partzela
 - “b.20.1” partzela. Partzela honetan aurreikusitako eraikuntzen forma arautzeko baldintzak dagozkien grafikoetan (IV.5 eta IV.6) ezarritakoak dira, oinplanoek, sekzioek eta lerrokadurek definitzen dituztenak. Dauden

eraikuntzak gaur egun dituzten ezaugarri formalekin finkatzen dira IV.3 eta IV.4 grafikoen arabera handitzeak eraginpean hartzen ez duen zatian.

III solairuko profila planoetan adierazitako zonan besterik ezin izango da antolatu. Gainerakoan profila II solairukoa izango da.

Altuera maximoa 12 m-koa izango da. Altuera hori 18,00 m- raino gainditu ahal izango da partzelaren erabilera nagusira zuzendutako eraikuntzaren okupazio osoaren % 20ko azalera maximoan. Altuera handiago hori IV.5 grafikoan adierazitako zonan besterik ezin izango da antolatu.

Ezarritako kanpo lerrokadurak "lerrokadura" maximoak dira, eta fatxada inongo mugarik gabe atzera daiteke ezarritako lerrokaduratik.

Horrela ezarritako lerrokadurek mugimendu poligono bat definitzen dute, eta hori inskribatu beharko da eraikuntza.

Sestrapeko aparkalekura bideratutako zonan eta hirugarren sektoreko merkataritza erabilerara zuzendutakoan ezarritako lerrokadurak erabilera bakoitzerako maximoak dira.

- Hirugarren sektoreko merkataritza erabilerako eraikuntza faseka gauzatu ahal izango da, fase bakoitzerako dagozkion lizentziak bereiz eskuratuta. Gutxienez bi fase aurreikusten dira (1. fasea, "Ekialdeko sarrera" eta bigarren fasea, "Mendebaldeko sarrera eta fatxada").

Aparkalekua dagozkion lizentzien mendeko bi jarduketatan gauzatu ahal izango da. 1. lizentzian 3.613 plaza erdietsi arte gauzatuko da aparkalekua. Dena den, kateatutako hainbat fasetan egin ahal izango da, etenik gabe, fase bakoitza amaitu ahala hurrengo hasita. Horrez gain, amaitu bezain laster jarriko da abian fase bakoitza.

2. lizentzian aparkalekua handitzeari ekingo zaio, 4.350 plaza erdietsi arte, baldin eta Udalak fase hori egiteko eskatzen badu, aurreko zuzkidura behar adinakoa ez delako.

1. lizentziarekin batera, bidea zabaltzeko esku hartzea eta egun dauden espaloi eta bidegorrietako doikuntza txikiak jasoko dituen urbanizazio obra osagarrien proiektua aurkeztuko da.

- * Sestrapean
Oro har, Hirigintza Arau Orokorraren 30. artikuluan (2.1 dokumentua) ezarritako terminoetan baimentzen da erabilera osagarrietarako eraikuntza.
- * Eraikuntza berrietan altuera neurtzeko erreferentzia maila arau partikular honetako dagokion grafikoan ezarritakoa da. Hala, "b.20.1" partzelari dagokionez, 81,50 kota da, eta merkataritza guneko egungo mendebaldeko saltoki gunearen ardatzaren eta iparraldeko fatxada lerroaren arteko elkarguneari dagokio.
- * "b.20.1" partzelan baimendutako estalki profilaren gainetik instalazioak pantailatzeko elementuak besterik ezin izango dira atera, eta fatxada planotik atzeraeman beharko dira. Arreta berezia jarri beharko da estalkian instalazioak antolatzerakoan, haien ikus inpaktu negatiboa minimizatzen. Horretarako, akabera ona duten eta gainerako fatxadekin bat etorriko diren pantailatze elementuak ezartzea aurreikusiko da.
- * Hegalak eta teilatu hegalak.
Ez da mugarik ezartzen.
- * Markesinak eta gainestalkiak
Espazio jakin batzuk (sarrera, trantsizio espazioak eta abar) nabarmentzeko, altuera handian apaingarri moduko estalkiak antolatu ahal izango dira, 18 m gainditu gabe, eta ez dira eraikigarritasunaren ondorioetarako konputatuko, betiere elementuok eginkizun hori betetzen badute.

Babes markesinak ere antolatu ahal izango dira aparkalekuko sarreretan, eskaileretan eta arrapala mekanikoetan, eta horiek ere ez dute eraikigarritasuna konputatuko.

* Suteen kontrako babesa

Eraikuntza proiektuek suteen kontra babesteari buruzko araudia bete beharko dute fatxadetarako irisgarritasunari, suhiltzaileen ibilgailuen sarbidea ahalbidetzeko eraikinen arteko tarteari, egun dagoen merkataritza eraikinaren eta handitutako zatiaren sektorizazioari, suteetako ur-harguneen kokapenari... dagokienez, baita eska dakizkiekeen gainerako neurriak bete ere. Espaloian lurperatutako Donostia modeloko ur harguneen artean 100 m-tik beherako distantzia egon beharko du, eta sareak ahalmena izan beharko du ondoz ondoko bi ur hargunek 2 orduz aldi berean funtzionatzeko, bakoitzak minutuko 1.000 litroko emariarekin eta 10 ur metroko presio minimoarekin.

Hiri altzariek ez dute oztopatuko erauzketako eta salbamenduko ibilgailuen maniobragarritasuna.

Proiektuek EKT-SS eta ESI oinarritzko dokumentuen araudia justifikatu beharko dute, bereziki eraikinetako irteerei eta kanpoko espazio seguruei, ebakuazio ibilbideei eta abar dagokienez.

* Totemak eta publizitate kartelak

Partzelan gehienez ere bi totem ezarri ahal izango dira, erreferentzia mailaren gaineko 30 m-ko altuera maximoarekin.

Publizitate kartelek ezin izango dute 18 m gainditu erreferentzia mailaren gainetik

D.- Antolatutako partzelen jabari eta erabilera baldintza partikularrak

- "b.20.1" partzela
 - b.20 hirugarren sektoreko erabilera: 71.490 m²(s) (sestra gainean)
 - Erabilera osagarria (aparkalekua): 71.490 m²(s) (sestrapean)

- "b.20.2" partzela
 - b.20 hirugarren sektoreko erabilera: 760 m²(s) (sestra gainean)
 (Eraikuntza egungo ezaugarriekin finkatzen da)

"b.20.1" eta "b.20.2" partzelak jabari eta erabilera pribatuko partzela eraikigarriak dira.

- "IN.09" hirigintza esparruko gainerako lursailak 1996ko Plan Partzialaren eta haren Konpentsazio Proiektuaren antolamenduaren emaitzazko jabari eta erabilera publikoko lursailak dira; finkatu egiten dira, 97.606,77 m²-ko azalera dute, eta bide sistemari, tokiko bide sistemari, espazio libreei eta zuzkidurei dagozkie:

- * Aparkaleku zuzkidura minimoa
 Gutxienez 3.613 plaza eta gehienez 4.350 plaza aurreikusten dira sestra gainean eta sestrapean "b.20.1" partzelan.

Bizikletak aparkatzeko 750 plaza antolatuko dira.

E.- Partzelazio baldintzak

Partzelazio baldintzak proiektu honetan ezarritakoak dira. Izan ere, baliozkotu egiten ditu 1996ko Plan Partzialaren eta haren Konpentsazio Proiektuaren antolamenduaren emaitzazko "b.20.1" eta "b.20.2" partzela eraikigarri pribatu biak, "b.20.1" partzelaren azalera pixka bat zuzenduta, 123.884,26 m² izatera igarotzen baita.

2.- Lurzoruaren kategorizazioa

Hiri lurzoru finkatua da, "b.20.1" partzela izan ezik. Partzela horretan aurrez gauzatutakoaren gaineko hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza gertatzen da, eta, horrenbestez, eraikigarritasun haztatua handitzearen ondorioz finkatu gabeko hiri lurzoru gisa kategorizatzen da.

V.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEA

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean, 2010-06-25ean onartutakoan, "1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena" eta "2.1 Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuetan ezarritakoa beteko da.

Zehazki, esparru honetan eragina duen baldintzatzaille bakarra "C-10 Ereku akustikoak" da.

Ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua onartzen duen 2017ko ekainaren 6ko Ebazpenean ezarritakoa beteko da.

VI.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK

Esparruan ez da identifikatzen Katalogoan edo hori garatu eta osatzen duen 2014an onartutako Hirigintza Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian sartutako eraikuntza edo elementurik.

VII.- GAUZATZEKO ERREGIMEN ESPEZIFIKOA

1.- Urbanizazio erregimena

a) Jarduketaren kategorizazioa

Lurzoruaren kategorizazioarekin bat, hiri lurzoru finkatua denez, hirigintza eraikigarritasuna handitzea aurreikusten den "b.20.1" partzela izan ezik, partzela

honetako jarduketa "zuzkidura jarduketa" gisa kategorizatzen da. Ez gaude urbanizazio jarduketa baten aurrean.

Eraikuntza garapenaren sustatzaileak zuzkidura karga kentzeari aurre egin beharko dio, eta urbanizazio obra osagarrien proiektua aurkeztu beharko du 1. lizentziaren eskabidearekin batera.

b) Urbanizazio baldintza materialak

Lursailak dagokien urbanizazio proiektua garatuz urbanizatuta daudenez, ez da urbanizatzeko jarduketarik aurreikusten esparruan bertan, salbu eta bi biribilgune txiki egiteko esku hartze txikia, autobusak noranzko aldaketa egin ahal izateko — geralekua lekuz aldatzen da— eta 180º-ko biraketak ahalbidetzeko, bidearen zabalkuntza txikia eta egun dauden espaloi eta bidegorrietako doikuntza txikiak. Lizentziapean jartzen den lehen eraikuntza proiektuarekin batera aurkeztu beharko den urbanizazio obra osagarrien proiektuan jasoko dira.

Gai horien artean, egun dagoen ur beltzen saneamendu sarea handitzea planteatuko da, eta uretan behera dagoen sareari gutxiago eragiten dion puntu batean konektatzea.

Euri uren saneamendu sarean, Udal Zerbitzu Teknikoen gomendioari jarraikiz, Txingurri errekan isurtzen diren euri urak "gutxituko" dituen eta horien baldintzak hobetuko dituen soluzio bat aztertuko da.

Hala eta guztiz ere, Udalak berak garatu behar dituen hainbat jarduketa ere aurreikusten dira, sustapenaren eta Udalaren artean izenpetu eta 2016ko maiatzaren 3an onartu zen hirigintza hitzarmenean ezarritako ekarpenaren kargura egitekoak. Zehazki, honako hauek dira:

- Suhiltzaileen biribilgunea hobetzeko jarduketa
- 27. poligonoko biribilgunea hobetzeko jarduketa
- Bidegorria hobetzeko jarduketa
- Ingurumena hobetzeko jarduketa (zuhaitzak landatzea eta abar)

Bereziki, suhiltzaileen biribilgunea hobetzeko jarduketak gauzatuta eta zerbitzuan egon beharko du, gehienez ere, lizentzia ematen denetik hasi eta 20 hilabeteko epean.

2.- Gauzatzeko erregimen juridikoa eta hirigintza alorrekoa

2.1.- Zuzkidura jarduketaren mugaketa

Dokumentu honen edukiaren arabera, "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruari dagokionez, ez da jarduketa integraturik mugatzen, ez baitira betetzen horretarako baldintza juridikoak eta hirigintza alorrekoak.

Zuzkidura jarduketa mugatzen da "b.20.1" partzelan hirigintza eraikigarritasun haztatua handitu izanaren ondorioz.

Gainerako lursailak hiri lurzoru finkatukoak dira.

2.2.- Zuzkidura karga kentzearekin lotutako legezko lagapenak betetzea

"b.20.1" partzelako eraikuntzaren sustatzaileak aurre egin beharko die aurrez gauzatutakoaren gaineko hirigintza eraikigarritasun gehikuntzaren % 15 lagatzeko legezko hirigintza karga edo betebeharrei eta izenpetutako hitzarmenaren terminoetan zuzkidura karga betetzearen ordezkoko konpentsazio ekonomikoari. Aurreikusten diren obra txikiak jasoko dituen urbanizazio obra osagarrien proiektua aurkeztu beharko du.

2.3.- Erabilerak haztatze koefizienteak

Plan honen "3. Ekonomia eta Finantza Azterketa" dokumentuan jasotako irizpideen arabera, koefizienteak ondorengo taulan azaldutakoak dira. Bertan, koefizientearen "1" oinarritzko balio gisa biltzen da babes ofizialeko etxebizitzaren lurzoruaren oihartzun balioa (VRS), 2010eko Plan Orokorrean ezarritako irizpidearekin bat etorritz (VRS = 282,27 €/m²(s)). Intxaurren auzorako kalkulaturako 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren koefizienteak mantentzen dira, baina hirugarren sektoreko merkataritza erabilerari —b.20 Merkataritza gunea handia > 40.000 m²(s)— dagokion koefiziente berri bat sortu da, aipaturako Ekonomia eta Finantza Azterketan jasotzen diren balioetan oinarrituta justifikatzen dena.

ERABILERA	KOEFIZIENTEA
HIRUGARREN SEKTOREKO MERKATARITZA ERABILERA: b.20 – Merkataritza gunea handia > 40.000 m ² (s)	3,7
SESTRAPEKO APARKALEKUA – ERABILERA OSAGARRIA	0,4

3.- Programazio erregimena

Proposatutako esku hartzearen edukiaren eta izaeraren arabera, hiri lurzoruko zuzkidura jarduketa batera mugatzen baita, ez da horri buruzko aurreikuspenik ezartzen, ez da behar eta.

VIII.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK

- Inpaktu Akustikoaren Azterketan ezarritako neurriak dira aplikatzekoak.
- “1.2. Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” dokumentuaren ondorio izan litezkeen neurriak eta Udal Ordenantzak (Eko Ordenantza) zehazten dituztenak dira aplikatzekoak.
- Ingurumen ebaluazio estrategiko sinplifikatua onartzen duen 2017ko ekainaren 6ko Ebazpenean biltzen diren neurriak dira aplikatzekoak.

IX.- GRAFIKOAK

I.0.- Kokapena

II.1.-Egungo egoera. Fotoplanoa

II.3.-Egungo egoera. Topografikoa

III.1.- Egungo egoera. Esparruen eta azpiesparruen mugaketa. Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa

III.2.- Zonifikazio globala

III.3.- Proposatutako zonifikazio xehatua

III.4.- Proposatutako zonifikazio xehatua. Xehetasuna

III.5.- Hirigintza gauzatzeko baldintzak

IV.1.- Egungo egoera. Topografikoa eta zuinketaren jatorria

IV.2.- Bideen zabalkuntza

IV.3.- Egungo egoera. Eraikigarritasun konputua

IV.4.- Egungo egoera. Sekzioak

IV.5.- Antolamendu xehatua. Hirigintza parametroak

IV.6.- Antolamendu xehatua. Hirigintza parametroak. Sekzioak

V.I.- Egungo egoera. Hiri zerbitzu orokorrak

V.II.- Azpiegiturak. Hiri zerbitzu orokorrak. Proposamena

DONOSTIA, 2017ko ekaina

TALDE IDAZLEA

Sin.: José M^a Abad Urruzola
Hirigintzako abokatua

Sin.: Carlos J. Martín Ramirez
Arkitektoa

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

**"3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. JARDUKETA
PROGRAMA" DOKUMENTUA**

**"3.1. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN
AZTERKETA" DOKUMENTUA**

"3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA" DOKUMENTUA

"3.3. JARDUKETA PROGRAMA" DOKUMENTUA



AURKIBIDEA

"3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. JARDUKETA PROGRAMA" DOKUMENTUA

"3.1. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA" DOKUMENTUA	1
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA	1
II.- EBALUAZIO EKONOMIKOAREN PREMISAK	1
III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK	2
1.- INDARREAN DAGOEN 2010eko HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK.....	4
2.- PROPOSATZEN DEN HAZTATZE KOEFIZIENTE BERRIA	4
IV.- PROPOSAMENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA	6
1.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA.....	7
2.- BALORAZIO EKONOMIKOA	8
V.- AGENTE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNA	8
1.- HIRIGINTZA GARAPENAREKIN LOTUTAKO ERANTZUKIZUNA ETA BETEBEHARRAK. SUSTAPEN PRIBATUA	9
2.- UDALAREN ERANTZUKIZUNA ETA BETEBEHARRAK.....	10
"3.2. IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA" DOKUMENTUA	11
I.- XEDEA ETA EDUKIA	11
II.- URBANIZATZEKO, AZPIEGITURAK MANTENTZEKO EDO ZERBITZU BERRIAK EGITEKO JARDUKETAK	11
III.- UDAL SARRERAK	12
A.- Ondasun higiezinaren gaineko zerga	13
B.- Urak saneatzeko, saneamendu zerbitzuak egiteko eta zaborra biltzeko tasa	13
C.- Ekonomia jardueren gaineko zerga	13
IV.- UDAL GASTUAK	14
V.- PRODUKZIO ERABILERETARA ZUZENDUTAKO LURZORUAREN EGOKITASUNA	15
VI.- ONDORIOAK	15
"3.3. JARDUKETA PROGRAMA" DOKUMENTUA	16
I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA	16
II.- DENBORA KONPROMISOAK	16

**“3. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA.
 IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA. JARDUKETA PROGRAMA”
 DOKUMENTUA**

**“3.1. EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA”
 DOKUMENTUA**

I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

Dokumentu honen xedea da antolamenduaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea eta justifikatzea, baina bere edukia jarduketaren izaerara egokitze premisatik abiatuta. Izan ere, "hirigintza transformazioko" jarduketaren artean sartzen bada ere (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 7-1. artikulua), ez dagokio "urbanizazio jarduketa" bati, irispide mugatuagoko beste bati baizik, zerbitzu guztiak dituen hiri lurzorian egiten den zuzkidura jarduketa bat besterik ez baita.

Hala eta guztiz ere, "Jarduketa Programa" dokumentua Plan Orokorra Aldatzeko Proiektuaren eskakizuna denez, haren edukia hirigintza transformazioko jarduketaren izaerara egokituta formulatu da.

II.- EBALUAZIO EKONOMIKOAREN PREMISAK

Balorazioaren xede den hirigintza garapena "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruan, zehazki, "b.20.1" partzelan baimentzen den eraikuntza programa berriari dagokio: hirugarren sektoreko merkataritza erabilerako 25.000 m²(s) eta sestrapeko erabilera osagarria (aparkalekua) zuzendutako 71.490 m²(s) gehienez.

- Ez dago urbanizazio karga berririk, esku hartze txiki batzuk izan ezik: suhiltzaileen biribilgunea, 27. poligonoko biribilgunea, bidegorria hobetzea eta ingurumen arloko hobekuntzak.

Zuzkidura jarduketaz kanpokoak diren baina haren inguruan gauzatuko diren eta lurzoru publikoak eraginpean hartuko dituzten jarduketa horiek Udalak gauzatuko ditu, izenpetutako hirigintza hitzarmenean jasotzen den eta zuzkidura jarduketaren onuradunak ordainduko duen 2.000.000 €- ko (gehi BEZa) ekarpen ekonomikoaren kontura. Bi biribilguneetako esku hartzearen kostu zenbatetsia, proiektua, zuzendaritza eta ezustekoak barne, 847.366 €- koa da.

Sustatzailearen kontura aintzat hartzen da, gainera, bidearen zuzenketa txiki bat, "b.20.1" partzela pribatuaren azalerari arinki eragiten diona, autobusaren biraketa ahalbidetuko duen biribilgunea gauzatzeko. Izan ere, autobusaren geralekua saltoki gunera hurbildu nahi da eta biribilguneak aukera emango die noranzkoa aldatu nahi duten ibilgailuei 180º- ko birak egiteko. Horrez gain, bidea zabaldu egingo da, eta, horren guztiaren ondorioz, doikuntza txikiak egin beharko dira egun dauden espaloi eta bidegorrietan. Esku hartze hori 388.500 €- tan baloratuta dago, eta hori bat dator urbanizazio obra osagarrien proiektuak onartutako aurrekontuarekin (2/2006 Legearen 195-1. artikulua).

- Hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren % 15 urbanizazio kargarik gabe lagatzeko eginbidea betetzea jasotzen da, hirigintzako legerian xedatutakoaren arabera (2/2006 Legea). Izenpetutako hitzarmenean ezarritakoaren arabera, Udalari 7.300.000 €- ko zenbatekoa ordaintzean zehazten da.
- Hirugarren sektoreko erabilerak haztatzeko koefizienteak eguneratu egin dira. Dena den, kasu honetan ez dute eragin handirik, ez baita berdinbanaketarik egin behar, "b.20.1" partzelan hirigintza eraikigarritasuna gehitzearen ondoriozko zuzkidura jarduketa bat besterik ez da eta. Gainera, izenpetutako hitzarmenak Udalaren aldeko % 15en ordeko konpentsazio ekonomikoaren balorazioa jasotzen du. Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak Intxaurren auzoari esleitutako koefizienteak (2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, "4. Jarduketa Programa" dokumentua, 3.12. epigrafea) abiapuntu hartuta, koefiziente berri bat ezarri da, "Hirugarren sektoreko erabilera - Merkataritza gunea handia", 3,7koa, Udalak eraikigarritasun lagapena kalkulatzeko egin dituen balorazioak abiapuntu hartuta.

III.- ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK

Adierazi beharra dago indarreko Plan Orokorreko koefizienteek babes ofizialeko etxebizitzaren m²(s)-aren lurzorua oihartzun balioa (VRS) hartzen dutela erreferentziatzen (1 koefizientea). Horren balioa, Eusko Jaurlaritzaren 2010eko azaroaren 3ko Aginduan ezarritakoaren arabera, 282,27 €/m²(s) da (85 m²(s)-ko eredu etxebizitza) gaur egun.

Haztatze koefizienteak 2010-06-25ean onartutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idatzi zenean ezarri ziren. Hortaz, datuak landu zireneko unean bizi izan zen "higiezinen boomeko" prezioen agertoki ekonomikoari dagozkio.

Bestalde, babes ofizialeko etxebizitzaren erabileraren erreferentziako balioa (K=1) gorantz aldatu da, produktu babestuen salmenta prezioak aurreko araudiaren aldean (2008-09-01) igotzen dituen 2010-11-03ko Aginduarekin lotutako aldaketaren ondorioz.

Beraz, oso iritzi zabaldua da Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean jasotzen diren koefizienteak ez datozela bat, askotan behintzat, merkatuko prezio errealekin, horiek behera egin baitute une hartan kontuan hartu ziren abiapuntuko datuen aldean.

Alabaina, dokumentu honetan jasotzen den jarduketa mugatua denez eta "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruko partzela batean hirugarren sektoreko eta aparkalekuko eraikigarritasuna handitu besterik egiten ez duenez, ez da komeni INTXAURRONDO lurralde esparruko koefiziente "guztia" eguneratzen hasterik, dokumentu honen irispide mugatuarekin bat ez datorren merkatu azterketa bat egin beharko bailitzateke. Bestalde, INTXAURRONDO lurralde esparrua handia denez eta bertan era askotako erabilerak daudenez, polemika sor liteke produktu guztientzat hartutako merkatuko prezioen errealitatearen inguruan, eta hori neurritz kanpoko izango litzateke dokumentu honen xedea kontuan hartuta.

Kontuan izan behar da "IN.09 GARBERA" esparruan —B.20 kalifikazio globalekoa— bi erabilera xehatu besterik ez daudela: hirugarren sektoreko merkataritza erabilera eta aparkalekua. Beraz, ez da gainerako erabileren eta, hortaz, koefizienteen balioaren inongo erreferentziarik behar.

"Merkataritza gune handiko hirugarren sektoreko erabileraren" eta lotutako aparkalekuaren balioari dagokionez, Udaleko Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuak

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA
DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

"IN.09 GARBERA" esparruan dauden erabileren VRSa definitu du, hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 15 lagatzeko konpentsazio ekonomikoa kalkulatzeko. Aipatutako balioetatik abiatuta, egiaztatu dugu emaitzazko hirugarren sektoreko merkataritza erabilerearen koefizientea ez datorrela bat indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean aurreikusitako 2 koefizienteekin (beheko solairuko hirugarren sektorekoa eta hirugarren sektoreko exentua). Horregatik jaso da koefiziente espezifiko berri bat. Aparkalekuaren koefizientea bere horretan utzi da, egungo balioen ildoan dago eta.

1.- INDARREAN DAGOEN 2010eko HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORREKO ERABILERAK HAZTATZEKO KOEFIZIENTEAK

Indarrean dagoen Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek koefiziente hauek ezartzen ditu hainbat jarduketa esparru biltzen dituen —horien artean "IN.09 GARBERA" esparrua— Intxaurren lurralde esparrurako:

ERABILERA ETA ERREGIMEN JURIDIKOA ETA EKONOMIKOA	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Etxebizitza	
Erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza	1,0
Autonomia-erkidegoko erregimen tasatuko babes ofizialeko etxebizitza	2,1
Erregimen bereziko udal etxebizitza tasatua	2,5
Erregimen orokorreko udal etxebizitza tasatua	3,0
Sustapen libreko udal etxebizitza tasatua	3,3
Sustapen librekoa. "a.2" tipologiakoa	7,0
Sustapen librekoa. "a.30" tipologiakoa	7,0
Sustapen librekoa. "a.40" tipologiakoa	6,4
Hirugarren sektorekoa - Merkataritzakoa (beheko solairua)	2,7
Hirugarren sektoreko beste hainbat erabilera (eraikuntza exentuan)	1,9
Industria	2,4
Ekipamendu pribatua	0,4
Aparkalekua - Eranskinak	
Babes ofizialeko etxebizitza	0,5

Etxebizitza tasatua	0,6
Sustapen libreko etxebizitza	0,7
Ekonomia jarduerak	0,4

2.- PROPOSATZEN DEN HAZTATZE KOEFIZIENTE BERRIA

Adierazi dugun moduan, jarduketa "IN.09 GARBERA" esparrura mugatzen da, eta eraikigarritasun gehikuntza ezartzen du "b.20.1" partzelan: erabilera nagusiko 25.000 m²(s) eta gehienez ere sestrapeko aparkalekuko 71.490 m²(s). Ez dago beste erabilerarik (bizitegia eta abar).

Beraz, eraginpean hartutako erabileren lurralde irispide eta irispide kuantitatibo mugatua kontuan izanik (taula osoko bi besterik ez), koefizienteak ez aldatzeko erabakia hartu da, salbu eta "IN.09 GARBERA" esparruari (b.20 hirugarren sektoreko erabilera) zuzenean eragiten diona, indarrean dagoen Plan Orokorrean erabilera horretarako esleitutako koefizienteekin bat ez datorrela egiaztatu da eta.

2010eko Plan Okorrrak hirugarren sektoreko erabilerarako bi koefiziente ditu, "hirugarren sektoreko exentua" eta "beheko solairuko hirugarren sektorekoa" modalitateei dagozkienak, 1.500 €/m²(s) salmenta prezioetik abiatuta kalkulatuak.

GARBERA handitzeko hirigintza hitzarmena tramitatzean jaulkitako Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuaren txostenean ezarri denez, merkataritza guneko erabilerearen m² erabilgarriaren hondar balioa (VRS) 1.359,89 €/m²(e) da. Hortaz, 0,77ko bihurketa faktorea aplikatuta, 1.047,11 €/m²(s) da horren baliokidea.

Hondar balioa zehazteko, urriaren 24ko 1492/2011 Errege Dekretuaren (Balorazioen Erregelamendua) 22. artikuluan jasotako metodologia hartzen da abiapuntu, baina errentak kapitalizatze (eguneratzeko) metodoa aplikatzen da.

Abiapuntutzat hartzen den merkatuko batez besteko errenta 16,00 €/m²(e) da eta kapitalizazio tasa (higiezinaren m² erabilgarriko interes tasa) % 6,5ekoa.

Datu horiekin salmentako batez besteko balioa honako hau izango da:

$$Vr = [(16,00 \text{ €/m}^2(\text{e})/\text{hil} \times 12 \text{ hil})/\% 6,5 = 2.953,85 \text{ €/m}^2(\text{e})$$

Abiapuntutzat hartzen den batez besteko eraikuntza kostua 750 €/m²(e) da.

Datu horiek Balorazioen Erregelamenduko formularen (22. art.) aplikatuta, lurzoru urbanizatuaren (erabilgarria) oihartzun balioa honako hau izango da:

$$VRSU = \frac{2.953,85 \text{ €/m}^2(\text{e})}{1,40} - 750 \text{ €/m}^2(\text{e}) = 1.359,89 \text{ €/m}^2(\text{e})$$

Hortik, m²(s)-ren VRU zehazteko, 0,77 bihurketa faktorea aplikatuko dugu:

$$VRSC = 1.359,89 \text{ €/m}^2(\text{e}) \times 0,77 = 1.047,11 \text{ €/m}^2(\text{s})$$

Ikus daitekeenez, 2010eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorrean INTXAURRONDOrako jasotako hirugarren sektoreko erabileretatik ondoriozta daitekeena baino askoz ere handiagoa da balioa. Horrenbestez, hirugarren koefiziente bat ezarri behar dugu erabilera espezifiko horretarako.

Izanik babes ofizialeko etxebizitzaren (K=1) m²(s)-ren VRSa 282,27 €, merkataritza guneko handiko hirugarren sektoreko merkataritza erabilerarako koefizientea hau izango da:

$$K = \frac{1.047,11 \text{ €/m}^2(\text{s})}{282,27 \text{ €/m}^2(\text{s})} = 3,70$$

Merkataritza guneko handiko hirugarren sektoreko merkataritza erabilerarako (>40.000 m²(s)) hartzen da 3,70eko koefiziente hori. Izan ere, "IN.09 GARBERA" hirigintza esparruan besterik ez du eraginik izango.

Aparkaleku erabileraren koefizientea egiaztatzeko, Programazio, Kudeaketa eta Lurralde Informazio Zerbitzuaren txostenean ezarritako batez besteko balioa hartzen dugu abiapuntu.

Batez besteko balioa: 575 €/m²(s)

Eraikuntza kostua: 300 €/m²(s)

$$\text{VRS urbanizatua} = \frac{110,71 \text{ €/m}^2(\text{s})}{282,27 \text{ €/m}^2(\text{s})} = 0,39 \approx 0,40$$

Horrenbestez, indarrean dagoen Plan Orokorrean jasotako koefizientea (0,4) mantentzen da.

IV.- PROPOSAMENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA

Antolamendu proposamena justifikatzea da asmoa. Funtsean, "b.20.1" partzelan hirigintza eraikigarritasuna handitzean datza: 25.000 m²(s) eta sestra gainera aparkalekura zuzendutako beste 80.000 m²(s).

Ez da "urbanizazio obrarik" egitea aintzat hartzen —autobusak bira egiteko biribilgune txikia eta egungo bidearen zuzenketa izan ezik—, soil-soilik adierazitako eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabekotzat kategorizatzen den hiri lurzoruan egiten baita esku hartzea.

Hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 15 lagatzeko eta zuzkidura karga kentzeko legezko betebeharrak ordezkapen ekonomikoaren bidez betetzeko, eta biribilguneak hobetzeko obrak eta beste zenbait egiteko, Udalaren eta sustatzailearen artean izenpetutako hitzarmenean ezarri da dokumentu honetan jasotzen diren kopuruak (7.300.000 € eta 2.000.000 €, gehi BEZa, hurrenez hurren) ordaindu behar direla, eta, gainera, 400.000 €-ko beste ekarpen bat egin behar dela merkataritza gaietarako. Horren ondorioz, sustatzaileak ondaretu egiten du "b.20.1" partzelan eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 100, konpromiso ekonomiko horiek bere gain hartuta.

1.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasunaren gehikuntza "b.20.1" partzelako hirugarren sektoreko erabilerako 25.000 m²(s)- ri dagokio. Horri sestrapeko aparkalekuko erabilera osagarriarako 71.490 m²(s) (gehienez) gehitzen zaizkio.

Sustatzaileak eraikigarritasunaren gehikuntza horren % 100 ondaretzearekin loturik, ondorengo zenbatekoak ordainduko dizkio Udalari, % 15 lagatzearen eta zuzkidura karga kentzearen eta hobekuntza obren kontzeptupean.

- 7.300.000 €, sortutako gainbalioak erkidegoaren alde erreskatatzearen eta zuzkidura karga kentzearen kontzeptupean.
- 2.000.000 €, gehi BEZa, bideetan eta bidegorrian hainbat hobekuntza obra eta ingurumen hobekuntzak egiteko.
- 400.000 €- ko ekarpena merkataritza gaietarako.
- Zuhaitzak landatzeko (250 zuhaitz) 62.500 €-ko ekarpena.

2.- BALORAZIO EKONOMIKOA

Kontuan harturik proiektu honek babesten dituen eraikigarritasun gehikuntzaren erabilera haztatzeko koefizienteak, erabilera nagusiko ("b.20" hirugarren sektoreko merkataritza erabilera) 25.000 m²(s) eta erabilera osagarriko (sestrapeko aparkalekua) 71.490 m²(s)-tan (gehienez) zehazten direnak, eraikigarritasun berri horren hondar balioa — koefizienteek babes ofizialeko etxebizitzaren VRSa erreferentziazat hartzen dutela eta hori 282,27 €/m²(s) dela kontuan izanik— honako hau da:

$$25.000 \text{ m}^2(\text{s}) \times 3,7 \times 282,27 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 26.109,975 \text{ €}$$

$$71.490 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,4 \times 282,27 \text{ €/m}^2(\text{s}) = 8.071.792,92 \text{ €}$$

Zenbateko horiei hirigintza kargak (% 15eko lagapena eta zuzkidura karga kentzea) kendu behar zaizkie, hots, 9.300.000 €.

Beraz, zenbateko horiek kendu ondoren, eraikigarritasun gehikuntza horren hondar balioa honako hau da:

$$(26.109.975 \text{ €} + 8.071.792,92) - 9.300.000 \text{ €} = 24.881.767,92 \text{ €}$$

Balio hori behar adinakotzat jotzen da inbertsioa egiteko eta Udalaren aurreko konpromiso ekonomikoei aurre egiteko. Erreformatzeko eta handitzeko obraren kostu zenbatetsia 50.000.000 €-koa da. Gainera, beste horrenbesteko zenbateko bat aurreikusten da merkataritza espazioak gaitzeko. Beraz, guztizko inbertsioa 100 bat milioi eurokoa izango da. Jabetzak baditu inbertsio horri aurre egiteko baliabideak.

V.- AGENTE PUBLIKO ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNA

Dokumentu honetan jasotako proposamena hirigintza transformazioko jarduketa oso mugatua da, zuzkidura jarduketa soil gisa ezaugarritzen baita, dagoeneko eraikita eta urbanizatuta dagoen "b.20.1" partzelan hirigintza eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza izatearekin lotua.

1.- HIRIGINTZA GARAPENAREKIN LOTUTAKO ERANTZUKIZUNA ETA BETEBEHARRAK. SUSTAPEN PRIBATUA

"IN.09 GARBERA" hirigintza esparrua hiri lurzoru finkatu gisa kalifikatzen da, erabat urbanizatuta dagoelako eta eraikigarritasuna agortuta duelako, "b.20.1" partzela izan ezik, bertan eraikigarritasun gehikuntza aurreikusten denez, zuzkidura jarduketatzat definitzen baita.

Beraz, ez da urbanizazio obrarik egin behar, partzelak zerbitzu guztiak baitituzte eta, funtsean, egungo antolamendua mantentzen baita.

Halere, zuzkidura jarduketaz kanpoko obra txiki batzuk aintzat hartzen dira, "suhiltzaileen biribilgunea" hobetzean dautzanak (LEBER enpresaren Trafiko Azterketaren terminoetan), baita ingurumena hobetzeko obrak eta bidegorria eta 27. poligonoko biribilgunea hobetzekoak ere, hala iritzi baitio Udalak.

Obra horiek Udalak gauzatuko ditu, sustatzaileak hitzarmeneko terminoetan egiten duen 2.000.000 €-ko (gehi BEZa) ekarpenaren kontura.

Horrez gain, sustatzaileak zuzenketa obra txikia egingo du bidean, autobusaren biraketa eta 180º-ko biraketa ahalbidetuko duten bi biribilgune txiki egiteko eta errei bat zabaltzeko. Horretarako, doikuntza txikiak egin beharko dira egun dauden espaloietan eta bidegorrietan. Urbanizazio obra osagarrien proiektu batean jasoko diren obra horiek 388.500 €-tan ebaluatuta daude.

Azken batean, jabetza pribatua da eta, bereziki, UNIBAIL RODAMCO RETAIL SPAIN, SLU enpresa, hobekuntza horien ordainketa bere gain hartzen duena, nahiz eta Udalak gauzatuko dituen. Gainera, sustatzaileak bere gain hartzen du autobusaren biraketarako biribilgunea egiteko bidearen zuzenketa txikia.

Era berean, sustatzaileak 7.300.000 €-ko kopurua ordaintzen dio udalari, eraikigarritasun gehikuntzaren %15 lagatzearen eta zuzkidura karga kentzearen kontzeptupean, izenpetutako hitzarmeneko terminoetan.

2.- UDALAREN ERANTZUKIZUNA ETA BETEBEHARRAK

Oinarrizko erantzukizuna da proiektuak idaztea, baimenak lortzea eta ibilgailu bideetan (suhiltzaileen biribilgunea, 27. poligonoko biribilgunea) eta bidegorrian hainbat hobekuntza obra eta ingurumen hobekuntzak egitea, horretarako 2.000.000 €-ko (gehi BEZa) ekarpena izanda. Biribilguneetako esku hartzearen kostu zenbatetsia (proiektua, zuzendaritza eta ezustekoen %15 barne) 847.366 €-koa da.

Hots, badu gastua egiteko konpromiso ekonomikoa.

Suhiltzaileen biribilgunea hobetzeko obrek amaituta egon beharko dute, gehienez ere, "b.20.1" partzelan eraikitzeko lizentzia ematen denetik hasi eta 20 hilabeteko epean.

"3.2. IRAUNKORTASUN MEMORIA" DOKUMENTUA

I.- XEDEA ETA EDUKIA

Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina onartu zuen urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 22.4. artikuluan ezarritakoaren arabera, hirigintza transformazioko jarduketak antolatzeko tresnen dokumentazioak iraunkortasun ekonomikoaren txostena edo memoria jaso behar du. Txosten horretan neurtu beharko da jarduketak ogasun publikoetan izango duen inpaktua eta behar diren azpiegiturak mantentzeak edo emaitzazko zerbitzuak abian jartzeak eta egiteak eta produkzio erabileretara zuzendutako lurzoria egokitzeak izango duen eragina.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko dokumentu honetan proposatzen den esku hartzea zuzkidura jarduketa soila besterik ez da, eta, horrenbestez, ez du urbanizazio berririk planteatzen, ezta egungoa erreformatzerik edo berritzerik ere.

Hots, ez dago ez azpiegitura berririk ez zerbitzu gehigarririk.

Gaur egun guztiz urbanizatuta eta eraikita dagoen partzela batean eraikigarritasuna handitzera mugatzen da. Plangintza gauzatzeko prozesu baten ondorioz finkatu eta urbanizatutako hiri lurzoruko hirigintza esparru batean dago partzela, eta zerbitzu guztiak ditu, garraio zerbitzu publikoa barne.

II.- URBANIZATZEKO, AZPIEGITURAK MANTENTZEKO EDO ZERBITZU BERRIAK EGITEKO JARDUKETAK

Adierazi dugun moduan, proposamena "b.20.1" partzelan eraikigarritasuna handitzera mugatzen da: hirugarren sektoreko merkataritza erabilerako 25.000 m²(s) eta gehienez ere sestrapeko aparkalekuko 71.490 m²(s).

Urbanizazio edo berrurbanizazio obra berririk aurreikusten ez duen zuzkidura jarduketa da. Esku hartzea partzela pribatuan egiten da, hots, merkataritza gunea erreformatzea eta

handitzea, eta mantendu egiten da egungo partzelen ("b.20.1" partzelaren zuzenketa txiki bat izan ezik) eta gauzatutako bideen konfigurazioa.

Ez da aintzat hartzen ez azpiegitura berririk ez zerbitzu berririk gauzatzea. Hortaz, dokumentu honen aurreikuspenak gauzatzeak ez du eragin negatiborik udal ogasunean.

Autobusak bira egiteko biribilgune bat antolatzeko egungo bidean egin beharreko zuzenketa txikiaren ondorioz —sustatzaileak bere gain hartzen du obra hori—, Udalak mantendu eta kontserbatu beharko duen lursaila 3.108 m² handitzen da. Hori alde batera utzita, azalera publiko eta pribatuak ez dira aldatzen, eta, horrenbestez, Udalaren betebeharrak ez dira handitzen.

Gainera, Udalak bere gain hartzen du zuzkidura jarduketaz kanpoko hainbat obra gauzatzeko eginkizuna (suhiltzaileen biribilgunearen hobekuntza, 27. poligonoko biribilgunearen hobekuntza, bidegorriaren hobekuntza eta ingurumen hobekuntzak), baina sustatzaileak egiten duen ekarpen ekonomikoaren (2.000.000 € gehi BEZa) kargura.

Azken batean, Udalaren betebeharrak ez dira handitzen azpiegiturak edo zerbitzuak ordaindu beharrenden ondorioz, bi biribilgune berriak eta zirkulazio errearen zabalkuntza gauzatzearen ondoriozko 3.108 m² bide gehigarri mantendu beharra alde batera utzita.

III.- UDAL SARRERAK

Udalak, izenpetutako hitzarmeneko terminoen arabera, 7.300.000 €- ko sarrera jasoko du, eraikigarritasun gehikuntzaren % 15 lagatzearen kontzeptupean.

Gainera, eraikuntza obrei dagokien eraikuntza, instalazio eta obren gaineko zergari dagokion zenbatekoa eta hirigintza lizentziak emateko tasei dagokiena jasoko ditu.

Bestalde, handitu egingo dira kontzeptu hauei dagozkien sarrera arruntak (urtero eta etengabe): Ekonomia jardueren gaineko zerga, ondasun higiezinaren gaineko zerga, eta zaborra biltzeko zerbitzua eta urez hornitzeko egiteko tasak.

Sarrera arruntak

A.- Ondasun higiezinaren gaineko zerga

"b.20.1" partzelan dagoen eraikuntzarengatik ordaintzen dena estrapolatuta, hirugarren sektoreko erabilerako m²(s) gehigarri bakoitzak 2,5 €/m²-ko zenbatekoa dakar. Sestra gaineko aparkalekuari dagokion ondasun higiezinaren gaineko zerga urteko eta m²-ko 0,27 €-koa dela zenbatesten dugu.

$$25.000 \text{ m}^2(\text{s}) \times 2,5 = 62.500 \text{ €}$$

$$71.490 \text{ m}^2(\text{s}) \times 0,27 = 19.302 \text{ €}$$

B.- Urak saneatzeko, saneamendu zerbitzuak egiteko eta zaborra biltzeko tasa.

Zenbatetsia: 3 €/m²/urte

$$25.000 \text{ m}^2(\text{s}) \times 3 \text{ €} = 75.000 \text{ €}$$

C.- Ekonomia jardueren gaineko zerga

2011ko aurrekontuko datuak eta udalerrian ekonomia jardueretara zuzendutako guztizko sabaia (2.236.687 m²(s) indarrean dagoen Plan Orokorraren arabera) kontuan hartuta, urteko eta m²-ko 3,43 €-ko batez besteko sarrera ondorioztatzen da. Egungo gunearen 2015eko ekonomia jardueren gaineko zergan 3,8 € dagokionez, azken balio hori hartuko dugu.

Zenbateko hori aplikatzeak honako sarrera hau dakar:

$$25.000 \text{ m}^2(\text{s}) \times 3,8 \text{ €} = 95.000 \text{ €}$$

Kontzeptu horien batura kontuan hartuta, urteko 254.100 €-ko sarrerak ondoriozta daitezke.

IV.- UDAL GASTUAK

Adierazi dugun moduan, ez dago zerbitzu berriak egin beharrik, ezta azpiegitura berriak mantentzeko betebeharririk ere.

Udalak bere gain hartzen dituen obrak (2.000.000 € gehi BEZa), suhiltzaileen biribilgunea, 27. poligonoko biribilgunea eta bidegorria hobetzeko eta ingurumen hobekuntzak egiteko, sustatzailearen ekarpenaren kargura egiten dira.

3.108 m² besterik ez da handitzen Udalak mantendu behar duen lursaila, autobusak bira egiteko biribilgunea antolatzeko egungo bidearen zuzenketa txikiaren ondorioz.

Mantentze horrekin lotutako kostua kalkulatzeko —ez dakar argiteria publiko gehigarririk—, Udalak duela gutxi egindako azterketa batean hirian bide sistema mantentzeko kostua zenbatesteko erabili duen datua hartuko dugu erreferentziatzat ("CE.05 SAN BARTOLOME" hirigintza esparrurako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa, "Bideragarritasun Ekonomikoaren Azterketa" dokumentua, 18. or.).

Datu horren arabera, 1,60 €/m²/urte.

Beraz, bidea 3.108 m² handitze horrek Udalarentzat ekartzen duen urteko kostu handiagoa honako hau da:

$$3.108 \text{ m}^2 \times 1,60 \text{ €/m}^2/\text{urte} = 4.972,80$$

Ur zerbitzua, saneamendukoa eta zaborra biltzekoa egiteko kostua kontuan hartzen badugu ere, jasotzen den tasaren % 75 (75.000 €- ren % 75), hau da, 56.250 €, guztizko kostua 61.222,80 €- koa da.

V.- PRODUKZIO ERABILERETARA ZUZENDUTAKO LURZORUAREN EGOKITASUNA

Proposamenak ekonomia jardueren erabilerara bideratutako lurzoruen erabilera intentsitatea areagotzea nabarmentzen du, eta finkatu eta handitu egiten du hirugarren sektoreko merkataritza programa. Beraz, iraunkortasun ekonomikoaren ildotik doa helburua. 1995eko Hiri Antolamenduko Plan Orokorretik datorren antolamenduak ez du betetzen 2/2006 Legearen 77-5. artikuluan ezarritako okupazio estandarra. Proposamenak hobetu egiten du lursailaren erabilera eta handitu egiten du ekonomia jardueretara zuzendutako sabaia.

VI.- ONDORIOAK

Aurrez azaldutakoa kontuan izanik, dokumentu honetan babestutako garapenarekin lotuta izango diren sarrera eta gastuek udal ogasunean izan dezaketen eraginari dagokionez, atera daitekeen ondorioak ez du inongo zalantzarik, saldoa udalaren diru kuxaren aldekoa baita argi eta garbi.

- Sarrera arruntak urteko 251.800 €- koak dira gutxi gorabehera.
- Gastu arruntak urteko 61.222,80 €- ko gehikuntza besterik ez dakar.
- Gainera, Udalak 7.300.000 € jasotzen ditu sortutako gainbalioak erkidegoaren alde erreskatatzearen eta zuzkidura karga kentzearen kontzeptupean, baita merkataritza erabilerako 25.000 m²(s) eta sestrapeko aparkalekuko 71.490 m²(s) eraikitzearen eraikuntza, instalazio eta obren gaineko zergari dagokion zenbatekoa ere.
- Ez dago sustatzailearen ekarpenak (2.000.000 € gehi BEZa, biribilguneak eta bidegorria hobetzeko eta ingurumen hobekuntzak egiteko) estaltzen ez duen beste betebeharr ekonomikorik.
- Proposamenak inpaktu positiboa du, eta hobetu egiten du ekonomia jardueretara zuzendutako sabai azalera.

"3.3. JARDUKETA PROGRAMA" DOKUMENTUA

I. DOKUMENTU HONEN XEDEA

Jarduketa Programaren xedea da hirigintza transformazioko eragiketa garatzeko eta gauzatzeko prozesuaren oinarritzko jarraibideak ezartzea.

Kasu honetan, urbanizazio berririk edo haren berrikuntzarik dakarren jarduketa integratua ez denez, garapenaren programazioa proposamenaren berezko izaerara egokitzen da, hots, aurrez gauzatutakoaren gaineko hirigintza eraikigarritasunaren gehikuntzarekin lotutako zuzkidura jarduketara.

Jarduketa honek zuzkidura karga kentzeko eta eraikigarritasun gehikuntzaren % 15 lagatzeko betebeharra besterik ez dakar, eta hori, araudiaren arabera, lizentziarekin egiten da. Kasu honetan aurreratutako beste epe batzuk jasotzen dira.

Hori guztia dela eta, ez da bidezkoa berezko programazio bati legezkiokkeen zehaztapenak ezartzea.

II. DENBORA KONPROMISOAK

Lizentzia eskatzeko ezarritako epeak bete behar dira (2 hilabete Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko dokumentua onartzeko erabakia argitaratzen denetik)

Suhiltzaileen biribilguneko hobekuntzak, gehienez ere, eraikitzeko lizentzia ematen denetik hasi eta 20 hilabeteko epean gauzatu behar dira.

Donostia, 2017ko ekaina

TALDE IDAZLEA

Sin.: José M^a Abad, hirigintzako abokatua

Sin.: Carlos J. Martín Ramirez, arkitektoa

TALDE IDAZLEA

JOSE M^a ABAD URRUZOLA - Abokatua
CARLOS J. MARTÍN RAMÍREZ - Arkitektoa



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

**"4. INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUAREN PLANOAK"
DOKUMENTUA**



"4. INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUAREN PLANOAK" DOKUMENTUA

- 1.-Egungo egoera. Mugaketa (esparruak eta azpiesparruak). Lurzoruaren sailkapena eta kategorizazioa
- 2.- Zonifikazio globala
- 3.- Zonifikazio xehatua
- 4.- Hirigintza gauzatzeko baldintzak