

**"C. PLANGINTZAREN GAUZATZEAREN KUDEATZE ETA ANTOLATZE  
IRIZPIDEAK" Dokumentua**

**AURKIBIDEA:**

1. Lurzoruaren kategorizazioa.
2. Jarduketa-sistema.
3. Eraikigarritasun motak eta hauen haztatze koefizienteak.
2. Eraikigarritasun haztatua eta Donostiako Udalari laga beharrezko hirigintza gainbalioak.
3. Antolamenduz kanpoko eraikinak eta elementuak.
4. AU.01.2 Rodil" Azpiesparruko lurzoruaren urbanizazioa, garapen berria ertzetako guneekin bat etortzeko.
7. Hirigintza betebeharrak, eraikinen erabilera martxan jartzeko.

## **I. LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA**

"AU.01.2Rodil" azpiesparrua "finkatu gabeko hiri-lurzorua" gisa kategorizatzen da, eta "zuzkidura-jarduketa esparru" gisa eratzen da.

"AU.01.2Rodil" azpiesparruari dagokion eraikigarritasuna:

- Azpiesparruaren azalera: 5.959,45 m<sup>2</sup>
- "Hirigintza-eraikigarritasuna":
  - Sestra gainean eta sestrapean (erabilera nagusiak: etxebizitza (a.30)): 3.960 m<sup>2</sup>(t)
  - Sestrapean (erabilera osagarriak): Azpiesparruan 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.

## **2. JARDUKETA MOTA ETA SISTEMA**

Jarduketa-mota: "zuzkidura-jarduketa".

Jarduketa-esfera: "jarduketa pribatua"

Ondoriozko 2 partzela pribatu dira proposamenak aurreikusten dituenak:

- "a.30.1": etxebizitza libreak edukiko dituen partzela. Bere garapena sustapen pribatuaren esku gelditzen da.
- "a.30.2": babes ofizialeko etxebizitzak edukiko dituen partzela. Partzela Udalari lagako zaio, hirigintzak sortutako gainbalioengatik laga beharrekoa izanik.

Hala izanda ere, 2/2006 legearen 27 eta 42 artikuluek eta 105/2008 Dekretuaren 12 artikulua diotenaren arabera, jarduketa urbanistikoaren ondorioz sortutako gainbalioen gaineko parte-hartzea, dagokion birpartzelazio proiektuak finkatuko ditu behin betiko.

## **3. ERAIKIGARRITASUN MOTAK ETA HAUEN HAZTATZE KOEFIZIENTEAK**

Plan Orokorreko "4. Ekonomiaren eta Finantzen Aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa eta Jardun Programa" Dokumentuak, hiriko "Auzo" desberdinetan jasotzen dituen salmenta prezioak harturik, erabilera desberdinei dagozkien eraikigarritasunen "haztatze koefizienteak" eta Planaren garapena eta gauzatzea aurrera ateratzeko baldintza orokorrak ezartzen ditu.

Hauetako dagokionez, hirigintza-gauzatze prozesuko fase ezberdinetan duten erabilera orokorraren jatorrizko irizpideak jasotzen ditu. Legeak errespetatuz, hauek egokitu daitezkeela ere jasotzen du, beharren arabera eta higiezinaren merkaturaren sektorea kontutan harturik.

Hondar-balioaren kalkuluetan eta "haztatze koefiziente"tan eragina dituzten lurzoruaren prezioek, eraikuntzaren kostuek eta elementu desberdinek aldaketa garrantzitsuak jasan dituzte Plan Orokorra onartu zenetik. Horregatik, "Hiri-antolamendu xehatu" fase honetan hauen berrikuspena planteatzen da.

Hortaz, Plan Orokorra -2.1. Hirigintza Arau Orokorrak (Ategorrieta-Ulía Auzoa)ren 112. artikulua- ezartzen dituen "haztatze koefiziente"k eta aurreikuspenak eguneratzea proposatzen da. Horretarako, lurzoruaren oihartzun-balioak kalkulatu behar dira:

• **Sustapen Libreko Etxebizitza:**

Hondar-metodo Estatikoa:  $VRSU = Vv/K - Vc$

	Vv (€)	Sup (m <sup>2</sup> )	Vv (€/m <sup>2</sup> )	K	Vc (€/m <sup>2</sup> )	VRSU €/m <sup>2</sup> (s)
Sustapen libreko etxebizitzak			4.000,00	1,40	1.072,00	<b>1.785,14</b>
Sustapen libreko etxebizitzaren erabilera osagarriak, aparkalekuak, trastelekuak	26.000,00	30,00	866,67	1,40	442,20	<b>176,85</b>

VRSU: Valor Repercusión de Suelo Urbanizado €/m<sup>2</sup>(s)

Vv: Valor de venta €/m<sup>2</sup>(s)

Vc: Valor de construcción €/m<sup>2</sup>(s)

K: Constante, margen de beneficio

• **Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza:**

BOE Etxebizitzentzako VRSU-a arautzen duen araudiaren gaurkotzea jasotzen da.

HAPOean esleitutako eraikigarritasuna: 740 m<sup>2</sup>(t)

Etxebizitza kopurua: 9

Etxebizitzaren batzbesteko azalera eraikia: 82,22 m<sup>2</sup>(t)

Oinarrizko prezioa (azalera erabilgarria): 1.629,31 €/m<sup>2</sup>

Eraikitako azalera / azalera erabilgarria erlazioa: 1/1,3

Batzbesteko azalera eraikia m <sup>2</sup> (t)	<b>82,22</b>		
Batzbesteko azalera (erabilgarria) m <sup>2</sup>	63,25		
Oinarrizko prezioa (azalera erabilgarria)	1.629,31		
0 - 45	45	1,15	84.316,79
45,01 - 60	15	1,1	26.883,62
60,01 - 75	3,25	1	5.288,99
75,01 - 90		0,8	0,00
>90		0,8	0,00
			116.489,40
Vmv (erabilgarria)			1.841,84
Vmv (t)			1.416,80
<b>VRSU</b>			<b>283,37</b>

**Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren Erabilera Osagarriak:**

Oinarrizko prezioa (azalera erabilgarria): 1.629,31 €/m<sup>2</sup>

VRSUaren formula €/m<sup>2</sup>(t): 0,40 x Oinarrizko prezioa x 0,20

Batzbesteko azalera (erabilgarria)	30		
precio base (util)	1.629,31		
Vmv (t)			651,72
VrSu			<b>130,34</b>

Ateratako VRSU-tik eta erabileren ezarpenentzako Plan Bereziak ezartzen dituen baldintza zehatuetatik, "zona zehatuko erabilerak" eta "haztatze koefizienteak" ezartzen dira:

ZONA XEHATUKO ERABILERAK	VRSU €/m <sup>2</sup> (s)	HAZTATZE KOEFIZIENTEAK
Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza Erabilera (AOBOE)	283,37	0,159
Sustapen Libreko Etxebizitza Erabilera (SLE) (a.30)	1.785,14	1,000
AOBOE Aparkaleku-Erantsiak Erabilera	130,34	0,073
SLE Aparkaleku-Erantsiak Erabilera	176,85	0,099

Jarduera-esparruan erabilera nagusia Sustapen Libreko Etxebizitza izanik, erabilera bereizgarria Sustapen Libreko Etxebizitza Erabilera izango da.

#### 4. ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA ETA DONOSTIAKO UDALARI LAGA BEHARREZKO HIRIGINTZA GAINBALIOAK

Hirigintza jarduketaren ondoriozko gainbalioen gaineko parte-hartzearen kalkulua egingo da jarraian. 4. puntu honek eta bere edukia ez dute arau izaera, eta adierazgarriak eta informatzaileak izango dira soilik.

Haztatze koefizienteen zehaztapenetan oinarrituta, eta aurreikusitako eraikigarritasun urbanistakoari aplikatuz, ondorengo eraikigarritasun haztatua ondorioztatzen da:

ZONA XEHATUKO ERABILERAK	HAPO HAZTATZE KOEFIZIENTEAK	HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA m <sup>2</sup> (s)	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA m <sup>2</sup> (s)ek
Araubide Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitza erabilera (AOBOE) (a.30)	0,159	740,00	117,66
Sustapen Libreko Etxebizitza erabilera (SLE) (a.30)	1,000	3.220,00	3.220,00
AOBOE erabilera osagarriak (a.30)	0,073	370,00	27,01
SLE erabilera osagarriak(a.30)	0,099	5.500,00	544,50
<b>Guztira</b>			<b>3.909,17</b>

Azpiesparruko lursail guztia eraikigarritasunaren hazkuntzagatik ez bermatu moduan sailkatzen denez, jarduketa urbanistikoaren ondorioz sortutako gainbalioen gaineko parte-hartzeak hazkuntza honi egin beharko dio erreferentzia.

"Villa Rodil" eta "Villa Henriette" eraikinei dagozkien 1995. urteko HAPOak, hurrenez hurren esleitzen zizkien a.400 eta a.500 tipologiak barne hartzen dituen "a.40 garapen txikiko bizitegi zona" tipologiari dagozkion haztatze koefizientea finkatzea beharrezkoa suertatzen da.

Hondar-metodo Estatikoa:  $VRSU = Vv/K-Vc$

	Vv (€)	Sup (m <sup>2</sup> )	Vv (€/m <sup>2</sup> )	K	Vc (€/m <sup>2</sup> )	VRSU €/m <sup>2</sup> (s)
Sustapen libreko etxebizitzak (garapen txikikoa)			4.000,00	1,40	1.206,00	<b>1.651,14</b>

Haztatze koefizienteen zehaztapenetan oinarrituta, eta aurreikusitako eraikigarritasun urbanistakoari aplikatuz, ondorengo eraikigarritasun haztatua ondorioztatzen da:

ERAIKINA	ERABILERA	AZALERA ERAIKIA m <sup>2</sup> (s)	HAZTATZE KOEFIZIENTEA	ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA m <sup>2</sup> (s)ek
Villa Henriet	Bizitegia	85,00	0,925	78,62
	Osagarria	74,00	0,099	7,33
Villa Rodil	Bizitegia	1.402,00	0,925	1.296,85
	Osagarria	233,34	0,099	23,10
<b>Guztira</b>		<b>1.794,34</b>		<b>1.405,90</b>

Beraz, eraikigarritasun haztatua, guztira, **2.503,27 m<sup>2</sup>(s)ek** da, ondorengo kalkulatik ondorioztatzen delarik:

$$3.909,17 \text{ m}^2(\text{s})\text{ue} - 1.405,90 \text{ m}^2(\text{s})\text{ue} = 2.503,27 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek}$$

"A Memoria" dokumentuaren Dokumentuaren V."Partzela pribatuetan gauzatutako eraikigarritasunaren justifikazioa" eranskinean deskribatzen da zehazki partzela pribatuetan gauzatutako eraikigarritasuna.

**• Udalari emango zaikion lagapenak:**

Donostiako Udalari legez eman beharreko lagapenak, urbanizazio kargarik gabeko (legez aurreikusitak salbu) partzela bat emanez gauzatuko dira (Babes Ofizialeko 9 etxebizitza barne hartuko dituena), eta gainontzeko eraikigarritasun haztatuari dagokion balioa dirutan emango da.

Hala izanda ere, 2/2006 legearen 27 eta 42 artikuluek eta 105/2008 Dekretuaren 12 artikulua diotenaren arabera, jarduketa urbanistikoaren ondorioz sortutako gainbalioen gaineko parte-hartzea, dagokion birpartzelazio proiektuak finkatuko ditu behin betiko.

Jarraian, eraikigarritasun haztatuaren hazkuntzari dagokion %15a kalkulatu eta honen balio ekonomikoa zehazten da, jarduketa urbanistikoaren ondorioz sortutako gainbalioen gaineko parte-hartze moduan. Lehen aipatu den moduan, egindako balorazio ekonomikoa gutxi gorabeherakoa da, eta dagokion birpartzelazio proiektua izango da hau zehaztu eta dagokion balorazioa ezarriko duena.

- Eraikigarritasunaren hazkuntzaren %15ari dagokion eraikigarritasun haztatua:  
 $2.503,27 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek} \times 0,15 = 375,49 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek}$
- Eraikigarritasun haztatu honen balio ekonomikoa:  
 $375,49 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek} \times 1.785,14 \text{ €/m}^2(\text{s})\text{ek} = 670.302,22 \text{ €}$
- Babes Ofiziala duen erabilerako "a.30.2" partzelari esleitzen zaion eraikigarritasun haztatua:  
 $117,66 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek} + 27,01 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek} = 144,67 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek}$
- Babes Ofiziala duen erabilerako "a.30.2" partzelari esleitzen zaion balio ekonomikoa:  
 $144,67 \text{ m}^2(\text{s})\text{ek} \times 1.785,14 \text{ €/m}^2(\text{s})\text{ek} = 258.256,20 \text{ €}$
- %15aren ordainketa osagarriari dagokion balio ekonomikoa:  
 $670.302,22 \text{ €} - 258.256,20 \text{ €} = 412.046,02 \text{ €}$

Udalari emango zaion lagapena, "a.30.2" partzelak (urbanizazio kargarik gabe, legez aurreikusitako kargak salbu) eta 412.046,02 €ko zenbatekoak osatuko dute.

## **5. ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKINAK ETA ELEMENTUAK**

Plan Berezi honetako "H. Planoak" Dokumentuko "06. Antolamenduz kanpoko eraikinak eta elementuak" planoak azpiesparruaren garapenarekin bat ez datozen eraikinak definitzen ditu.

Gaur egun dagoen eraikin bakarra "Villa Henriet" da, antolamenduz kanpo geldituko dena, Plan Bereziak proposatzen duen hiri-antolakuntzarekin bateraezina delako.

## **6. AZPIESPARRUKO LURZORUAREN URBANIZAZIOA, GARAPEN BERRIA ERTZETAKO GUNEEKIN BAT ETORTZEKO**

Plan Bereziaren datorren planotan "AU.01.2 Rodil"eko jabetzak urbanizatu beharreko azalera definitzen da, urbanizazio berria ertzetako guneekin bat etortzeko.

Urbanizazio hau Udalari lagako zaio, legalki betebeharreko laga beharreko eta zuzkidura estandar gisa, jabetza eta jabari publikokoa bilakatuz.

## **7. HIRIGINTZA BETEBEHARRAK, ERAIKINEN ERABILERA MARTXAN JARTZEKO**

"Lehen erabilerako udal-baimena" lortzeko, eraikinak erabiltzen hasi aurretik, hurrengo baldintzak bete beharko dira:

- Partzelari ornitu behar duten Udal zerbitzuen sare guztiak sare orokorrari lotuta eta lanean egongo dira.
- Eraikinen parean dauden eta zerbitzua ematen duten errepideen eta oinezkoentzako bide eta elementuen urbanizazioa bukatuta egon beharko da:
  - Oinezkoentzako bideetan kanpoko espaloiak, arkupeak, etxadi barneko gune libretara eta espaloietara iristeko sarbideak, maldak, eta eraikinarri zerbitzua ematen dioten elementuak (lorategiko lanak eta zuhaitzak landatzea egiteke onartuko da bakarrik).
  - Errepideak eraikinaren garajeko sarrerak barne izango ditu, eta beste aldeko espaloia zintarrira arte egin beharko dira.

Donostian, 2019ko maiatza

Fdo.: David Véliz Ramas



Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo



g+d arkitektura