

**HAPO-AREN ALDAKETA PUNTUALA, “IN.05  
MONS” HIRIGINTZA ESPARRUKO “G.00”  
(SANTU GUZTIEN ELIZA) PARTZELARI  
DAGOKIONA**

**SUSTATZAILEA: DONOSTIAKO UDALA**

**2018KO EKAINA**



## **AURKIBIDEA**

### **MEMORIA**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. PROIEKTUAREN XEDEA. TRAMITAZIOA .....</b>  | <b>1</b>  |
| <b>II. HIRIGINTZA AURREKARIAK .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>III. PROIEKTUAREN ESPARRUA.....</b>   | <b>4</b>  |
| <b>IV. PROIEKTUAREN EDUKI FORMALA.....</b>   | <b>5</b>  |
| <b>V. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA.....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>VI. EUSKADIKO LURRALDEA ANTOLATZEKO TRESNEN BITARTEZ HAPO-AREN ALDAKETA<br/>PROPOSAMENAREN KOHERENTZIA JUSTIFIKATZEA: MERKATARITZA EKIPAMENDUETAKO<br/>ETA EKONOMIA JARDUERETARAKO LURZORUA PUBLIKOKI SORTZEKO LURRALDE PLAN<br/>SEKTORIALA ETA DONOSTIALDEA / BEHE BIDASOKO ESPARRU FUNTZIONALAREN<br/>LURRALDE PLAN PARTZIALA</b> | <b>7</b>  |
| <b>VII. GAUR EGUNGO EGOERA .....</b>   | <b>10</b> |
| 1.- Lurzoruaren jabetzaren baldintzak .....  | 10        |
| 2.- Lehendik dauden erabilerak.....  | 10        |
| 3.- Komunikabide eta garraio sistema.....  | 11        |
| 4.- Irisgarritasuna .....  | 11        |
| <b>VIII. ALDAKETAREN AUKERA ETA KOMENIGARRITASUNA JUSTIFIKATZEA.<br/>ANTOLAMENDU HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK .....</b>  | <b>12</b> |
| <b>IX. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA.....</b>   | <b>15</b> |
| 1.- Antolamendu-proposamena.....   | 15        |
| 2.- Erabilera-erregimena .....   | 16        |
| 3.- Aparkalekua.....   | 16        |
| <b>X. PROPOSAMENA.....</b>   | <b>17</b> |
| I. Eraginpeko lursailak sailkatzeko eta kategorizatzeko baldintzak .....   | 17        |
| II. Hirigintza gauzatzeko baldintzak.....  | 17        |
| III. Proposamenen analisi ekonomikoa eta haien bideragarritasuna. Erabileren haztate-<br>koefizienteak   | 19        |
| IV. Proposamenaren garapenaren eta egikaritzearen programazioa .....   | 19        |
| <b>XI. PROIEKTUA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ETA INGURUMEN LEGERIAN EZARRITAKO<br/>IRIZPIDEETARA EGOKITZEA JUSTIFIKATZEA .....</b>   | <b>20</b> |
| 1.- 2/2006 Legeko 105.1. artikulua .....   | 20        |
| * Hiri- eta zuzkidura-kalitatea mantentzeko justifikazioa  |           |
| * Proiektua 105-1-b) artikuluan ezarritako esku-hartze irizpideetara egokitze-<br>ko justifikazioa   |           |
| 2.- Lege-estandarren ondoriozko eskaerak betetzeko justifikatzea.....  | 21        |
| 2-1) Etxebizitza babestua  |           |

- 2-2) Zuzkidura-bizitokiak
- 2-3) Espazio libre orokorrak
- 2-4) Tokiko zuzkidurak
- 3.- Aurrerapena eta antolamendu-aukerak behar ez izatea ..... 24
- 4.- Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Arrunta behar ez izatea ..... 25
- 5.- Inpaktu soziolinguistikoa ebaluatzea behar ez izatea (2/2006 Legeko 7-7. art.) ..... 26
- 6.- Genero-inpaktuko txostena egiteko beharrik ez izatea (Gizonen eta Emakumeen arteko berdintasunaren 4/2005 Legearen 19. art.) ..... 26

**I. ERANSKINA - "IN.05 MONS" ESPARRUARI BURUZ INDARREAN DAUDEN ARAU PARTIKULARRAK**

**II. ERANSKINA - HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA, DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAK "IN.05MONS" HIRIGINTZA ESPARRUAN EGINDAKO ALDAKETARI DAGOKIONA**

**III. ERANSKINA - "IN.05MONS" ESPARRUARI DAGOKION DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREKIN LOTUTAKO LABURPEN BETEARAZLEA**

**IV. ERANSKINA-A- INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA – Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Sinplifikatua  
B- INPAKTU AKUSTIKOKO AZTERKETA**

**V. ERANSKINA- GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ IZATEAREN TXOSTEN JUSTIFIKATZAILEA**

**VI. ERANSKINA-GAUR EGUN GAUZATUTA DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA JUSTIFIKATZEKO DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

**2. DOKUMENTUA. - HIRIGINTZA ARAUAK**

**3. DOKUMENTUA. – EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA, IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA, JARDUKETA PROGRAMA**

**4. DOKUMENTUA.- PLANOAK**

## **HAPO-AREN ALDAKETA PUNTUALA “IN.05 MONS” HIRIGINTZA ESPARRUKO “G.00” (SANTU GUZTIEN ELIZA) PARTZELARI DAGOKIONA**

### **MEMORIA**

#### **I. PROIEKTUAREN XEDEA. TRAMITAZIOA**

“IN.05 MONS” hirigintza-esparruan Donostiako HAPOaren Aldaketa Puntualeko Proiektu hau DONOSTIAKO Udalak egiten du Donostiako Gotzaindegiak eskatuta. Gotzaindegi hori da “IN.05 MONS” Hirigintza Esku Hartze Eremuan —Basotxiki kalea, 28, 8596063 erreferentziadun katastro-partzela, 1.175 m<sup>2</sup>-ko erregistro-azalera eta azalera errealarekin— dagoen Santu Guztien Eliza ekipamendu erlijiosoaren titularra.

Dokumentua idazten da gaur egun bertan dagoen ekipamendu erlijiosoaren ordezkari adinekoentzako egoitza bat ezartzea babesteko.

Gaur egun Donostiako Gotzaindegiaren partzelak duen ekipamendu erlijiosoko erabilera —HAPOak baliozkotzen du— ez dator bat Parrokiaren beharrekin. Horregatik egokiagoa da partzela adinekoentzako egoitza bezalako laguntza-izaerako programa bat garatzeko erabiltzea. Hala eginez gero, jada badago proiektua burutzeko prest dagoen inbertitzaile pribatu bat.

Burutu nahi den jarduketa horrek —osagai sozial garrantzitsu batekin— gaur egungo “g.00” (komunitate-ekipamendua) kalifikazioaren babesa du. Bere erabileren artean Laguntza Ekipamenduko modalitatea biltzen du, eta bertan sartuta dago “Adinekoentzako egoitza” erabilera zehatza eta espezifikoa, Hirigintza Arau Orokorren 46. eta 9. artikuluetan jasotakoaren arabera.

Proiektua gauzatzeko behar den eraikigarritasuna sestra gaineko 4.000 m<sup>2</sup>/s-an finkatu da eta sestrapekoa 2.000 m<sup>2</sup>/s-an, aparkaleku eta erabilera osagarritarako. Gaur egungo elizak, katastroaren arabera, 1.657m<sup>2</sup> erabilgarri eta, egindako neurketen arabera, 1.820,60 m<sup>2</sup>/s (438,50 m<sup>2</sup>/s sotoan eta 1.382,10 m<sup>2</sup>/s sestra gainean) eraikita dituzenez, proposamenak, egina dagoenaren gainean, hirigintza-eraikigarritasuna handitzea eskatzen du.

---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatua  
GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

## II. HIRIGINTZA AURREKARIAK

Proiektu honen hirigintza-aurrekaria 2010/06/25ean (2010/11/19ko GAO) onartu zen eta indarrean dagoen Donostiako HAPO da. Bertan jasotako zehaztapenen artean, “XII. Liburuko 2.2 Hirigintza Arau Partikularrak, Intxaurren” dokumentuan 206.976 m<sup>2</sup>-ko azalera duen “IN.05 MONS” hirigintza-esparruari dagozkionak biltzen dira. Zati handienari “A.30” —eraikuntza irekiko bizitegia— kalifikazio globala esleitu zaio. Gainerako zatiak Bide Sistema Orokorreko kalifikazio globala dauka.

Basotxiki 28 Proiektu honen xede den partzelan, gaur egun, Santu Guztien Eliza kokatuta dago.

Indarrean dagoen HAPOan partzelaren kalifikazio xehatua “g.00” Komunitate-ekipamendu Erlijosoa da.

“IN.05 MONS” hirigintza-esparrua erabat garatua eta urbanizatua dago. Hiri-lurzoru finkatua osatzen du.

2017ko azaroan egin zen “IN.05 MONS” hirigintza-esparruan HAPOa aldatzeko testua dokumentu honen aurrekari zuzena da. Testu hori Basotxiki 28ko partzela “b.20” erabilera gisa berriro kalifikatzeko egin zen, sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s-ko eraikigarritasuna izango duen Adinekoentzako egoitza bat ezartzeari estaldura emateko.

Ingurumen Ebaluazio Estrategikoko tramitea pasa zuen dokumentu horren inguruko txostena egin zuten udal-zerbitzuek. Txosten horretan, testuaren hainbat alderdi osatu eta zuzendu egin behar zirela ondorioztatu zen.

Txostenetan jasotako alderdi nagusia hau da: ez dagoela gaur egungo “g.00” kalifikazioa aldatu eta horren ordez “b.20” kalifikazioa (ekonomia-jarduerak) ezartzeko beharrik Adinekoentzako egoitza gisa erabiltzeari estaldura emateko. Txostenen arabera ondorioztatzen da Laguntza Ekipamenduko erabilera hori, Hirigintza Arau Orokorren 46. eta 9. artikuluen arabera, “g.00” partzelen erabileraren barne sartzen dela. Hortaz, partzelak gaur egun duen kalifikazioa aldatzeko beharrik ez dago.

Hortaz, HAPOaren aldaketaren justifikazioa eraikigarritasunaren gehikuntza ematen delako bakarrik egin behar da; eraikigarritasun hori, gaur egun gauzatuta dagoenetik (1.382,10. m<sup>2</sup>/s

sestra gainean eta 438,50 m<sup>2</sup>/s sestrapean) sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s eta sestrapean 2.000 m<sup>2</sup>/s izatera pasatuko da.

Epigrafe honetan jasotzea komeni den beste alderdi bat Basotxiki 28 partzelaren aurrekari zuzenei buruzkoa da. Aurrekari horiek Lurralde Informazio, Kudeaketa eta Programazio Zerbitzuko buruak egindako txosten zabalean jaso dira. Bertan, partzelaren azaleraren datua argitzen da.

Basotxiki 28 partzela "11.1" Sektorari buruzko Intxaurrendoko Poligonoko 1. Fasearen Plan Partzial birmoldatuaren aldaketa deitutakoan jaso eta onartutako antolamendu xehatuaren emaitza da. Aldaketa hori 1987/04/27an onartu zen behin betiko.

"Komunitate-ekipamenduko" "C" partzelen artean, Basotxiki 28ko partzela "ekipamendu sozialeko" modalitatean (C-III.3 partzela) sartuta dago. Modalitate horren barne hartzen dira administrazio, hezkuntza (modalitate jakin batzuk), laguntza, kultura, erlijio eta aisiako ekipamenduak. Zehazki parrokia-etxe gisa erabiltzen zen C-III partzela 1.175 m<sup>2</sup>-ko azalearekin (bat dator erregistro-azalerarekin) eta sestra gaineko 2.350 m<sup>2</sup>/s-ko aprobetxamenduarekin (eraikigarritasuna) antolatuta geratu zen. Aprobetxamendu horretatik 1.382,10 m<sup>2</sup>/s (sestra gainean) baino ez dira gauzatu.

"C" partzelen barruan dagoen partzela, garai hartan indarrean zegoen Plangintza Araudiaren arabera (6 m<sup>2</sup>/s/etxebizitza, etxebizitza antolatuen kopuruari erantzuteko ekipamendu sozialerako gutxieneko erreserba-modulua), zuzkiduren estandarra betetzeko beharrari erantzuten zion partzela multzoaren barne dago.

Partzelaren kalifikazioak berbera izaten jarraitzen duenez (murrizketa txiki batekin, "f.10" bertako espazio libreko zuzkidura betetzeko) eta Aldaketa honen xede den partzelaren eraikigarritasuna baino handitzen ez denez —antzinako C-III.3—, Komunitate-ekipamenduko erabilera (Laguntza Ekipamendu modalitatean) mantenduz, funtsean 1987ko Plan Partzialean eska zitekeen zuzkidura-estandarra betetzen jarraitzen da.

Beraz, HAPOak funtsean baliozkotzen dituen 1987ko Plan Partzialaren aurreikuspenak ez dira urardotzen.

### III. PROIEKTUAREN ESPARRUA.

Proiektu honek "IN.05 MONS" hirigintza-esparruan du eragina, eta 8596063 erreferentzia (Basotxiki kalea, 28) eta 1.175 m<sup>2</sup>-ko azalera dituen katastro-partzelan zehazten da. Gaur egun sestra gainean eraikita dauden 1.382,10 m<sup>2</sup>/s-ak eta sestrapeko 438,50 m<sup>2</sup>/s-ak, "Adinekoentzako egoitza" Laguntza Ekipamenduko modalitaterako sestra gainean eraikiko diren 4.000 m<sup>2</sup>/s-ekin eta aparkalekurako eta erabilera osagarrietarako sestrapean eraikiko diren 2.000m<sup>2</sup>/s-ekin lotzen dira (hala ere, Hirigintza Arau Orokorren 30. artikulua arabera, sestrapeko azalera hori 4.000 m<sup>2</sup>/s inguru arte handitu daiteke, 4 sotoko profila agortzen bada. Printzipioz ez da horrelakorik aurreikusten eta, edozein kasutan, Proiektuan zehaztuko litzateke). "g.00" partzelaren zati txiki bat "f.10" (espazio libre) gisa kalifikatzen da zuzkidurak betetzeko.

Adinekoentzako egoitzako programa berriaren lerroak, profilak, estalkiak eta sestrak definitzen dira, zuzenean gauzatu ahal izan daitezela. Hau da, zuzkidura-karga kentzea baino beste tramiterik behar ez duen lizentzia ematea ahalbidetuko duen antolamendu xehatua jasotzen da bertan.

### PROIEKTUA PRESTATZEKO ESPARRU OROKORRA

Proiektu hau eraginpeko gaien ondorioz aplikatzekoak diren xedapenen multzoari dagokion esparruan egingo da eta, bereziki, zehaztasun asmorik gabe, ondorengo xedapen hauen esparruan:

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



- 211/2012 Dekretua, 2012ko urriaren 16koa, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duena.
- 2/2016 Legea, 2016/04/07koa, Euskadiko Toki Erakundearen Legea.
- Administrazio zentralak sustatutako xedapenak:
  - Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategina, 2015eko urriaren 30eko Legegintzako Errege Dekretu bidez onartua (7/2015 Legegintzako Errege Dekretua).
  - Lurzoruari buruzko Legearen balorazio erregelamendua, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretuaren bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
  - 2013/12/09ko Ingurumen Ebaluazioari buruzko Legea

#### IV. PROIEKTUAREN EDUKI FORMALA

Proiektu honetako proposamenak dokumentu hauetan daude:

- “1. Memoria” dokumentua eta Eranskinak. Eranskin gisa jaso dira Indarrean dauden Arau Partikularrak (I. Eranskina), Herritarrek parte hartzeko programa (II. Eranskina), Laburpen betearazlea (III. Eranskina), Azterketa akustikoa (IV. Eranskina) eta Genero Inpaktua salbuesteko txostena (V. Eranskina).
- "2. Hirigintza Arauak" dokumentua
- “3. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Iraunkortasun ekonomikoaren memoria. Jarduketa-programa”
- “4. Planoak” dokumentua.

Proiektu honen edukia indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokitzen da. Behar bezain zehatz definitzen du eraginpeko esparrurako proposatutako hirigintza-erregimena, eta orain indarrean denean dakartzan aldaketak jasotzen ditu aldi berean.

“1. Memoria” dokumentuak “IN.05MONS” hirigintza-esparrurako eta, bereziki, aldaketaren xede den Basotxiki 28ri dagokion partelarako proposatutako egitura-antolamenduko eta antolamendu zehatuko zehaztapen berriak oro har deskribatzen eta justifikatzen ditu. Interes orokorraren zerbitzura hirigintzako funtzio publikoa gauzatzea justifikatzen da bereziki, hirigintza iraunkorreko eta lurralde-garapenerako printzipioak betez.

TALDE IDAZLEA

JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatua  
GURBAIN SLP



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

**“2. Hirigintza Arauak” dokumentuaren** barne hartzen dira “IN.05.MONS” hirigintza-esparruari eta, zehatzago, Gotzaindegiaren jabetzeko Basotxiki 28 partzelari buruzko arauzko proposamenak. Partzela horren Komunitate-ekipamendu Pribatuko kalifikazioa mantenduko da, “f.10” gisa kalifikatutako zatian izan ezik, legeak agindutako baldintzak betetzeko. Halaber, indarrean dagoen 2010eko Plan Orokorreko “2-2 dok. XII. Liburua. Intxaurren” dokumentuan jasotakoak ordezkatzeko “Arau Partikularrak” jaso dira. Aplikatzen jarraituko diren “Arau Orokorrak. 2.1. dok.” arauak ez dira aldatuko.

Zehazki, Basotxiki eremurako garapen-aurreikuspenak barne hartuko dira. Hona hemen: Adinekoentzako egoitzarako programa bat, 4.000 m<sup>2</sup>/s sestra gainean eta 2.000 m<sup>2</sup>/s sestrapean, 2 sotoko profilarekin eta, lizentzia zuzenean eman ahal izateko, landu beharreko eraikuntzaren ezaugarriak osatuko dituzten parametroak zehaztuz. Aldatzeko xede den eremua hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen da, eta Basotxiki 28 partzela “zuzkidura-jarduketa” gisa, hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik.

Espazio libreen zuzkidura (Toki Sistema) betetzeko helburuarekin 56 m<sup>2</sup>-ko azalera bat aurreikusteko “g.00” partzelaren kalifikazioa egokitzen da.

**“3. Ekonomiaren eta finantzen aldetik duen bideragarritasunaren azterketa. Iraunkortasun ekonomikoaren memoria. Jarduketa-programa” dokumentuan** barne hartzen dira mota horretako dokumentu baten aurreikuspenak, Proiektuak garapen-plangintzaren berezko antolamendu xehatuko zehaztapenak biltzen dituelako. Hala ere, aldaketaren irismena mugatua dela-eta lurzoruaren kategorizazioa (zuzkidura-jarduketa) kontuan hartuta, bertako edukia proposamenaren ezaugarri mugatuetara egokitzen da (ez da “urbanizazioko” jarduketa bat, 2015/10/20ko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 7. art.).

Dokumentuan ere “iraunkortasun ekonomikoaren” ebaluazioari buruzko aurreikuspena biltzen da. Kontuan izan behar da ez dela lurzoru-lagapen gehigarririk ematen —espazio librerazuzendutako azalera txiki bat izan ezik— ezta instalazio edo sare berriak mantentzeko obligazioa ere, ez baita “urbanizazio-jarduketa bat”. Memoriaren edukia esku-hartzearen izaerara egokitzen da (zuzkidura-jarduketa), Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22-4. artikuluan xedatutakoaren arabera.

**“4. Planoak” dokumentuak** esparruari buruzko dokumentazio grafiko informatiboa biltzen du. Izaera arauemailea duten grafikoak “2. Hirigintza Arauak” dokumentuko Hirigintza Arau Partikularretan jasotzen dira. Hemen, fitxa partikular batean, “g.00” partzelan aurreikusitako eraikuntza zabaltzeko eta berritzeko eraikuntza-garapenerako baldintza grafikoak biltzen dira (lerrokadurak, sestrak, profila, altuerak, etab.).

## **V. INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ERREGIMENA**

“IN.05 MONS” hirigintza-esparrurako hirigintza-erregimena 2010/06/25ean (2010/11/19ko GAO) onartuta indarrean dagoen Donostiako HAPO da.

I. Eranskin gisa 2.2. dok. XII. Liburua izeneko Arau Partikularren kopia gehitu da.

Funtsean erregimena 1980ko hamarkadan eraiki ziren gaur egun dauden eraikuntzak finkatzeari aplikatzen zaio (146.934 m<sup>2</sup>/s, informaziorako datua), Zarategi eta Mons pasealekuen beheko egoiliarrentzako aparkaleku berrien aurreikuspenari izan ezik.

Zehazki, azken antolamendu xehatua bat dator 1987/04/27an onartutako eta bere garapena HAPOak baliozkotzen duen “11.1 Sektoreari lotutako Intxaurrondo poligonoko 1. Fasearen Plan Partzial birmoldatuaren aldaketarekin”.

Horregatik “hiri-lurzoru finkatu” gisa sailkatzen eta kategorizatzen bada ere, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza jasaten duten partzelek hiri-lurzoru finkatu gabeak osatzen dituztela adierazten da.

## **VI. EUSKADIKO LURRALDEA ANTOLATZEKO TRESNEN BITARTEZ HAPO-AREN ALDAKETA PROPOSAMENAREN KOHERENTZIA JUSTIFIKATZEA: MERKATARITZA EKIPAMENDUETAKO ETA EKONOMIA JARDUERETARAKO LURZORUA PUBLIKOKI SORTZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA ETA DONOSTIALDEA / BEHE BIDASOKO ESPARRU FUNTZIONALAREN LURRALDE PLAN PARTZIALA**

HAPO aldatzeko proposamena Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzekeo tresnekin bat dator eta, zehazki, abenduaren 21eko 262/2004 Dekretuaren arabera onartutako indarrean

dagoen merkataritza-ekipamenduetako eta ekonomia-jardueretarako lurzorua publikoki sortzeko lurralde-plan sektorialarekin (aurrerantzean, LPS) eta uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren arabera onartutako Donostialdea / Behe Bidasoko esparru funtzionalaren indarrean dagoen Lurralde Plan Partzialarekin (aurrerantzean, LPP).

Koherentzia hori frogatuta geratzen da, HAPOaren aldaketak babestu nahi duen Adinekoentzako egoitza bat (Laguntza Ekipamendua) egiteko “g.00” partzela batean eraikigarritasuna handitzeko aurreikuspenean eragin dezaketen mugarik ez dutelako ez LPSak ezta LPPak ere. Horrela:

- **LPSarekin loturik**, saltoki handiak zabaltzeari buruz zegoen muga bakarra (14. artikuluaurreko bertsioa) Lurralde Plangintzako eta Hirigintzako zuzendariaren 2016ko martxoaren 18ko Ebazpen bidez (2016ko martxoaren 31ko EHAA) ezabatu zen, Auzitegi Gorenaren 2015eko irailaren 3ko epaia betez. Beraz, indarrean dagoen LPSaren bertsioak ez du saltoki handiak zabaltzearen inguruan inolako mugarik jasotzen.

Bestalde, ez gaude merkataritzako hirugarren sektoreko garapen baten aurrean.

Laguntzazko jarduera bat da, eta “g.00” kalifikazioaren barne sartzen da, irabazi-asmoak dituen ekonomia-jarduera gisa eskaintzen den kasua izan arren (46. artikuluaurrekin lotuta, Hirigintza Arau Orokorren 9.6.A art.).

Azken batean, HAPO aldatzeko proposamena bat dator indarrean dagoen LPSarekin, azken honek ez diolako mugarik jartzen hiri-lurzoru finkatu batean —“ez finkatu” izatera pasatuko da— jarri nahi dugun programa ezartzeari (Adinekoentzako egoitza).

- **LPPari loturik**, ondorengo hau azpimarratu behar da:
  - LPPak **ez du finkatzen** proposatutako HAPOaren aldaketan eragin dezakeen **zehaztapen loteslerik**, baizik eta lurzoru berrien okupazio-eredurako jarraibide global batzuk ezartzera mugatzen da. Hala ondorioztatzen da, besteak beste, ondorengo aurreikuspen hauetatik:
    - LPPak onartutako Lurralde Antolamenduko Eredua arautzen duen Memoriaren II.4. orrialdeko 2. epigrafea. Bertan honako hau aitortzen da:

*“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 Lurralde gain proiektatzen diren hirigintza-eskakizunen eta azpiegitura-ekimenen sorta zabala malgutasunez baina sistematizazio orokor arautu batekin bideratu eta araupetu ahal izateko”*

- LPParen eduki propio gisa, ondoko hau finkatzen duen Memoriaren II.5. orrialdea: *“udal-plangintzan planifikatzeko ekonomia-jardueratarako lurzorua eta bizitegi-parkea dimentsionatzeko eta antolatzeo **jarraibide orokor** batzuen enuntziatua”*.
- o Gainera, ekonomia-jarduerekin lotuta LPPak dituen jarraibide orokor bakarrak (saltoki handiak barne) jarduera horietara bideratutako lurzoru-azalera berrien sorrerarekin baino ez daude lotuta; ez da HAPOaren aldaketan aurreikusten dena bezalako eraikigarritasun-gehikuntzari buruz ezer adierazten. Azalera horiek, gainera, laguntzeko izaera argia dute, “g.00” (Komunitate-ekipamendua) kalifikazioa barne hartzen duten beste hainbat erabilerearen artean.

Hortaz, 36.4. artikuluan, berariaz, *“ekonomia-jardueratarako lurzoru osorako **440/480 Ha-ko dimentsionamendu orokor baten”*** proposamena aipatzen da. Halaber, ikus daitekeen bezala, aipatutako arauak zein 35.2. artikulua dimentsionamendu orokorreko proposamen horiek egiten dituzte, okupatutako lurzoru-azalerari buruzko magnitudea (Ha) erabiliz, eta ez eraikigarritasunari buruzkoa ( $m^2/s$ ).

Azken batean, HAPO aldatzeko proposamena koherentea da indarrean dagoen LPParekin, azken honek ondorengo hau egiten duelako: (i) ekonomia-jardueratarako lurzorua antolatzeo “jarraibide orokorrak” finkatzera mugatzen delako eta (ii), edozein kasutan, jarraibide orokor horiek ekonomia-jardueratarako lurzoruaren guztizko azaleraren “dimentsionamendu orokorrari” lotuak daudelako, eta ez eraikigarritasun-gehikuntzei (HAPOaren aldaketaren xede den bezala), Komunitate-ekipamenduko erabilera-partzelan.

Edozein kasutan, operazioaren garrantzi txikia dela, laguntzeko izaera duela, hiri-ehun finkatuaren parte dela, eta esku-hartzea “Hiri Taldekatze” deitutakoan ematen dela kontuan hartuta, HAPOak berak arautzen du eta ez LPPak, espazio natural

babestuetarako onartutako kudeaketa-plan eta erregulazio guztien aplikagarritasuna salbuetsita.

## VII. GAUR EGUNGO EGOERA

“IN.05 MONS” hirigintza-esparrua HAPOak eraikuntzak finkatzen dituen hiri-lurzoruko esparru bat da. Eraikuntza horiek batez ere bizitegiak dira, plangintza partzialaren babesean 1980ko hamarkadan eraikiak.

Dokumentu honen barne hartutako partzela (1987/04/27ko Plan Partzialaren Aldaketan antolatua) zonifikazio xehatuan agertzen da “g.00” “Komunitate-ekipamendu” kalifikazioarekin, eta gurtza katolikora zuzendutako eraikin bat dago bertan, “Santu guztien eliza” alegia. Gaur egungo eraikinak 470 m<sup>2</sup> inguru okupatzen ditu, 3 solairu eta soto bat dauzka. Guztira 1.382,10 m<sup>2</sup>/s sestra gainean eta 438,50 m<sup>2</sup>/s sestrapean. 2010eko HAPOak eraikina gaur egun dituen ezaugarriekin finkatu zuen.

“C-III-3” gisa identifikatutako 1987ko Plan Partzialaren Aldaketaren partzelaren fitxa erantsi da, 1.175 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin.

Era berean, eraikitako azalera frogatzen duen gaur egungo eraikinaren jasotzea erantsi da.

### 1.- Lurzoruaren jabetzaren baldintzak

Eraikin erlijiosoa kokatua dagoen partzela —8596063 katastrala— Donostiako Gotzaindegiarena da, José M<sup>a</sup> Segura notario jaunak baimendutako 1991/10/09ko bereizketa- eta erosketa-eskitura bidezko erosketa-titulu bidez, 9165 Erregistro-finka, 1765 Liburukia, 194 Liburua. Gotzaindegiaren helbidea: Zabaleta kalea, 5, Donostia.

### 2.- Lehendik dauden erabilerak

Bertan dagoen eraikinaren zati handiena erlijio-gurtzara eta erabilera osagarrietara bideratua dago.

### 3.- Komunikabide- eta garraio-sistema

TALDE IDAZLEA

JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatua  
GURBAIN SLP



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Partzelak orube-izaera dauka, erabat eraikia dago eta Basotxiki kaltetik ibilgailuentzako sarrera dauka.

Udalaren garraio publikoko zerbitzua dauka, eta Mons pasealekuan eta Zarategi pasealekuan geralekuak ditu.

#### 4. Irisgarritasuna

Irisgarritasunaren ikuspuntutik, hiri-lurzoru honek apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren aginduak betetzen ditu. Dekretu horren bitartez, Irisgarritasuna Sustatzeko Eusko Jaurlaritzaren abenduaren 4ko 20/1997 Legea garatuz irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dira.

Antolamenduaren xede den partzelaren ertza GI 20 —Donostiako saihezbidea— errepidearen babes-zonatik 50 metrora dago. Errepide hori oinarrizko bide-sarearen barruan dago eta Foru Aldundia da bertako titularra. Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauaren testu bateratuko 94. artikulua araberera (ekainaren 6ko 1/2006 Foru Dekretu Arau-emailea), Foru Organo eskudunaren nahitaezko txostena eskatu beharko da.

Era berean, aukera-berdintasuneko 51/2003 Legea, eta espazio publiko urbanizatuen eta eraikuntzen sarbidea eta erabilpena ezgaitasuna duten pertsonentzat irisgarria eta ez diskriminatzailea izateko oinarrizko baldintzei buruzko apirilaren 20ko 505/2007 Dekretua garatuz, urbanizatutako espazio publikoen sarbide eta erabilpena ezgaitasuna duten pertsonentzat irisgarria eta ez diskriminatzailea izan daitezkeen oinarrizko baldintzen dokumentu teknikoak garatzen duen otsailaren 1eko VIV/561/210 agindua betetzen du, baita DBSUA ere.

Arduratzen gaituen partzelaren kasuan —Basotxiki kalea, 28—, partzelaren mendebaldeko muga Basotxiki kaleko espaloiraino heltzen da. Eraikin berrirako ibilgailuen zein oienezkoen sarbideak partzelaren muga honetako fatxadatik egitea aurreikusten da. Bertan dagoen espaloiak jada betetzen ditu hiri-ingurunetarako irisgarritasun-baldintzak —2 m baino gehiagoko pasagune-zabalera eta luzerako aldapa % 6 baino txikiagoa—. Hortaz, arkitektura-proiektuak ez du arazorik eraikinaren sarrera nagusiarekin komunikatuko duen ibilbide bat, gutxienez, edukitzeko baldintza betetzeko.

Proiektuak aurretik aipatutako araudiaren ondoriozko diseinuan adierazitako zehaztapenak bete beharko ditu. HAPO aldatzeko proposamenak ez ditu espazio publikoetan gaur egun dauden irisgarritasun-baldintzak aldatzen.

Irisgarritasun-baldintzek, bereziki, suteen aurka babesteko araudia (CT-DB-SI eta SUA) bete beharko dute, eraikin berriaren sarbideak egongo diren fatxadetara ibilgailu astunak behar bezala sartzeari ahalbidetuz. Horretarako 1. artikuluan (hurbiltzea) eta 2. artikuluan (fatxadatik irisgarritasuna) xedatutakoa bete beharko da.

Espaloian lurperatuta Donostia modeloari dagokion hidranteen zuzkidura eduki beharko da, eskatutako emariak eta distantzia errespetatuz.

Eraikuntza-proiektuak CTE-DB.-SI eta SUA araudiak justifikatu eta bete beharko ditu.

### **VIII. ALDAKETAREN AUKERA ETA KOMENIGARRITASUNA JUSTIFIKATZEA. ANTOLAMENDU HELBURUAK ETA IRIZPIDEAK**

Aldaketaren oinarrizko xedea honako hau da: "g.00" komunitate-ekipamendu gisa kalifikatutako Gotzaindegia jabetzeko Santu Guztien Elizak gaur egun okupatzen duen partzelan Adinekoentzako egoitza gisa erabiltzeko eraikin berri bat egin ahal izatea.

Gauzatu nahi den programak sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s kontsumitzen ditu, eta beste 2.000 m<sup>2</sup>/s sestrapean, erabilera osagarrietarako eta aparkalekurako. Hasieran ez da aurreikusten HAPOak baimendutako sestrapeko eraikigarritasun osoa agortzea, 2 solairu soilik (2.000 m<sup>2</sup>/s). Hala ere hori guztia Eraikuntza-proiektuan zehaztuko da.

Kasu honetan, Komunitate-ekipamendu Pribatuko partzela batean kokatuta dagoen Santu Guztien Eliza erabiltzen ez den eraikuntza baten adibide garbia da. Eliztar gutxi bertaratzen zirela eta auzoan beste parrokia bat bazegoela kontuan hartuz, elizak urteak daramatza itxita eta beste ezertarako erabili gabe. Gainera, egoera horrek eraikuntzaren ageriko narriadura eragin du.

Eraikin erlijiosoa gurtzarako erabiltzen ez dela ikusirik, Elizaren jabetzak errentagarritasunen bat ateratzeko duen interesa eta laguntza-arloan dauden premiak uztartuko dituen beste erabilera bat ematea da asmoa.



Kasu honetan partzela Adinekoentzako egoitza (laguntza-erabilera) gisa erabiltzeko eraikin bat egiteko aukera erreala dagoela ikusi da, 9. artikularekin loturik Hirigintza Arau Orokorren 46. artikuluan ezartzen denaren arabera, "g.00" Komunitate-ekipamendu gisa kalifikatutako partzeletarako aurreikusitakoen barruan sartzen delako erabilera hori.

Ekipamendu pribatua eta hau garatuko duen enpresarentzako negozio-jarduera bat da. Ekipamendu horren kalifikazioa bat dator "g.00" Komunitate-ekipamenduekin eta, honen barruan, laguntza-erabilerarekin.

Proposatutako eraikigarritasuna (4.000 m<sup>2</sup>/s sestra gainean) Adinekoentzako egoitza erabileragatik justifikatzen da. Gunearen baliabideak optimizatzeko 125 oheko zerbitzu bat aurreikusi da, erabiltzaileen % 25 logela bikoitzetan eta % 75 bakarkako logelatan egoteko ratioak betez. Ekipamendu horren bideragarritasun ekonomikoak 110 logela inguru edukitzea eskatzen du, pertsonal eta abarreko zerbitzuen kostua eskala-ekonomia jakin batetik gora bakarrik onar daitekeelako. Eduki behar diren logelen kopuruak eta zerbitzu komunek sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s edukitzeko beharra justifikatzen dute. Ondorengo taulan premien programan behar diren azalera-ratioak zehazten dira.

125 erabiltzaileentzako gutxieneko azalera-programa, *Euskadin adinekoentzako egoitzak eta zerbitzuak baimentzeko Dekretuaren zirriborroaren (2017ko iraila) arabera*

#### **ADMINISTRAZIO GUNEA**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Arduradunaren bulegoa       | 15 m <sup>2</sup> |
| Teknikari-taldearen bulegoa | 15 m <sup>2</sup> |
| Bilera-gela                 | 30 m <sup>2</sup> |

#### **EREMU KOMUN OROKORRAK**

|                             |                      |
|-----------------------------|----------------------|
| Egongelak eta ekintza-gelak | 312,5 m <sup>2</sup> |
| Komun orokorrak             | 35 m <sup>2</sup>    |

#### **MODULUAK (5 unitate)**

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| EREMU KOMUNAK          |                    |
| Jangelak eta egongelak | 500 m <sup>2</sup> |

#### **LOGELAK**

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| Banakako logelak (plazen % 75) | 1222 m <sup>2</sup> |
| Logela bikoitzak (plazen % 25) | 304 m <sup>2</sup>  |

#### **BAINUGELAK ETA KOMUNAK**

|            |                    |
|------------|--------------------|
| Bainugelak | 550 m <sup>2</sup> |
|------------|--------------------|

TALDE IDAZLEA

JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatua  
GURBAIN SLP



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Komunak                                | 50 m <sup>2</sup>     |
| OFFICE<br>Office                       | 150 m <sup>2</sup>    |
| <b>OSASUN EREMUA</b>                   |                       |
| Kontsulta                              | 20 m <sup>2</sup>     |
| Sendaketa-gela eta botikina            | 20 m <sup>2</sup>     |
| Fisioterapia-gela                      | 50 m <sup>2</sup>     |
| Medikamentuen biltegia                 | 30 m <sup>2</sup>     |
| Farmazia                               | 30 m <sup>2</sup>     |
| <b>LANGILEEN ALDAGELAK ETA KOMUNAK</b> |                       |
| Aldagelak                              | 30 m <sup>2</sup>     |
| Komunak                                | 10 m <sup>2</sup>     |
| <b>ZERBITZUEN GUNEA</b>                |                       |
| Sukaldea                               | 90 m <sup>2</sup>     |
| Biltegiak                              | 100 m <sup>2</sup>    |
| Garbitokia                             | 30 m <sup>2</sup>     |
| <b>ZIRKULATZEKO ESPAZIOAK</b>          | 450 m <sup>2</sup>    |
| <b>AZALERA ERABILGARRIA GUZTIRA</b>    | 4043,5 m <sup>2</sup> |
| 125 erabiltzaileentzat                 |                       |

Azalera erabilgarrien xehakapen honetatik ondoriozta daiteke 4000 m<sup>2</sup>(s)ko eraikigarritasuna gutxiegi izan daitekeela 125 plazatarako Dekretuaren Zirriborroak eskatutako espazioak edukitzeko. Hortaz, Proiektuaren plazen kopurua HAPOaren aldaketaren arabera erabilgarri dagoen azalera egokitu beharko da.

Jakina da Adinekoen laguntzarako esparruaren beharrak agertzen ari direla. Bizi-itxaropena handitzen denean Adinekoen taldea osatzen duten pertsonen ehunekoak esponentzialki haztea ekarriko du. Aitzitik, krisi ekonomikoak Administrazioei baliabideak murriztu dizkie egoitzetan plazen kopurua handitzeko.

Horregatik, inbertitzaile pribatuek Adinekoentzako egoitzak sustatzea ahalbidetzea — Administrazio Publikoak eskaini ditzakeenak osatuz— interes publikorako onuragarria dela pentsatzen da. Bestalde, egoitza berria eraikitzea eta ustiatzea eragingo duen inbertsioak ekonomia-garapenean eta enplegu egonkorra sortzen lagunduko du. Horiek ere lurralde- eta hiri-garapen iraunkorren helburu nagusiak dira eta interes orokorrari erantzuten diote. Hori guztia kontuan hartuta, partzelak “g.00” komunitate-ekipamendu kalifikazioa izaten jarraitzen du; beraz, 1987ko Plan Partzialaren aurreikuspenak gorde dira. Izan ere, Plangintzaren

TALDE IDAZLEA

JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatua  
GURBAIN SLP



SUSTATZAILEA

DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN

Araudiak eskatutakoa kontuan hartuz, Plan horrek auzoarentzako zuzkidura sozialen estandarra betetzea aurreikusi zuen.

## IX. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN DESKRIBAPENA

### 1.- Antolamendu-proposamena

Eraikin berri bat egitea aurreikusi da, sestrapean 1.119 m<sup>2</sup>-ko gehieneko okupazioarekin eta dokumentazio grafikoan jasotzen diren sestra gaineko lerrokadurekin eta ondorengo profil honekin: sestrapean gehienez 2 solairu, eta sestra gainean behe-solairua eta beste 5 solairu; hau da, guztira 6 solairu (VI / II).

Sestra gainean eraikuntzak 4.000 m<sup>2</sup>/s izango ditu, eta sestrapean lau solairu egin daitezke aparkaleku gisa eta erabilera osagarritarako, Hirigintza Arau Orokorren 30. artikuluan aurreikusitakoaren arabera. Hala ere, sestrapean, bi solairutan banatuta, 2.000 m<sup>2</sup>/s erabiltzea aurreikusi da.

Partzelaren 1.119 m<sup>2</sup>-ko azalerarako "g.00" (Adinekoentzako egoitza) kalifikazioa aurreikusi da. Gainerako 56 m<sup>2</sup>-ak "f.10" espazio libre gisa kalifikatzen dira, uztaillaren 3ko Estandarren 123/2012 Dekretuak eskatutako zuzkidura betetzeko.

Sestra gaineko lerrokadurak gehieneko gisa definitu dira arauzko planoetan, baina ez da % 100ean erabiltzea aurreikusi.

Sestra gaineko okupazioari dagokionez, partzelaren iparraldeko mugatik 3 metroko atzerapena definitu da, bertan dagoen bizitegi-eraikinarekiko gutxieneko 15 metroko distantzia gordetzeko. Gainerako gehieneko lerrokadurak bat datoz partzelamugarekin, Basotxikin kaleko lerrokadura mantenduz, eta hegoaldean eta ekialdean dagoen parkeraino helduz. Partzelaren sestrapeko okupazioa, ordea, bere % 100 izan daiteke.

Proiektuaren gehieneko altuera honako hau izan daiteke: behe-solairua, gehi bost goi-solairu sestra gainean, eta % 40 baino isurialde txikiagoa izango duen estalki batekin amaituta, B+4 eta B+6 aldameneko eraikinen altueraren parean.

Ibilgailuen zein oinezkoen sarrerak mendebaldeko fatxadan egingo dira, Basotxiki kaleko espaloitik.

Hegalek fatxadarekiko, gehienez, 100 cm-ko sakonera izango dute eta 2,80 m-ko altueratik gora baimenduko dira.

IV. Eranskin gisa, Azterketa Akustikoa aurkeztu da. Azterketa horren bitartez frogatzen da eraikin berriak ez dituela kalitate akustikoko helburuak (KAH) betetzen, ezta pantailak ipinita ere. Hortaz, babes akustiko bereziko zona (BABZ) denez, eraikinaren barruan bete behar da Proiektu Arkitektonikoan neurri egokiak hartuz.

## 2.- Erabilera-erregimena

Indarrean dagoen HAPOaren sistematizazioaren arabera partzelari "g.00" kalifikazioa eman zaio, bere erabilera Laguntza-modalitatean espresuki zehazten bada ere (Adinekoentzako egoitza), bertan bizi direnentzako erabilera osagarriekin (kafetegia, laguntza medikoa, ile-apaindegia, etab.).

## 3.- Aparkalekua

123/2012 Dekretuan ezarritako 0,35 plaza/25 m<sup>2</sup> aparkaleku-estandarra betetzen da. Halaber, HAPOan, oro har, Ekipamenduetarako 2 plaza/100 m<sup>2</sup>/s arteko zuzkidura aurreikusi da; hortaz, 80 plaza. Eraikinaren sestrapeko estandarra erabiliko da. Sestrapekoa ere beste erabilera osagarri batzuetara bideratu ahal izango da. 80 plazako aurreikuspenarekin HAPOaren estandarren eskaerak betetzen dira.

Bizikletak aparkatzeko plazei dagokienez, araudiaren arabera 120 plaza (3/100 m<sup>2</sup>/s) eduki beharko lituzke. Hori, edozein kasutan, gehiegizkoa da. Hirigintza Arau Orokorren 63. artikuluaen arabera, instalazioak erabiliko dituztenen ezaugarriak ikusita, estandar hori murrizteko aukera dago. 40 plaza nahikoak direla pentsatzen da.

## X. PLANTEATUTAKO JARDUKETA GAUZATZEKO ETA ERAGINPEKO LURSAILAK SAILKATZEKO ETA KATEGORIZATZEKO PROPOSAMENA

### 1. Eraginpeko lursailak sailkatzeko eta kategorizatzeako baldintzak

“IN.05MONS” esparruko lurrek hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuta egoten jarraitzen duten arren, indarrean dagoen HAPOak hala adierazten du, eraikigarritasun haztatua handitzea gertatuko den partzelen hiri-lurzoru finkatu gabearen izaeraren kalterik gabe.

Proiektu honetan planteatutako aldaketek Basotxiki 28 partzelaren kategorizazioa justifikatzen dute, ondorengo irizpidearen arabera:

- “IN.05MONS” hirigintza-esparruko Arau Partikularren barne hartutako antolamenduko dokumentu grafikoetan mugatutako Basotxiki kaleko 28 partzela (Santu Guztien Elizaren partzela), hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik, lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen da.

Sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s arte —Adinekoentzako egoitza gisa erabiltzeko— eta sestrapean beste 2.000 m<sup>2</sup>/s arte —aparkaleku eta erabilera osagarritarako— eraikigarritasuna handitzen duen partzela bat da, baina zerbitzu guztiekin. 1.119 m<sup>2</sup>-ko azalera “g.00” gisa kalifikatzen da eta 56 m<sup>2</sup>-ko azalera “f.10” gisa.

### 2. Hirigintza-gauzatzeako baldintzak

- Aurretik gauzatuta zegoenaren gainetik hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzeagatik hiri-lurzoru ez finkatu gisa kategorizatutako lurren hirigintza-gauzatzeako baldintzak.

Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Legearen 137. artikuluan eta urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategineko 7-1-b artikuluan xedatutakoaren arabera, 1.175 m<sup>2</sup>-ko Basotxiki kaleko 28 partzela —eraikigarritasun-gehikuntza bertan aurreikusten da— “zuzkidura-jarduketa” bat da.

Hortaz, ez da urbanizazio-jarduketa bat. Behar izanez gero, lizentzia jasotzeko lehen eraikuntza-proiektuarekin batera, Urbanizazioko Obra Osagarrien Proiektu bat idatziko da. Bertan, orain dagoen urbanizazioaren gainean egin beharreko obrak eta doikuntzak bilduko dira. Aurreikusitako obren aurrekontuaren barne hartzen dira: fatxada nagusiarekin mugatzen duen espaloia birgaitzea, eraikin berria parke-ingurunera egokitzea, hidrantea eta pantailak ipintzea, eta "f.10" espazioa urbanizatzea. Horrek guztiak 20.000 euro inguru balio ditu. Hori eraikuntza berriaren kontrata bidezko egikaritze-aurrekontuaren % 5en azpitik dago. Aurrekontu hori 4.100.000,00 euro ingurukoa da, jarduketa isolatueterako eta zuzkidura-jarduketatarako 2/2006 Legearen 195-1. artikuluan finkatutakoaren arabera.

Basotxiki 28ko "g.00" partzelaren jabetzari dagokio zuzkidura-karga kentzeari aurre egitea, plangintzak esleitutako eskubideak gauzatu ahal izateko.

Eusko Legebiltzarraren 2008ko azaroaren 28ko Legean ezarritako ehunekoaren arabera eraikigarritasunaren gaineko % 15 lagatzeko obligazioa eta 2012ko uztailaren 3ko Dekretuaren arabera tokiko sistemarako zuzkidurak lagatzeko obligazioa (Eusko Jaurlaritzaren 123/2012 Dekretua) bete ahal izateko, azterketa ekonomiko eta finantzarioan jasotako kopurua —88.926,34 euro— ordainduko da eta partzelako 56 m<sup>2</sup> lagako dira, hurrenez hurren.

Ordainketak eginez gero, eta derrigorrezko baimenak jaso ondoren, dokumentu honetan aurreikusitako antolamendu-baimenen arabera Adinekoentzako egoitza ezartzeko "g.00" partzelan aurreikusitako eraikigarritasunaren % 100 gauzatzeko eskubidea ematen du.% 15eko kalkulan 2 soto baino ez dira aurreikusi, guztira 2.000 m<sup>2</sup>/s erabiliz. Hirigintza Arau Orokorren 30. artikuluan oro har baimendutako sestrapeko eraikigarritasun handiagoa erabiliko balitz, gehikuntzari dagokion % 15 ordainduko da.

3. Proposamenen analisi ekonomikoa eta haien bideragarritasuna. Erabilerak haztatze koefizienteak

Agiri honetako “3. Ekonomiaren eta Finantzen aldetik duen Bideragarritasunaren Azterketa. Jardun Plana” dokumentuan proiektu honen proposamenen analisi ekonomikoa esplizitatzen da, urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategineko 22-4. artikulua eskara betetzeko, bere bideragarritasunaren zein iraunkortasunaren ikuspegitik. Edozein kasutan kontuan izan behar da zuzkidura-jarduketa baten aurrean gaudela, eta ez “urbanizazio-jarduketa” baten aurrean.

Erabileren haztapen-koefizienteak produktu higiezinaren merkatu-balioak kontuan hartuta kalkulatu dira, haiek Programazio eta Kudeaketa Zerbitzuarekin kontsultatu ondoren. 3. dokumentuak “g.00” partzelan sestra gainerako eta sestraperako erabilerarako egokitutako LOBak justifikatzen ditu.

Zehazki, sestra gainerako  $K = 1$  ( $158,62 \text{ €/m}^2/\text{s}$ ) koefizientea planteatzen da eta sestraperako  $K = 0,717$  ( $113,79 \text{ €/m}^2/\text{s}$ ); hortaz, indarrean dagoen HAPOan  $K = 1$  koefizienteko BOEaren ( $282,17 \text{ €/m}^2/\text{s}$ ) LOBari dagokion sestra gainerako  $K = 0,56$  koefizientea eta sestraperako  $K = 0,40$  koefizientea ematen du.

4. Proposamena garatzeko eta egikaritzeko programazioa

Aldaketa honen xede den Basotxiki kaleko 28ko partzelan egingo dena jarduketa integratu bat beharrean zuzkidura-jarduketa soil bat denez, ez da garapen-prozesuaren programazio bat finkatzen.

Hala ere, 12 hilabeteko epea finkatzen da lizentzia eskatzeko. Lizentzia horretan obra egikaritzeko epea finkatuko da. Era berean, “f.10” partzela Udalaren alde doan lagatzea, lehen erabilerako lizentzia aurretik, eskritura publikoan gauzatu beharko dela aurreikusten da.

## XI. PROIEKTUA INDARREAN DAGOEN HIRIGINTZA ETA INGURUMEN LEGERIAN EZARRITAKO IRIZPIDEETARA EGOKITZEAREN JUSTIFIKAZIOA

Jada aipatu da dokumentu honen xedea Basotxiki 28ko “g.00” Komunitate Ekipamendu Pribatuko partzelan (Santu Guztien Eliza) HAPO aldatzea dela, Adinekoentzako egoitza gisa erabiltzeko asmoz sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s-ko eraikin bat egin ahal izateko. Horretarako, bartan egina dagoen eraikinaz (1.382,10 m<sup>2</sup>/s sestra gainean eta 438,50 m<sup>2</sup>/s sestrapean) gain eraikigarritasuna handitu behar da, eta beste 2.000 m<sup>2</sup>/s sestrapean egin behar dira. Azken azalera hori aparkaleku eta erabilera osagarritarako erabiliko litzateke. Halaber, zuzenean exekutatzeko xede izango den eraikin berria konfiguratzeko duten parametroak definituko dira. Hasieran, sestrapean, bi sototan antolatutako azalera osotik 2.000 m<sup>2</sup>/s erabiltzea aurreikusi da.

HAPOaren aldaketa horrek, beraz, oso eragin mugatua dauka. Hala ere, “eraikigarritasuna edo erabilera-intentsitatea handitzen duten edo egitura-izaerako espazio libreetan eragiten duten aldaketei” lotutako legezko baldintzak betetzen direla justifikatu behar du dokumentu honek (2/2006 Legearen 105. art.).

### 1.- 2/2006 Legearen 105.1. artikulua.

Aldaketak Komunitate Ekipamendu Pribatu baterako eraikigarritasuna handitzea dakar, “Adinekoentzako egoitza” laguntza-izaera argia duen modalitate batean; hortaz, bizitegi-eraikigarritasunean ez da gehikuntzarik ematen; erabilera babestuetan (etxebizitza babestua eta ekonomia-jarduera babestuak) ez du eragiten; eta Sistema Orokorra osatzen duten espazio libretan (F-10) ere ez du eraginik.

Ondoren, lege-eskakizunen betearazpena modu korrelatiboan justifikatuko dugu.

#### a) Hiri- eta zuzkidura-kalitatearen mantentzea justifikatzea

Aldaketa-proposamenak ez dakar berarekin Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategineko 7. artikuluan jasotako urbanizazio-jarduketa bat. Hortaz, bere irismenak eragin txikia dauka “IN.05 MONS” esparruko hiri- eta zuzkidura-kalitatean.

Erljio-gurtzarako zegoen eraikin baten (komunitate-ekipamendua) erabilera berriz aztertzea baino ez da; hala, aipatutako funtzioa betetzen ez duenez eta balio



ekonomiko bat esleituz, laguntza eskaintzeko osagai garrantzitsua duen beste erabilera batera bideratzen da. "g.00" kalifikazioa izaten jarraitzen duen partzelan, Komunitate Ekipamendu Pribatura —Adinekoentzako egoitza modalitatea— zuzendutako eraikuntza-programa bat ezarri nahi da. Ez du azalera publikoetan eraginik; are gehiago, eraikigarritasuna handitzeari lotutako espazio libreen zuzkiduraren ondorioz azalera horiek zabaldu egiten dira. Jarduketa Basotxiki kaleko 28 zenbakiko partzela pribatura mugatzen da. Bertan, gehienez sestraperan 1.119 m<sup>2</sup> eta sestra gainean behe-solairua eta 5 goi-solairu izango dituen eraikin bat aurreikusi da; 4.000 m<sup>2</sup>/s, gehi 2.000 m<sup>2</sup>/s sestraperko 2 sototan (VI / II).

Proposamenaren ondorioz enplegua sortuko da eta adinekoen arretarako plazak eskainiko dira. Azken batean, esparrurako eta bere ingurunerako zuzkidura bat osatuko du. Azken batean, hainbat partzela kalifikatzen dituen 1987an onartutako Plan Partzialean aurreikusitako zuzkiduren estandarra mantentzen da. Partzela horien artean dago Ekipamendu Sozial gisa Basotxiki kaleko 28koa (C-III.3 partzela).

- b) Proiektua 105-1-b) artikuluan ezarritako esku hartzeko irizpideetara egokitzen dela justifikatzea.

Erabilera babestuetara zuzendutako lurretan (etxebizitza eta ekonomia-jarduera babestuak) eraginik ez duenez, alderdi hori ez da kontuan hartzen.

## 2.- Legezko estandarren ondoriozko eskakizunak betetzen dela justifikatzea

### 2-1) Etxebizitza babestua

"IN.05MONS" hirigintza-esparruan bizitegi-eraikigarritasuna handitu ez denez, estandar hori ez da aplikatu behar.

### 2-2) Zuzkidura-bizitokiak

Bizitegiko hirigintza-eraikigarritasuna handitu ez denez, estandar hori ez da aplikatu behar.

## 2-3) Espazio libre orokorrak

Bizitegi-eraikigarritasuna handitu ez denez, Sistema Orokorraren barruko espazio libre gehiagoren aurreikuspena ez da aplikatu behar 2/2006 Legearen 78. artikuluan aurreikusitako zenbatekoan.

## 2-4) Tokiko zuzkidurak

Indarrean dagoen HAPOan "IN.05MONS" hirigintza-esparrua hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuta dagoenez, aldaketa honen xede den partzela —Basotxiki 28 gisa identifikatua— kategorizatzea proposatu da. Aldaketa horretan, hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza "hiri-lurzoru finkatu gabe" gisa jasotzen da, hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitu delako. Gainerako lurrak hiri-lurzoru finkatu kategoria mantentzen dute HAPOaren Arau Partikularrean bildutako baldintzetan.

Ez da urbanizazio-jarduketa bat, zuzkidura-jarduketa bat baizik.

Uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuko 6-2. artikuluan erabilera nagusia bizitegikoa ez den esparrutan zuzkidura-karga kentzeko bete behar diren baldintzak biltzen dira. Zehazki honako hauek:

Espazio libreen erreserba

Zuzkidura-jarduketaren % 6ren baliokidea. Horren erdia aparkaleku publikora bidera daiteke.

Basotxiki kaleko 28ko partzelaren azaleraren % 6 ordezkatzeko du, aurretik gauzatutakoaren gaineko hirigintza-eraikigarritasuna handitzen den proportzioan.

Gaur egungo eraikigarritasunak 1.382,10 m<sup>2</sup>/s sestra gainean ordezkatzeko du eta "1" (ekipamendu pribatua) koefizientea esleitzen diogu.

Eraikigarritasun berriak 4.000 m<sup>2</sup>/s sestra gainean ordezkatzeko du, eta aurreko koefiziente bera esleitzen diogu, Ekipamendu-erabilera bera delako.

Beraz, gauzatutako eraikigarritasunarekiko gehikuntzaren proportzioan, zuzkidura honako hau litzateke:

$$1.175\text{m}^2 \times 0,06 \times \frac{(4.000\text{m}^2/\text{t} \times 1) - (1.382,10 \times 1)}{(4.000 \times 1)} \times 100 = 46,8 \text{ m}^2$$

56 m<sup>2</sup>-ko azalera bat "f.10" gisa kalifikatzen da estandar hori osatzeko.

#### Aparkaleku-estandarra partzela pribatuan

Dekretuan, sestra gaineko sabaiko 25 m<sup>2</sup> bakoitzeko 0,35 plaza, gutxienez, eskatzen dira.

Aitzitik, HAPOan, oro har, ekipamenduetarako 2 plaza/100 m<sup>2</sup>/s arteko zuzkidura aurreikusten da.

Eraikigarritasunaren gehikuntzak ondorengo plaza kopuru gehigarri hauek eskatuko ditu:

$$4.000 \text{ m}^2/\text{t} \times \frac{2}{100} = 80 \text{ plaza}$$

Sestrapean gutxienez 80 plaza egingo dira.

Beraz, estandarra beteko da.

Gainera, bizikletentzako 40 aparkaleku aurreikusten dira, 3 plaza/100m<sup>2</sup>/s estandarra —120 plaza beharko lirateke— neurritz kanpokotzat jotzen delako, Ekipamendua nork erabiltzeko pentsatuta dagoen kontuan hartuta. Hirigintza Arau Orokorren 63. artikulua arabera, langileentzako eta bisitentzako 40 plaza nahikoak direla uste da.

#### Landaredia

Araudiaren arabera, 100 m<sup>2</sup>/s bakoitzeko zuhaitz bat eduki behar da. Beraz, Laguntza Ekipamenduko erabilera (Adinekoentzako egoitza) 4.000 m<sup>2</sup>/s handitzeagatik, 40 zuhaitz landatu behar dira. Zuhaitz horiek partzelaren ingurunean landatuko dira, parke publikoan.

Gaur egun bertan dauden zuhaitzek, hasiera batean, bertan egoten jarrai dezakete, Udalarri lagatzeko "f.10" zonan geratzen direlako.

### 3. Aurrerapena eta antolamendu-aukerak behar ez izatea

2006ko ekainaren 30eko Eusko Legebiltzarraren Lurzoruari buruzko 2/2006 Legearen 104. artikuluan aurkako egintzaren printzipioa biltzen da Plan Orokorraren aldaketetan. Horrek esan nahi du aldaketa-tramitea jatorrizko formulazioan kontuan hartutako prozedura eta tramite berberetara egokitu behar dela, hautazkoa eta ez-derrigorrezkoa den Aurrerapen-fasea salbuetsita.

Aldaketa honen —jada urbanizatuta eta eraikita dagoen partzela batean hirigintza-eraikigarritasuna handitu izanaren ondoriozko zuzkidura-jarduketa bat osatzen du— irismena eta helburuak kontuan hartuta, Aurrerapena formulatzea ez dela beharrezkoa uste da, lurraldean eragin txikia eta oso eduki zehatza dituen proposamen bat delako; hau da, erabiltzen ez den ekipamendu erlijioso bat duen “g.00” partzelan eraikigarritasuna handitzea, Adinekoentzako egoitza bat egiteko. Komunitate Ekipamendu Pribatu hori “g.00” partzeletarako aurreikusitako erabileren barne sartzen da.

HAPOaren Arau Partikularrean jasotako baldintzetan IN.05 MONS Hirigintza Esku Hartze Eremuko lurzoruaren kategorizazioa aldatzen ez dela —eraikigarritasuna handitzen duen eta, beraz, hiri-lurzoru finkatu gabea osatzen duen Basotxiki 28 partzela izan ezik— kontuan hartuta, Aldaketa honen helburuak hain zehatzak dira ez dutela bestelako aukerarik planteatzea onartzen. Horren kalterik gabe, Ingurumen Txostenean Ingurumen Araudian xedatutako betetzeko bi aukera jaso dira.

“g.00” partzelaren kalifikazioa egokituko da, bere zati bat f.10” gisa kalifikatzeko eta, horrela, espazio libreen lagapena (toki-zuzkidura) betetzeko.

Testuinguru horretan Aurrerapen bat formulatzeko beharra —hainbat aukera posible jasotzeko helburuarekin— ez dago justifikatuta, plangintzako helburuak baldintzatuta daudelako. Informazio publikoko tramitea pasa beharra izan dezaketen hainbat hautabide onartzen dituen esku-hartze proposamen ireki baten aurrean ez gaude (2/2006 Lurzoruaren Legearen 62-1-a) art.).

Hori guztia kontuan hartuta, bilatzen dugun helburura egokituko diren hautabideak idazteko aukerarik ez dagoela pentsatzen da. Halaber, ez du zentzurik antolamendu-aurrerapen bat idazteak esku-hartze helburuak hain zehatzak eta mugatuak direnean.

#### 4. Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Arrunta behar ez izatea

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22. artikuluan honako printzipio hau biltzen da: lurralde-antolakuntzako eta hirigintzako tresnen ingurumen-ebaluazioa egin behar da, ingurumenean plan eta programa jakinen ondorioak ebaluazio-legerian aurreikusitakoa betetzeko. Horrek guztiak ez du proiektuei buruzko ingurumen-ebaluazioa kaltetuko, hala dagokion kasuan.

Artikulu horretan dokumentazio zabalaren eskaeraren irismena bereiziko da, "urbanizazio-jarduketak" (urbanizazio berria edo orain dagoena berritzea) edo "zuzkidura-jarduketa" den kontuan hartuta, eta biak "hirigintzako eraldaketa-jarduketa" kategoriakoak diren arren. Ingurumen-iraunkortasuneko txotena, zalantzarik gabe, zorrotzagoa da urbanizazio-jarduketetan. Bertan honako hauek barne hartu behar dira: a) arrisku naturalen mapa (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategineko 22-2 art.), eta b) Uren, Kostaldean eta Errepideen txosten sektorialak eta beste azpiegitura batzuk (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategineko 22-3. art.).

Beraz, zuzkidura-jarduketa bat denez, finkatutako Plan Orokorra Aldatzeko dokumentuak, ingurumen-legeriaren arabera, ingurumen-ebaluazio estrategikoa pasa behar duen zehaztu behar da.

Legeria hori Estatuko araudiko 2013ko abenduaren 9ko Ingurumena Ebaluatzeko Legearen bidez egongo litzateke ordezkatuta.

2013ko abenduaren 9ko Estatuko Legean xedatutakoaren arabera, 4. artikuluan ebaluazio estrategiko arrunta bete behar duten planak biltzen dira.

Artikulu horretako testutik ondoriozta dezakegu hirigintza-antolamenduko tresna hau ez dagoela ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren mende, ondorengo arrazoiengatik:

- Ez du aurreikusten etorkizunean ingurumen inaktuaren ebaluazioaren mende egongo diren proiektuak baimentzea.
- Ez du eraginik Natura 2000 Sarean barnean hartzen diren espazioetan.
- Ez ditu ingurumen-ebaluazio estrategiko sinplifikatua egitea justifikatzen duten ezaugarriak.

Hala ere eta, 21/2013 Legearen 6.2.c) artikuluan xedatutakoaren arabera, ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio sinplifikatuko prozedura aplikatu beharko litzateke, planen aldaketa txikia delako. Hala da, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Organoaren Ebazpena lortzeko ingurumen-txostena Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailera igorri delako, Planaren Aldaketak ingurumenean eragin azpimarragarririk ez duela onartuz eta ebaluazio sinplifikatua onartuz.

5. Inpaktu soziolinguistikoa ebaluatzea behar ez izatea (2/2006 Legeko 7-7. art.)

Euskadiko Toki Erakundearen apirilaren 7ko 2/2006 Legearen 7.7. artikuluko horretan, euskararen erabileraren normalizazioari lotutako inpaktuaren ebaluazioa eskatzen da, **“udalerrien egoera soziolinguistikoan eragin dezaketen”** proiektuetan edo planetan beharrezkotzat jotzen diren neurriak proposatuz.

Adinekoentzako egoitzaren programa bat garatzeko “g.00” Komunitate Ekipamendu Pribatuko erabilera-partzela baten eraikigarritasun handitzeko HAPOaren aldaketa honen edukiak ez du udalerrien egoera soziolinguistikoan eraginik, eta garrantzi txikia dauka bertan. Izan ere, bertan emango den biztanleriaren gehikuntzak ez ditu gaur egungo biztanleriaren ezaugarri linguistikoak asko aldatuko. Horregatik, euskararen erabileraren normalizazioaren gaineko eraginaren ebaluazioak ez du zentzurik.

6. Genero-inpaktuko txostena egiteko beharrik ez izatea (Gizonen eta Emakumeen arteko berdintasunaren 4/2005 Legearen 19. art.)

Abuztuaren 21eko 40/2012 Ebazpen bidez, Eusko Jaurlaritzako Gobernu Kontseiluak 4/2005 Legeko Zortzigarren Azken Xedapenean aurreikusitako zuzentarauak onartu zituen, emakumeen eta gizonen berdintasuneko helburua lortzeko eta genero-inpaktua egikaritzeko kontuan hartu behar diren jarraibideak bilduz.

Zuzentarau horietan berriaz jasotzen da, hemen egiten den HAPOaren Aldaketaren kasuan bezala, generoaren ikuspegitik garrantzirik ez duten proiektu arauemailetan Generoaren Funtzioaren araberrako Inpaktuaren Txostena egin behar ez izatea.

Horretarako Zuzentarueta bi Eranskin biltzen dira: lehenengoak, Generoaren araberako inpaktu-txosteneko eredia biltzen du, eta bigarrenak, Generoaren ikuspegitik **garrantzirik ez duela justifikatzen duen eredia.**

Zehazki, Lehen Zuzentaruak inpaktu-txostenetik salbuesten ditu ondorengo arau eta proiektu hauek: "gizonen eta emakumeen egoeran eraginik ez dutelako edo eragin txikia duelako, generoaren ikuspegitik garrantzirik ez dutenak...".

Kasu horietan nahikoa izango da Zuzentarueta II. Eranskinean aurreikusitako baldintzetan garrantzirik ez dutela justifikatuko duen txostena.

Txosten hori V. Eranskin gisa gehitu zaio Memoriari.

DONOSTIA, 2018ko ekaina

TALDE IDAZLEA



Sin.: José Mª Abad Urruzola  
Abokatu hirigilea



Sin.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga  
GURBAIN SLP

---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatua**  
**GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**



**I. ERANSKINA**  
**“IN.05 MONS” ESPARRUARI BURUZ INDARREAN**  
**DAUDEN ARAU PARTIKULARRAK**



**II. ERANSKINA**  
**HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA,**  
**DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN**  
**OROKORRAK “IN.05MONS” HIRIGINTZA ESPARRUAN**  
**EGINDAKO ALDAKETARI DAGOKIONA**



---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatu hirigilea  
GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

## **HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMA, DONOSTIAKO HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAK “IN.05 HIRIGINTZA ESPARRUAN EGINDAKO ALDAKETARI DAGOKIONA**

### **I.- SARRERA. DOKUMENTU HONEN XEDEA**

Indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoari jarraituta (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, ondorengo hauek bezalako parte-hartze mekanismoak finka ditzake:

- Jendearentzako saio irekiak, aurrerapenaren edukia azaltzeko, batez ere hiriko eraikuntza-erabaki estrategikoak badira, eta espedientea izapidetzean aurkeztutako aukera posibleak azaltzeko.
- Udalak herritarrei galdetzeko aukera, tokiko erregimenaren oinarrizko legerian ezartzen denaren arabera, baldin eta herritarren artean eztabaida handiak sortzen badira planean barne hartutako alderdi batzuen inguruan.
- Hedapen materiala. Legeak hiri-tresnak osatzeko eskatzen dituen dokumentuekin batera, hedapen-materiala landuko da, programa hobeto zabaltzeko eta ulertzeko.

Egitura-plangintzako dokumentu bat denez, Donostiako Gotzaindegiak proposatuta 2017ko azaroko eta 2018ko apirileko zirriborroen jarraipen gisa 2018ko ekainean egindako “IN.05 MONS” esparruari dagokion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren Aldaketa Herritarrek Parte Hartzeko Programarekin osatu behar da.

### **II.- PLAN OROKORRAREN ALDAKETAREN AURREKARIAK**

2010/05/26an (2010/11/19ko GAO) onartutako indarrean dagoen Plan Orokorrean esparru hau “IN.05 MONS” hirigintza-esparru gisa jasotzen da, hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatuz A.30 kalifikazioarekin, zati jakin bat izan ezik —zati hori Bidegintzako Sistema Orokor gisa kalifikatzen da—, 1980ko hamarkadan egin zen bertan dagoen garapenaren ondoriozko antolamendua berretsiz.

Aldaketaren oinarrizko helburua da Adinekoentzako Egoitza bat (Laguntza Ekipamendua) ezartzeko ahalbidetzea, Basotxiki 28n Komunitate Ekipamendu Erlijiosoko antzinako “g.00” partzelaren sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s arteko eraikigarritasuna handitzea esleituz. Hori, aparkalekurako eta bestelako erabilera arruntetarako sestrapean aurreikusitako 2.000 m<sup>2</sup>/s-arekin osatuko da. Gaur egun partzelan sestra gainean 1.382,10 m<sup>2</sup>/s-ko eta sestrapean 438,50 m<sup>2</sup>/s-ko ekipamendua duen gauzatutako eraikigarritasun bat aurkitzen dugu.

Bertan gaur egun dagoen Santu Guztien Eliza ekipamendu erlijiosoa ez erabiltzeak justifikatzen du eraikigarritasuna handitzeko aldaketa. Era horretan, Adinekoentzako egoitza bat egin ahal izango da, aipatutako eraikuntza-programarekin. Eraikinak, sestra gainean, behe-solairua eta 5 goi-solairu izango ditu, eta sestrapean beste 2 solairu (VI / II).

Proposamen horrek gaur egun erabiltzen ari ez diren partzela bat erabiltzea erraztuko du, ekonomia-jarduera sortzea, enplegua sortzea eta inbertsio pribatuak sustatutako adinekoentzako plazak eskaintzea ahalbidetuko du, laguntza-erabilera (Adinekoentzako egoitza) “g.00” partzeletarako —kasu honetan jabari pribatukoa— aurreikusitako erabileren artean sartzen delako.

Aldaketaren dokumentuak, egitura-antolamenduaren zehaztapen propioez gain, antolamendu xehatuari buruzkoak jasotzen ditu.

Plan Orokorraren Aldaketa, beraz, ondorengo alderdi hauek aldatzera mugatzen da:

- Basotxiki 28an “g.00” Komunitate-ekipamenduko partzelan eraikigarritasuna handitzea, sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s izatera heldu arte Adinekoentzako egoitza bat eraikitzeke, 1.119 m<sup>2</sup>-ko partzela-azalerarekin.
- “g.00” partzela horren azalera beherantz doitzea 56 m<sup>2</sup>-tan, araudiak eskatutako “f.10” espazio libreko zuzkidura erabili ahal izateko.
- “g.00” partzelari sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s eta sestrapean 2.000 m<sup>2</sup>/s izango dituen eraikuntza-programa bat esleitzea.
- Eraikin berriaren profila (VI / II), lerrokadurak eta sestra-lerroak, hegalak, estalkiak eta abar zehaztea.

- Aldatzeko xedea duen eremua (Basotxiki 28) hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzea. Horrek “zuzkidura-jarduketa” osatzen du, aurretik gauzatutakoaren gainean hirigintza-erakigarritasun haztatua handitu izanaren ondorioz.
- Zuzkidura-karga (% 15 lagatzea eta zuzkidurak) kentzeko aurreikustea, Udalaren aldeko dagokion konpentsazio ekonomikoaren bitartez.

### **III.- PROPOSATUTAKO HERRITARREK PARTE HARTZEKO PROGRAMAREN EDUKIA**

Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorrak “IN.05MONS” hirigintza-esparruan egindako aldaketari dagokionez orain proposatzen den herritarrek parte hartzeko programa, irizpide hauen arabera landu da:

#### **0.- Hasieran onartu aurreko fasean herritarrek parte hartzea**

Hasierako onarpena baino lehen, HAPOa aldatzeko lanak hasten direnetik, herritarren espedientearen inguruan parte hartzeko aukera izango dute. Xede horrekin, auzo-elkarteetako eta interesatuta dauden beste erakunde batzuetako ordezkariekin bilera egingo da, Aldaketa-proposamena planteatzeko, eta horren irizpideak eta irismena, aukera eta egokitasuna alderatzeko.

Parte-hartze horren emaitza —Akta egingo da— hasieran onartzeko aurkeztuko den dokumentuan jasoko da.

#### **1.- Dokumentua jendaurrean azaltzea, hasierako onarpena eman eta gero**

Indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera (2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 104. art., 90.5. art. eta abar), aipatutako hirigintza-dokumentua jendaurrean jarri behar da, hilabete batez gutxienez.

Denbora horretan, dokumentua herritarren eskura egongo da, bere edukia eta proposamenak ezagutzeko, eta hala badagokio, egokitzat jotzen dituzten alegazioak aurkezteko.

Horretarako, Donostiako Udala eta bere teknikariak herritarrei laguntzeko daude eta egongo dira, dokumentuaren edukia azaltzeko eta herritarrek izan eta planteatutako zalantzei, galderi eta abar erantzuteko.

## **2.- Udal Plangintzako Aholku Batzordera aurkeztea**

Hirigintza-dokumentua Udal Plangintzako Aholku Batzordean aurkeztuko da, bertan aztertzeko, eta hala badagokio, arrazoizkotzat jotzen dituzten proposamenak edo aukerak egiteko.

Hartara, beste behin ere kontseilu horretako erakunde publiko eta pribatu guztiek ezagutuko dute dokumentua, eta bertan jasotako proposamenak kontseiluan eztabaidatu ahal izango dira.

## **3.- Dokumentuaren proposamenak erakusteko eta azaltzeko saio publikoa**

Donostiako herritarrei eta, bereziki, Intxaurrondon eta bere inguruan bizi diren herritarrei irekita egongo den dokumentuaren proposamenak erakusteko eta azaltzeko hitzaldi edo saio bat egitea aurreikusi da.

Hitzaldi hori 1. atalean aipatutako jendaurreko informazio-epearen barruan egingo da.

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

## **4.- Behar diren birkokatzeak eta lekualdatzeak eta horien kudeaketa**

Ez da hirugarrenen eraikinik eraitsiko eta ez da birkokatzerik egin beharko.

## **5.- Hirigintza dokumentuaren erabilgarritasuna eta hedapena**

Hirigintza-dokumentua herritar guztien eskura egongo da Donostiako Udalaren bulegoetan.

Gainera, dokumentu hori eta bertan egiten diren proposamenak ulertzen laguntzeko, bere laburpen betearazlea edo sintesi-memoria egin da.





**III. ERANSKINA**  
**“IN.05MONS” ESPARRUARI DAGOKION DONOSTIAKO**  
**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN**  
**ALDAKETAREKIN LOTUTAKO LABURPEN**  
**BETEARAZLEA**

---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatu hirigilea**  
**GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

## **INDARREAN DEN HIRIGINTZA ERREGIMENAREN ALDAKETEN ZERRENDA. LABURPEN BETEARAZLEA.**

Proiektu honek, funtsean, ondoren aipatuko ditugun aldaketak eragingo ditu. Aldaketa horiek 2015/10/30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen (7/2015 LED) Testu Bateginaren 25.3. artikuluan (laburpen betearazlea) adierazitako eskaera betetzeko azalduko dira.

- “IN.05 MONS” hirigintza-esparruaren kalifikazio globala eta bere mugatzea mantentzen dira.
  
- Basotxiki kaleko 28 partzelan “Adinekoentzako egoitzaren” laguntza-modalitatean (“g.00” partzela) hirigintza-eraikigarritasuna handitu egiten da, 4.000 m<sup>2</sup>/s sestra gainean eta 2.000 m<sup>2</sup>/s sestrapean. Beraz ez dago bizitegi-gehikuntzarik. Gehikuntza komunitate-ekipamenduaren erabileran ematen da.
  
- Basotxiki kaleko 28 partzela hiri-lurzoru finkatu gabe gisa kategorizatzen da, aurretik gauzatuta zegoenaren gainean hirigintza-eraikigarritasun haztatua handitzen delako. Kudeaketa-ondoriotarako, 2015/10/30eko Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen 7-2 artikulua eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruaren 2/2006 Legearen 11. eta 137. artikuluen zuzkidura-jarduketa bat da.  
  
“g.00” partzela honen azalera 1.119 m<sup>2</sup>-tara murrizten da, 56 m<sup>2</sup>-ko “f.10” (espazio librea) azalera baten aurreikuspenaren ondorio gisa.
  
- “g.00” partzelan izandako eraikigarritasunaren gehikuntza salbuetsita —horren inguruan etorkizuneko eraikuntza definitzen duten parametroak biltzen dira—, 2010/06/25ean onartutako Plan Orokorra baliozkotutako antolamendua mantentzen da.
  
- Espazio libreko zuzkidura osatzeko, 56 m<sup>2</sup> lagatzea aurreikusi da. Azalera hori “f.10” gisa kalifikatzen da eta jabetza lagatzen duenak urbanizatuko du.  
  
Ez du eraginik Sistema Orokorren barruko espazio libretan.
  
- Sestra gainean behe-solairuko eta 5 goi-solairuko profila finkatu da. Sestrapean 2 solairu (VI / II).

- Espedientearen Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Sinplifikatua egingo da, Planak ingurumenean eragin azpimarragarririk ez duela izango adieraziz Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen Organoak Ebazpena eman dezan.

7/2015 Legegintzako Errege Dekretuaren 25-3 artikuluaen aurreikuspenen arabera, ondorengo hau zehaztu behar da:

- Indarrean dagoen antolamenduaren aldaketa gertatzen den esparruaren mugatzea "IN.05MONS" esparruan gertatzen dela, gaur egun "g.00" gisa kalifikatutako Santu Guztien Elizari dagokion Basotxiki 28ko "g.00" partzelan zehazten bada ere. Partzela horren zati nagusiak, 1.119 m<sup>2</sup>, "g.00" kalifikazioa izaten jarraituko du —gainerako 56 m<sup>2</sup>-ak "f.10" espazio libre gisa kalifikatuko dira—, sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s Laguntza-ekipamendu (Adinekoentzako egoitza) gisa erabiltzea eta sestrapean 2.000 m<sup>2</sup>/s aparkaleku eta erabilera osagarrietarako erabiltzea aurreikusiz.
- Hasierako onarpenaren ondorioz, proiektu honen xede den partzelaren esparruan bakarrik kenduko direla lizentziak.

---

## **IV – A ERANSKINA**

**INGURUMEN AZTERKETA ESTRATEGIKOA  
– Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Sinplifikatua –**

---

## **IV – B ERANSKINA**

**INPAKTU AKUSTIKOARI BURUZKO AZTERKETA**

---



Ingurumen Dokumentu Estrategikoa – Ingurumen Ebaluazio Estrategiko Sinplifikatua (KIMAR Consultores Ambientales SL enpresak idatzia) eta Inpaktu Akustikoari buruzko Azterketa (AAC Acústica+Lumínica idatzia) aparteko dokumentuan aurkezten dira.





## **V. ERANSKINA**

# **GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ IZATEAREN TXOSTEN JUSTIFIKATZAILEA**





**EUSKO JAURLARITZAKO GOBERNU KONTSEILUAREN ABUZTUAREN 21EKO 40/2012**  
**EBAZPEN BIDEZ ONARTUTAKO ARAUBIDEEN II. ERANSKINAREN ARABERAKO**  
**GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ DUELA JUSTIFIKATZEN DUEN**  
**TXOSTENA**

ADMINISTRAZIO EGINTZAKO ARAU EDO PROPOSAMEN PROIEKTUAREN DESKRIBAPEN OROKORRA

1.- Adierazi administrazio-egintzako proiektuaren edo arauaren edo proposamenaren izena:

**“IN.05 MONS” hirigintza-esparruan “g.00” (Santu Guztien Eliza) partzelari dagokion Donostiako Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aldaketa**

2.- Hori sustatzen duen Saila eta Zuzendaritza adierazi:

**Donostiako Udaleko Hirigintza Sostengarriko Zuzendaritza.**

3.- Hala badagokio, proiektuarekin edo proposamenarekin lotutako beste arauak, planak eta abar adierazi:

**Estatuko arautegiaren ikuspuntutik, adierazi behar da urriaren 1eko 40/2015 Legearen Hirugarren Azken Xedapenean Gobernuaren azaroaren 27ko 50/1997 Legea aldatzen duela; besteak beste, Lege horren 26. artikulua berriro idazten du. Bertako 3-f epigrafean, desparekotasunak ezabatzeko ikuspegitik eta aukera- eta tratu-berdintasuneko helburuak lortzen laguntzeko ikuspegitik arau bakoitza onartzeko jarrai daitezkeen emaitzak analizatzeko eta baloratzeko beharra adierazten da.**

**Aipatutako legea Estatu-mailakoa soilik dela kaltetu gabe eta, beraz, arduratzen gaituen xedapenearen (Donostiako HAPOaren aldaketa) tramitazio-prozesuan aplikatzekoa ez dela kontuan hartuz; eta, edozein kasutan, genero-inpaktuaren ikuspuntutik HAPOaren aldaketa onartzeak eragin ditzakeen emaitzak analizatuz eta baloratuz, honako hau ondorioztatu behar da: Aldaketaren irismena eta edukia kontuan hartuta, inpaktu hori ez dela ematen, eta gizonen eta emakumeen arteko desberdintasunaren eta aukera- eta tratu-berdintasuneko helburuen ikuspegitik ez duela garrantzirik.**

4.- Administrazio-egintzako arau- edo proposamen-proiektuaren helburu orokorrak azaldu:

**Basotxiki 28an “g.00” Komunitate-ekipamenduko partzelaren eraikigarritasuna, sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s arte eta sestrapean 2.000 m<sup>2</sup>/s arte handitzea, bertan Adinekoentzako egoitza bat ezarri ahal izateko, (VI / II) profilarekin. Horrek, zati txiki bat espazio libre (“f.10”) gisa berriz kalifikatzea dakar, Udalari lagatzeko.**

GENEROAREN IKUSPEGITIK GARRANTZIRIK EZ DUELA JUSTIFIKATZEA

5.- Adierazi arauzko proiektuak generoaren ikuspegitik garrantzirik ez duela esateko arrazoiak:

**Proposamenak ez dakar berarekin urbanizazio-jarduketa bat. Genero-inpaktuaren ikuspegitik eta, bereziki, emakumeen eta gizonen arteko berdintasuna bilatzeko eta haiek zerbitzuak eta ekipamenduak baldintza berberetan eskuratzeko helburuarekin analizatu behar diren auzo, ekipamendu edo bide berririk ez da sortuko.**

**Beraz, proposamenak ez du, ez zuzenean ezta zeharka ere, gizonengan eta emakumeengan eraginik, berdintasunaren ikuspuntutik. Halaber, ez du emakumeek baliabideak (bekak, lanpostuak, batzordeen osaketa, etab.) eskuratu ahal izateko garaian inolako eraginik. Hortaz, ez du genero-inpakturik.**

Donostia, 2018ko ekaina

TALDE IDAZLEA



Sin.: José Mª Abad Urruzola  
Abokatu hirigilea

Sin.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga  
GURBAIN SLP



## **VI. ERANSKINA**

### **GAUR EGUN GAUZATUTA DAGOEN ERAIKIGARRITASUNA JUSTIFIKATZEKO DOKUMENTAZIO GRAFIKOA**

## **2. DOKUMENTUA. - HIRIGINTZA ARAUAK**

### **2. DOKUMENTUA. “IN.05 MONS” HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK XII. LIBURUA INTXAURRONDO**





---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatu hirigilea  
GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

# **AURKIBIDEA**

## **HIRIGINTZA ARAUAK**

|            |  |          |
|------------|--|----------|
| <b>1.-</b> | <b>AZALERA ETA MUGAKETA.....</b>   | <b>1</b> |
| <b>2.-</b> | <b>ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.....</b>   | <b>1</b> |
| <b>3.-</b> | <b>EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA .....</b>  | <b>2</b> |
| <b>1.-</b> | <b>Kalifikazio globala.....</b>  | <b>2</b> |
| 1.1.-      | “A.30 / IN.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia” zona.....  | 2        |
| 1.2.-      | “E.10 / IN.05 – Bide Sistema Orokorra” zona.....   | 3        |
| <b>2.-</b> | <b>Hirigintza-sailkapena.....</b>  | <b>3</b> |
| <b>3.-</b> | <b>Antolamendu xehatua zehazteko erregimena .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>4.-</b> | <b>HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA .....</b>  | <b>4</b> |
| <b>1.-</b> | <b>Kalifikazio globala.....</b>  | <b>4</b> |
| A.         | Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak. ....   | 4        |
| B.         | Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa .....  | 4        |
| C.         | Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak.<br>Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera..... | 4        |
| D.         | Partzelazio-baldintza partikularrak .....  | 5        |
| E.         | Jabari-baldintza partikularrak .....   | 5        |
| F.         | Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak. ....                                 | 5        |
| <b>2.-</b> | <b>Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.....</b>  | <b>6</b> |
| <b>5.-</b> | <b>HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK .....</b>                                   | <b>6</b> |
| <b>6.-</b> | <b>ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK.....</b>                               | <b>6</b> |
| <b>7.-</b> | <b>GAUZATZEKO ERREGIMEN ESPEZIFIKOA .....</b>  | <b>6</b> |
| <b>8.-</b> | <b>INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK .....</b>   | <b>7</b> |
| <b>9.-</b> | <b>GRAFIKOAK.....</b>  | <b>7</b> |

---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatu hirigilea  
GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

## 2. DOKUMENTUA.2.- “IN.05 MONS” HIRIGINTZA ESPARRUAREN HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK XXI. LIBURUA INTXAURRONDO

### “IN.05 MONS” HIRIGINTZA ESPARRUA (INTXAURRONDO)

#### 1.- AZALERA ETA MUGAKETA

Hegoalderantz, Intxaurrondo Berriren lehen hiri-zabaltzearekin bat dator, errepede/saihesbidearekin mugatuz. Definitutako esparrua Marrutxipiko ibarretik (Mendebaldea) Julimaseneraino (Ekialdea) zabaltzen da.

Hiri-garapenaren bitartez finkatutako esparru bat da, iragan mendeko laurogeiko hamarkadan hasita eraikia. Bertan, bizitegi-erabilera nagusitzen da.

206.976 m<sup>2</sup>-ko azalera du.

#### 2.- ANTOLAMENDUKO IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK

- Esparruaren baldintza orokorrak finkatzea, bai bizitegi-eraikuntzari eta euren baldintza fisikoei eta erabilerakoei dagokionez, bai zuzkidura-esparruari —espazio libreak eta ekipamenduak— dagokionez. Bertan, Basotxiki kaleko 28 partzelan antolatutako ekipamenduaren hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ahalbidetzen da, Adinekoentzako egoitza gisa laguntza-erabilerarako premietara egokitzeko.
- Halaber, bide-sistema mantentzea. Sistema hori, Marrutxipiko ibarrean saihesbidetik zuzenean lotura egiteko aurreikuspenarekin osatuko da.
- Zarategi pasealekuan (ikastetxearen mendebaldean) eta Mons pasealekuan (Basotxiki kalearen eta kiroldegiaren artean) bizi direnentzako zorupeko aparkalekuen balizko antolamenduaren aurreikuspena.

### 3. EGITURAZKO HIRIGINTZA ERREGIMENA

#### 1.- Kalifikazio globala.

1.1. “A.30 / IN.05 – Eraikuntza irekiko bizitegia” zona (Azalera: 178.327 m<sup>2</sup>)

A. Eraikitze baldintza orokorrak:

a) Hirigintza-eraikigarritasuna:

- \* Sestra gainean<sup>1</sup>:..... 146.934 m<sup>2</sup>(s)  
Sestra gaineko hirigintza eraikigarritasun arauemailea eginak dauden eraikuntzen gaur egungo formaren emaitzazkoa da.

Eraikigarritasun berria:

“g.00” eraikigarritasun berria Basotxiki 28an  
(Adinekoentzako egoitza):..... 4.000 m<sup>2</sup>(s)

– Sestrapea:

Erabilera orokorreko zona osoan, sestra azpian baimenduko den hirigintza eraikigarritasuna, eremu horretan sestra azpian baimendutako irabazi asmoko eraikuntza guztiei dagokiena bera izango da, Plan Orokor honetako “2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) gai honen inguruan ezarritako irizpide orokorrekin bat etorriz.

b) Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:

- Sestra gainean dauden eraikinen eraikuntza-profila eta -altuera finkatzen dira, eraikuntza-baldintza berriekin, Basotxiki pasealekuko 28an “g.00” Komunitate-ekipamenduko partzelarako.
- Sestrapea: Oro har, 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

<sup>1</sup>Datu informatiboa

aurretik eta finkatuta dagoen indarreko hirigintza plangintzan horrela aurreikusten bada, edo sestrapean baimendutako eraikigarritasuna gauzatzeko beharrezkoa bada.

**B. Erabiltzeko baldintza orokorrak:**

a).- Erabiltzeko baldintza orokorrak dira Plan Orokor honetan (“2.1. Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) “A.30. Eraikuntza irekiko bizitegi tipologiako zona” globalerako ezarritakoak.

b).- Bizitegi eraikigarritasunaren erregimen juridikoa:

Eraikigarritasun hori babes ofizialeko erregimenera lotzea finkatzen da, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako baldintzetan, Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik. Baldintza horien arabera, esparruan dauden eraikuntzak sustatu ziren.

1.2. “E.10 / IN.05 – Bide Sistema Orokorra” zona (Azalera: 28.649 m<sup>2</sup>)

Eraikuntza eta erabilerako baldintzak zona globaleko tipologia honentzako (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) Plan honetan ezartzen dira orokorrean.

## **2.- Hirigintza-sailkapena**

Esparru osoa hiri-lurzoru gisa sailkatzen da.

## **3.- Antolamendu xehatua zehazteko erregimena**

Esparruaren antolamendu xehatua Plan Orokor honetan zehazten da.

#### 4. HIRIGINTZA ERREGIMEN XEHATUA

##### 1.- Kalifikazio xehatua.

##### A. Zonifikazio xehatua mugatzeko eta antolatutako azpizona xehatuen tipologiak zehazteko baldintzak.

Baldintza horiek Arau Partikular hauetako "3. Zonifikazio xehatua" planoan bildutakoak dira.

##### B. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa

- Sestra gainean
  - Eraikigarritasuna da lursail horietan dauden finkatzen diren eraikuntzen altuera eta solairu kopuruaren ondoriozkoa.
  - "g.00" komunitate-ekipamendua (Adinekoentzako egoitza) Basotxiki 28an: 4.000 m<sup>2</sup>(s)
- Sestrapean
 

Antolamendu xehatuaren ondoriozko partzela eta espazio bakoitzean sestrapean baimendutako eraikigarritasun fisikoa bertan baimendutako izaera horretako eraikuntzekin lotutakoa da, Plan Orokor honetako "2.1. Hirigintza Arau Orokorrak" dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrita.

  - "g.00" komunitate-ekipamendua Basotxiki 28an: 2.000 m<sup>2</sup>/s

##### C. Partzeletako eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak. Eraikuntzaren solairu kopurua eta altuera

- Sestra gainean
  - Antolatutako partzeletan sestra gainean dagoen eraikuntzaren forma (altuera eta solairu-kopurua) finkatzen da.
  - Basotxiki 28an "g.00" Komunitate-ekipamenduko (Adinekoentzako egoitza) garapen berriaren arabera, Arau Partikularreko grafikoetan gehieneko lerrokadurak definitzen dira.

“g.00” partzelan eraikuntza berriaren forma erregulatzen duten parametroak fitxa grafiko batean biltzen dira.

– Sestrapean

Antolamendu xehatuaren emaitzako espazio eta partzela bakoitzean sestrapean baimendutako gehieneko solairu kopurua, kasu bakoitzean baimendutako eraikigarritasunari lotutakoa da, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan (30. artikulua) horri lotuta ezarritako irizpide orokorrekin bat etorrira.

D. Partzelazio-baldintza partikularrak:

Lursail-zatiketako gaur egungo baldintzak finkatzen dira. Komunitate-ekipamenduko partzelaren kasuan, Basotxiki 28an partzela 56 m<sup>2</sup>-ko “f.10” espazio librearen lagapenaren emaitzara egokitzen da.

E. Jabari-baldintza partikularrak

Gaur egun dauden erabilera xehatuko (azpi)zonen erabilera- eta jabari-baldintza partikularrak finkatzen dira. Basotxiki 28n 56 m<sup>2</sup>-ko azaleraren zati bat “f.10” (toki-zuzkidura) gisa kalifikatzen da Udalari lagatzeko.

F. Antolatutako azpizona xehatuak erabiltzeko baldintza partikularrak.

Esparru honetan antolatutako azpizona xehatueterako ezarri dira baldintza horiek (“2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentua) plan honetan, oro har.

Basotxiki 28n “g.00” gisa kalifikatutako azpizona Adinekoentzako egoitza gisa eta erabilera nagusiaren zerbitzurako erabilera osagarrietarako erabiliko da. “f.10” azpizona espazio librea bideratuko da.



## **2.- Hiri-lurzoruaren kategorizazioa**

Oro har, hiri-lurzoru finkatu bat da, eraikigarritasun haztatua handitzen duten partzelen hiri-lurzoru finkatu gabeko izaeraren kalterik gabe. Bereziki Basotxiki 28 partzela zuzkidura-jarduketa gisa kategorizatzen da eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren ondorioz.

## **5.- HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK**

Arlo honi dagokionez, plan orokor honetako “1.2 Ingurumen Iraunkortasunari buruzko Txostena” eta “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuetan ezarritakoa jarraituko da.

Testuinguru horretan, besteak beste, Esparru hau sartuta dagoen Plan Orokor honetan araututako eremu akustikoei lotutako baldintzak hartu behar dira kontuan.

## **6.- ERAIKUNTZAK ETA/EDO ELEMENTU BEREZIAK KATALOGATZEKO BALDINTZAK**

Esparruan ez da katalogoan sartutako eraikuntza edo elementurik identifikatzen.

Aurreko aurreikuspenen jatorria hiriko Ondare Eraikia Babesteko Plan Berezian (hasierako onarpena: 2009ko uztailaren 3a) dago. Horren inguruan, 2014/02/27ko datan (2014/04/11ko GAO) behin betiko onartutako Plan Berezi horren eta bere balizko aldaketen mende egon beharko da.

Interesa duten beste mota bateko ondasunei (naturalei...) dagokienez, arloan sustatu beharreko plangintza bereziaren emaitzak hartu beharko dira kontuan.

## **7.- GAUZATZEKO ERREGIMEN ESPEZIFIKOA**

Erabileren haztatze-koefizienteen zehaztapenari eta hauen aplikazioari dagokienean, Plan Orokor honetako “2.1 Hirigintza Arau Orokorrak” dokumentuan azaldutakoa jarraituko da.

## **8.- INGURUMEN ARLOKO NEURRIAK**

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

## **9.- GRAFIKOAK**

Aldaketa honetako “4. Planoak” dokumentuan Basotxiki 28ko “g.00” eta “f.10” partzelaren grafikoa barne hartuko da.

---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatu hirigilea  
GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

### **3. DOKUMENTUA. – EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA, IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA, JARDUKETA PROGRAMA**

#### **3.1 DOKUMENTUA – EKONOMIA ETA FINANTZA BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA”**

#### **3.2. DOKUMENTUA.- IRAUNKORTASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA**

#### **3.3. DOKUMENTUA.- JARDUKETA PROGRAMA**

---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatu hirigilea**  
**GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA**  
**AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

## **“EKONOMIAREN ETA FINANTZEN ALDETIK DUEN BIDERAGARRITASUNAREN AZTERKETA, IRAUNKORTASUN EKONOMIKO. JARDUKETA PROGRAMA” DOKUMENTUA**

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

#### **I. DOKUMENTU HONEN XEDEA**

Dokumentu honen helburua da operazioaren bideragarritasun ekonomikoa ebaluatzea eta justifikatzea. Horretarako, bere edukia jarduketaren izaerara egokitzeko premisatik abiatu behar da. Hori “hirigintza-eraldaketako” jarduketaren artean jasotzen bada ere (Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bategineko 7-1. art.) ez dator bat “urbanizazio-jarduketa” batekin, baizik eta irismen mugatuagoa duen beste batekin. Izan ere, zuzkidura-jarduketa soil bat da, zerbitzu guztiak dituen eta jada hiritarra den lurzoru bat.

Hala ere eta Jarduketa Programako dokumentua Plan Orokorra Aldatzeko Proiektuaren baldintza bat den arren, idatzi egiten da, eta bere edukia hirigintza-eraldaketako jarduketaren izaerara lotzen da.

#### **II. EBALUAZIO EKONOMIKOAREN PREMISAK**

Baloratu beharreko hirigintza-garapena bat dator “IN.05 MONS” hirigintza-esparruan eta, zehazki Basotxiki kaleko 28 “g.00” partzelan baimentzen den eraikuntza-programa berriarekin. Programak Adinekoentzako egoitza gisa erabiltzeko sestra gainean 4.000 m<sup>2</sup>/s izango ditu, eta sestrapean, erabilera osagarrietarako, 2.000 m<sup>2</sup>/s arte izango ditu.

- Ez dago urbanizazio-karga berririk, Udalarari lagatzen zaion “f.10” gisa kalifikatutako espazioaren urbanizazioa izan ezik, gaur egun dagoen eta eraitsiko den Santu Guztiaren Eliza kokatuta dagoen partzela horretan baino ez delako jardungo.

- Urbanizazio-kargarik ez duen hirigintza-eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzaren gaineko % 15 lagatzeko obligazioa betetzea jasotzen da, hirigintza-legerian xedatutakoarekin bat etorritik (2/2006 Legea). 88.926,34 euroko zenbatekoan zehazten da.
- Komunitate-ekipamenduko (g.00) erabileren haztatze-koefizientea Adinekoentzako egoitza Laguntza Ekipamendu Pribatuko erabilera zehatzera doitzen da. Berezko erabilera  $K=1$  Ekipamendukoa izanik, sestrarepeak 0,717 koefizientea du. Erreferentzia BOEren LOBarekin hartzen bada ( $282,17 \text{ €/m}^2/\text{s}$ ), koefizienteak 0,56 eta 0,40 izango dira, hurrenez hurren, aurrerago justifikatuko den bezala.

### III. PROPOSAMENAREN BIDERAGARRITASUN EKONOMIKOA

Antolamendu-proposamenaren bideragarritasuna justifikatu behar da. Funtsean, proposamena honako hau da: "g.00" partzelan hirigintza-eraikigarritasuna sestra gainean  $4.000 \text{ m}^2/\text{s}$  eta sestrarepean  $2.000 \text{ m}^2/\text{s}$  arte —aparkalekurako eta erabilera osagarritarako— handitzea.

Ez da "urbanizazio-obrak" egitea aurreikusten —bertan espazio librea bideratutako  $56 \text{ m}^2$ -ko partzelaren tratamendua, zaraten aurkako manpara eta ur-hargunea ipintzea izan ezik—.

Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren gaineko eraikigarritasuneko % 15 lagatzeko lege-betebeharren ordezkapen ekonomikoa betetz, ordezeko konpentsazio ekonomikoa finkatzen da. Horren ondorioz Jabetzak "g.00" partzelan antolatutako eraikigarritasunaren % 100 bere ondare egiten du, konpromiso ekonomikoa hau bere gain hartuz.

#### 1.- HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA

Eraikigarritasunaren gehikuntza bat dator gauzatutako eraikigarritasunaren  $\text{m}^2/\text{s}$  gehigarriekin ( $1.382,10 \text{ m}^2/\text{s}$  sestra gainean eta  $438,50 \text{ m}^2/\text{s}$  sestrarepean), "g.00" partzelan Laguntza Ekipamendu gisa erabiltzeko  $4.000 \text{ m}^2/\text{s}$ -tara heldu arte. Horri  $2.000 \text{ m}^2/\text{s}$  arte gehituko zaizkio sestrarepean aparkaleku gisa erabiltzeko eta erabilera osagarritarako. Hori guztia, ekipamendu-erabilera (erlijiosoa) zuzenduta sestra gainean eta sestrarepean  $1.820,60 \text{ m}^2/\text{s}$ -ko eraikigarritasun bat gauzatuta dagoela kontuan hartuta.

Eraikigarritasunaren gehikuntza kalkulatzeko, sotoko 2 solairuak baino ez dira kontuan hartzen (eraikigarritasuna handiagoa balitz, dagokion zatia ordainduko litzateke).

Gehikuntza kalkulatzeko, sestra gaineko eraikigarritasun berriari honako hau aplikatuko diogu:  $K = 1$  ( $LOB = 158,62 \text{ €/m}^2/\text{s}$ ) ( $0,56$  BOEko sestra gaineko erabilerari dagokionez ( $LOB = 282,17 \text{ €/m}^2/\text{s}$ ) eta  $0,717$  ( $LOB = 113,79 \text{ €/m}^2/\text{s}$ ) sestrapeko erabilerari ( $0,40$  BOEko erabilerari dagokionez).

Koefiziente horiek kalkulatzeko, erabilera ibilgetu bakoitzaren, sestra gaineko laguntza erabileraren eta sestrapeko erabilera osagarrien (aparkalekua eta beste batzuk) merkatuko balioan oinarritzen gara. Balio horiek Lurralde Programazioko, Kudeaketako eta Informazioko Zerbitzuaren arabera hartu dira.

Erabilera nagusirako  $1.100 \text{ €/m}^2/\text{s}$ -ko salmenta-preziotik abiatzen gara  $600 \text{ €/m}^2/\text{s}$ -ko eraikuntza-kostuarekin eta  $1,45$ eko merkatu-koefizientearekin; normala baino pixka bat altuagoa, laguntza-erabileraren zehaztasuna kontuan hartuta.

Lurzoruaren Legearen Balorazioen Araudian ezarritako LOBaren formularen balio horiek aplikatzen baditugu, emaitza honako hau da:

$$LOB = \frac{Vm}{K} - Cc$$

$$LOB = \frac{1.100 \text{ €}}{1,45} - 600 \text{ €} = 158,62 \text{ €/m}^2/\text{s}$$

Sestrapeko erabileretarako,  $\text{m}^2/\text{s}$ -ko  $600 \text{ €/m}^2$ -ko preziotik,  $300 \text{ €/m}^2/\text{s}$ -ko kostutik eta  $1,45$ eko koefizientetik abiatzen gara, erabilera espezifikoa (zuzkidurakoa) kontuan hartuta.

Balio horiek formularen aplikatzen baditugu:

$$LOB = \frac{600 \text{ €/m}^2/\text{t}}{1,45} - 300 \text{ €} = 113,79 \text{ €/m}^2$$

Komunitate-ekipamenduko erabilera berezko gisa kontuan hartzen badugu,  $K = 1$  ( $158,62$

$\text{€/m}^2/\text{s}$ ), sestrapekoaren koefizientea honako hau izango da:  $\frac{113,79 \text{ €/m}^2/\text{t}}{158,62 \text{ €/m}^2/\text{t}} = 0,717$



Gauzatutako eraikigarritasunari (ekipamendu erlijiosoan) 1 koefizientea aplikatuko diogu eta sestrakoari 0,717, Komunitate-ekipamenduko erabilera delako.



Eraikigarritasun haztatuko gehikuntza honako hau izango da:

$$(4.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 1 + 2.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 0,717) - (1.382,10 \text{ m}^2/\text{s} \times 1 + 438,50 \text{ m}^2/\text{s} \times 0,717) \text{ m}^2/\text{s} \times 1 = 3.737,50 \text{ m}^2/\text{s}$$

$$\% 15\text{eko lagapena honako hau izango da: } 0,15 \times 3.737,50 \text{ m}^2/\text{s} \times 158,62 \text{ €/m}^2/\text{s} = 88.926,34 \text{ €}$$

## 2.- BALORAZIO EKONOMIKOA

Proiektu honek babesten dituen eraikigarritasun-gehikuntzaren erabilerako haztapen-koefizienteak honako hauek dira: erabilera nagusiko (Adinekoentzako egoitza) 4.000 m<sup>2</sup>/s eta erabilera osagarriko (aparkalekua sestrapean) 2.000 m<sup>2</sup>/s arte. Horiek kontuan hartuta, eraikigarritasun berri honen hondar-balioa ondorengo hau izango da:

$$4.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 1 \times 158,62 \text{ €/m}^2/\text{s} + 2.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 113,79 \text{ €/m}^2/\text{s} = 862.060 \text{ €}$$

Zenbateko horiei hirigintza-kargak (% 15eko lagapena, gehikuntzaren gainean) kendu behar zaizkie, hots, 88.926,34 €.

Beraz, zenbateko hori kenduta, eraikigarritasuneko gehikuntza honen hondar-balioa ondorengo hau da:

$$862.060 \text{ €} - 88.926,34 \text{ €} = 773.133,66 \text{ €}$$

Balio hori nahikoa dela uste da inbertsioari ekiteko eta Udalaren aurrean konpromiso ekonomikoei aurre egiteko.

## IV. ERAGILE PUBLIKOEN ETA PRIBATUEN INBERTSIO ERANTZUKIZUNA

Dokumentu honetan jasotako proposamena hirigintza-ereldaketako jarduketa oso mugatua da, zuzkidura-jarduketa soil bat bezala nabarmentzen delako, gaur egun dagoen eraikina eraitsi ondoren, jada eraikita eta urbanizatuta dagoen Basotxiki 18an "g.00" partzelan hirigintza-eraikigarritasun haztatuko gehikuntza bat existitzearekin lotuta.

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

“IN.05 MONS” hirigintza-esparrua hiri-lurzoru finkatu gisa kalifikatzen da erabat urbanizatua dagoelako eta printzipioz eraikigarritasuna agortua duelako, Basotxiki 28 “g.00” partzelan izan ezik. Bertan, eraikigarritasunaren gehikuntza aurreikusi delako, zuzkidura-jarduketa baten osagarri gisa definitzen da.

Beraz, ez da urbanizazio-obrarik egin behar, partzelak zerbitzu guztiak dituelako eta, funtsean, gaur egungo antolamendua mantentzen duelako, partzelaren zuzenketa txiki batekin, Udalari lagatzen zaion “f.10” partzelaren urbanizazioa salbuetsita.

Era berean, enpresa sustatzaileak Udalari, eraikigarritasunaren gehikuntzaren gaineko % 15en lagapen-kontzeptu gisa, 88.926,34 euro ordainduko dizkio.

2.- UDALAREN ERANTZUKIZUNA ETA BETEBEHARRAK

Ez du obra bakar bat egin behar eta ez du kostu gehigarri bere gain hartu behar.

## “3.2 IRAUNKORTASUN MEMORIA” DOKUMENTUA

### I. DOKUMENTU HONEN XEDEA

Urriaren 30eko 7/2015 Legegintzako Errege Dekretu bidez onartutako Lurzoruaren eta Hiri Birgaitzearen Legearen Testu Bateginaren 22-4. artikuluan zehaztutakoaren arabera, hirigintza-erlaldaketako jarduketan antolamendu-tresnen dokumentazioak iraunkortasun ekonomikoaren txostena edo memoria eduki behar du. Bertan, Ogasun Publikoetan jarduketaren inpaktua eta beharrezko azpiegituren mantentzea, edo emaitzazko zerbitzuen prestazioa eta abian jartzea haztatuko dira, baita produkzio-erabileratara zuzendutako lurzoria egokitzea ere.

HAPO Aldatzeko Dokumentu honetan proposatutako esku-hartzea zuzkidura-jarduketa soil bat denez, ez du beste urbanizazio bat planteatzen, ezta orain dagoena aldatzea edo berritzea ere.

Hau da, ez dago ez azpiegitura berririk ezta zerbitzu gehigarriker ere.

Erabat urbanizatua eta gaur egun eraikia dagoen partzela bateko (Basotxiki Kalea 28) eraikigarritasuna handitzera mugatzen da. Plangintzaren egikaritze-prozesu baten ondorioz, hiri-lurzoru finkatua eta urbanizatua den hirigintza-esparru baten barruan dago, eta zerbitzu guztiak ditu, baita garraioko zerbitzu publikoa ere.

### II. URBANIZAZIO JARDUKETAK, AZPIEGITURAK MANTENTZEA EDO ZERBITZU BERRIAK ESKAINTZEA

Aurretik adierazi dugun bezala, proposamena Basotxiki kaleko 28an “g.00” partzelan eraikigarritasun handitzera mugatzen da: sestra gainean Adinekoen Bizitegi (Laguntza-ekipamendua) erabilerarako 4.000 m<sup>2</sup>/s eta, sestrapean, aparkaleku eta erabilera osagarriarako 2.000 m<sup>2</sup>/s arte.

Zuzkidura-jarduketa bat da. Bertan ez da urbanizazio- edo berrurbanizazio-obra berririk aurreikusten, erremateko obra txikiak, edo ur-harguneak, pantailak eta abar ipintzea izan ezik. Esku-hartzea partzela pribatuan egingo da gaur egun dagoen Santu Guztien Elizaren eraikina eraitsiz.

Espazio libreen zuzkidura betetzeko, 56 m<sup>2</sup> lagatzea aurreikusten da. Espazio hori bere jabeak urbanizatu beharko du.

Ez da azpiegitura edo zerbitzu berririk egitea aurreikusten. Hortaz, dokumentu honen aurreikuspenak gauzatzeak ez du inolako kalterik eragiten Udal Ogasunean.

Azken batean, azpiegiturak edo zerbitzuak ordaindu behar izateagatik ez dira Udalaren betebeharrak handitzen, espazio libreko 56 m<sup>2</sup> gehigarrien mantentzea izan ezik.

### III. UDALAREN DIRU SARRERAK

Dokumentu honetako kalkuluen arabera, Udalak 88.926,34 euro jasoko ditu % 15en lagatze-kontzeptu gisa.

Gainera, eraikuntza-obren gaineko EIOZ eta hirigintza-lizentziak emateari lotutako tasei dagokien zenbatekoa jasoko ditu.

Bestalde, diru-sarrera arruntak handitu egingo dira (urtero eta etengabe) ondorengo kontzeptu hauen ondorioz: Ekonomia Jardueren gaineko Zerga, Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga, zaborren eta ur-horniduraren zerbitzuak eskaintzeari lotutako tasak.

#### Diru-sarrera arruntak

##### A. Ondasun Higiezinaren gaineko Zerga

Hirugarren sektoreko erabilerara bideratutako beste eraikin batzuegatik ordaintzen dena estrapolatuz, Ekipamendu Pribatuko erabilerarako m<sup>2</sup>/s gehigarri bakoitza 1 €/m<sup>2</sup> izango da. Sestrapeko aparkalekuari dagokion OHZ 0,27 €/m<sup>2</sup>/urte dela kalkulatu dugu.

$$4.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 1 \text{ €} = 4.000 \text{ €}$$

$$2.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 0,4 \text{ €} = 540 \text{ €}$$

B. Uren saneamenduaren, saneamendu-zerbitzuen prestazioaren eta zabor-bilketaren gaineko tasa

Honela zenbatetsi da:  $3 \text{ €/m}^2/\text{urte}$   
 $4.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 3 \text{ €} = 12.000 \text{ €}$

C. Ekonomia Jardueren gaineko Zerga

2011ko aurrekontuko datuak eta udalerrian ekonomia-jardueratara bideratutako guztizko sabaia ( $2.236.687 \text{ m}^2/\text{s}$  indarrean dagoen Plan Orokorren arabera) kontuan hartuta,  $3,43 \text{ €/m}^2/\text{s}/\text{urte}$  batez besteko diru-sarrera ondorioztatzen da.

Zenbateko hori aplikatuta honako diru-sarrera hau ematen du:

$$4.000 \text{ m}^2/\text{s} \times 3,43 = 13.720 \text{ €}$$

Kontzeptu diferente horiek batuz,  $30.260 \text{ €}$  urteko diru-sarrerak kalkulatu dira.

#### IV. UDAL GASTUAK

Aurretik adierazi dugu ez dagoela zerbitzu berriak eskaintzeko beharrik ezta azpiegitura berriak mantentzeko obligaziorik ere.

Udalak mantendu behar duen lursaila  $56 \text{ m}^2$ -tan baino ez da handitzen, azalera hori espazio libretarako laga ondoren.

Mantentze horri lotutako kostua kalkulatzeko —ez du kaleko argi gehiago ipini beharra eragiten—, Udalak duela gutxi egindako azterketa batean hirian espazio libreen mantentze-kostuaren kalkulua hartzen dugu kontuan (“CE.05 SAN BARTOLOME” hirigintza-esparrurako HAPOaren aldaketa, “Bideragarritasun Ekonomikoko Azterketa” dokumentua, 18. orrialdea).

Datu horrek  $1 \text{ €/m}^2/\text{urte}$  adierazten digu.

Beraz, espazio librea  $56 \text{ m}^2$ -tan handitzeak urtean Udalari ondorengo kostua eragingo dio:

$$56 \text{ m}^2 \times 1 \text{ €/m}^2/\text{urte} = 56 \text{ €}$$

Ur, saneamendu eta zabor-bilketako zerbitzua eskaintzeko kostua, jasotzen den tasaren % 75 dela pentsatzen badugu (12.000ren % 75), hau da, 7.500 euro, guztizko kostua 7.556 eurokoa izango da.

## **V. PRODUKZIO ERABILERATARA BIDERATUTAKO LURZORUAREN EGOKITZAPENA**

Proposamenak Ekipamendu-erabilerara bideratutako lurzoru baten erabilera-intentsitatearen gehikuntzan eragiten du eta, gainera, enplegua sortzen duen ekonomia-jarduera bat izango da. Bestalde, plazen defizita arintzen lagunduko duen Adinekoentzako egoitza bat izango den laguntza-zuzkidura pribatua sortzen da.

## **VI. ONDORIOAK**

Dokumentu honetan jasotako garapenari loturik eta Udal Ogasunean eragina izanik, bertan izango diren diru-sarrerak eta gastuak kontuan hartzeari buruz aurretik adierazitakoaren arabera, udaleko diru-kutxarako saldoa argi eta garbi aldekoa dela ondoriozta daiteke.

- Sarrera arruntak 30.260 €/urte ingurukoak dira.
- Gastu arrunta 7.556 €/urte baino ez da igoko.
- Proposamenak eragin positiboa dauka eta Laguntza Ekipamendurako sabai-azalera hobetu egiten da; hala, ekipamendua ustiatzeko jarduerari eta inbertsioari lotuta ekonomia-jarduera hobetzen da.

### **"3.3. JARDUKETA PROGRAMA" DOKUMENTUA**

#### **I. DOKUMENTU HONEN XEDEA**

Jarduketa Programaren helburua da hirigintza-eraldaketaren operazioa garatzeko eta gauzatzeko prozesuaren oinarritzko jarraibideak finkatzea.

Kasu honetan, urbanizazio berria edo dagoena berritzea eskatzen duen jarduketa integratu bat ez denez, garapenaren programazioa proposamenaren izaera propiora egokitzen da. Horrela, aurretik gauzatuakoa erikiko hirigintza-eraikigarritasuna handitzearekin lotutako zuzkidura-jarduketa bat izango da.

Jarduketa horrek ondorengo obligazio hauek besterik ez ditu: zuzkidura-karga kentzeko betetzea eta eraikigarritasun-gehikuntzaren % 15 lagatzea. Hori, araudiaren arabera, lizentziarekin egiten da.

Hori guztia kontuan hartuta, ez dago programazio baten berezko zehaztapenak ezartzeko aukerarik.

#### **II. ALDI BATERAKO KONPROMISOAK**

Lizentzia eskatzeko finkatutako epeak bete behar dira (HAPOaren aldaketaren dokumentua onartzeko akordioa argitaratzen denetik hasita 12 hilabete).

1.erabilerako lizentzia eman aurretik, eskritura publikoan Udalaren alde jabari eta erabilera publikora zuzendutako espazio librea ("f.10") lagatzea formalizatuko da.



Donostia, 2018ko ekaina

TALDE IDAZLEAREN ALDETIK



Sin.: José Mª Abad Urruzola  
Abokatu hirigilea



Sin.: Jorge Unceta-Barrenechea Sistiaga  
GURBAIN SLP

## 4. DOKUMENTUA PLANOAK



---

**TALDE IDAZLEA**

**JOSE M<sup>a</sup> ABAD URRUZOLA – Abokatu hirigilea  
GURBAIN SLP**



**SUSTATZAILEA**

**DONOSTIAKO UDALA  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN**

## **AURKIBIDEA**

### **PLANOAK I. INFORMAZIOA**

|       |  |        |
|-------|--|--------|
| I.1   | HIRIGINTZA ESPARRUEN EGOERA                      | 1/5000 |
| I.2   | TOPOGRAFIKOA ETA MUGAKETA                        | 1/1000 |
| I.3   | LURZORUAREN SAILKAPENA                           | 1/1000 |
| I.4   | ZONIFIKAZIO GLOBALA                              | 1/1000 |
| I.5   | ZONIFIKAZIO XEHATUA                              | 1/500  |
| I.6.1 | AZPIEGITURAK. HORNIDURA SAREA                    | 1/500  |
| I.6.2 | AZPIEGITURAK. SANEAMENDU SAREA                   | 1/500  |
| I.6.3 | AZPIEGITURAK. TELEKOM., GAS eta IBERDROLA SAREAK | 1/500  |

### **PLANOAK II. PROIEKTUA**

|        |  |       |
|--------|--|-------|
| II.1   | ZONIFIKAZIO XEHATUA                              | 1/500 |
| II.2   | ANTOLAMENDUA                                     | 1/500 |
| II.3   | SEKZIOA  | 1/500 |
| II.4   | ANTOLAMENDU GEOMETRIKOA                          | 1/500 |
| II.5.1 | AZPIEGITURAK. HORNIDURA SAREA                    | 1/500 |
| II.5.2 | AZPIEGITURAK. SANEAMENDU SAREA                   | 1/500 |
| II.5.3 | AZPIEGITURAK. TELEKOM., GAS eta IBERDROLA SAREAK | 1/500 |

### **PLANOAK III. FITXAK**

|       |                        |       |
|-------|------------------------|-------|
| III.1 | g.00 PARTZELAREN FITXA | 1/500 |
|-------|------------------------|-------|