

D. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK

AURKIBIDEA:

Orr.:

1. JARDUERA-EREMU INTEGRATUAK.....	1
2. JARDUKETA SISTEMA ETA UNITATEAK	1
3. PLAN PARTZIALAREN GARAPENA	2
4. "ANTOLAMENDUZ KANPO" JOTAKO ERAIKINAK ETA ERAIKUNTZAK.....	2
5. KONTUAN HARTUTAKO ERABILERA. HONDAR-BALIOAK ETA HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK	2
6. DONOSTIAKO UDALARI GARAPEN BERRIAREN GAINBALIOETAN LEGEZKO PARTAIDETZA ESLEITZEA.....	4
7. TITULARTASUNAREN BALDINTZAK. LURZORU PUBLIKOEN BIDE-ZORRAK ETA LAGAPENA.	4
8. URBANIZAZIOA EXEKUTATZEKO BEHARREZKOAK DIREN OBRA-PROIEKTUAK EGITEA	4
9. ETAPA-PLANA.....	4
10. ERAIKUNTZEN ERABILERAN JARTZEKO HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK	5
11. URBANIZAZIOAREN MANTENTZE-LANAK	5

**D. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK
Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

D. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK - -

1. JARDUERA-EREMU INTEGRATUAK

"AÑ-13.1 Belartza Alto" azpierzemua "jarduera-eremu integratu" bakarra da -"AAI II.8 eremua"-, garapena kudeatu eta gauzatzeko, eta Plan Orokorrean honi dagokionez ezarritako proposamen adierazgarria berresten du.

2. JARDUKETA SISTEMA ETA UNITATEAK

Berau exekutatzeko "AÑ.13.1.1 Belartza Alto" "egikaritze-unitatea" mugatzen da, honek bere azaleraren osotasuna hartzen duelarik -"II.6 Lurzoruaren kategoriazioa. Exekuzioa antolatze eta kudeatzeko jarraibideak" plano-.

"AÑ.13.1.1" "egikaritze unitatea "erregimen pribatu" baldintzetan burutuko da, "Itun sistema bidez".

Edonola ere, azpi-eremuaren exekuziorako egin beharko den "hirigintzako jarduketa-programak" berretsi edo aldatu egin ahal izango ditu aurreikuspen hauek.

"Egikaritze-unitate" honi zenbait urbanizazio-esku-hartze osagarri atxikitzen zaizkio kanpoko eremuetan -"II.6." plano- , sektorera sartzeko bide-azpiegitura hobetzeko eta zerbitzu eman behar dioten azpiegitura orokorren beste elementu batzuk behar bezala konpontzeko xedez, eta horien kostua, nolana ere, honi egotziko zaio:

- * I. GI-11 tik "Belartza Altora" sarbide berriak.
- * II. GI-363/N-364 lotzeko biribilgunearen gaitasuna hobetzeko esku-hartzeak:
 - o II.a N-634tik biribilgunera itxarote-erreia bikoiztea mendebaldeko irteeran.
 - o II.b Saihesbide errepidetik biribilgunerako irteeran itxarote-erreia bikoiztea.
 - o II.c Biribilgunetik N-634rako irteeran itxarote-erreia bikoiztea, Donostia / -1 norabidean ("Irubide" etxeari eratxikitako eraikina eraistea exijitzen du -gaur egun hutsik-)
 - o II.d Zuzeneko sarbidea daukan By-pass bat N-634tik Fernando Múgica Kalera eta biribilguneen arteko erreiak handitzea.
 - o II.e "Belartza Altok" "Belartza (I)ekin Fernando Múgica kaleko biribilgunera duen lotura bidearen sarbidean itxarote-erreia bikoiztea.
- * III. Añorga eta Irubide erreken drainatze-ahalmena hobetzea "Noiz Bait" etxearen inguruan
- * IV. 30 Kv-ko aire-linearen tarte bat kentzea "AÑ.9 Belartza (I)" sektorearekin mugan.
- * V. Belartzako Biltegitik ur hornidurarako hargunea "Belartza Alto" Eremuari .
- * VI. Irubideko ibarraren hondoko betelana.
- * VII. Errekatxuloko ibarbidean anfibioen putzu bat sortzea.
- * VIII. Uliari udal-jabetzako baso-eremuak leheneratzeko esku-hartzea ("Leheneratze-proposamenak. 1" plano. IAE).

"VI. Irubideko ibarraren hondoko betelana" izeneko esku-hartzearen helburua da lurzoru horien drainatzea erraztea. Lurzoru horiek Belartza (I)-en garapenaren materialekin egindako ibarraren betelaren eraginpean daude erabat, gaur egun gaizki drainatuta daude eta berezko landaretzaz okupatuta daude, eta proiektatutako lur-mugimenduaren ondorioz are konfinatuagoak geratzen dira, ebakuazio-puntu baxuegiarekin - gutxi gorabehera +111,0 kotan -; hori horrela, igo beharra dago - +117,50 kota proposatzen da -.

Esku-hartze hau, printzipioz, hirigintza-kudeaketako mekanismo espezifikorik gabe egitea aurreikusten da, jabeekin adostuta, haren erabilera-baldintza objektiboetarako hobekuntza objektiboa dakarrelako. Ados jarri ezean, desjabetze-mekanismoa aplikatu beharko da.

Gainera, egikaritze-unitatearen kargura egingo dira IAE erantsiak proposatutako kanpoko esku-hartzeak, hau da, Errekatxuloko ibarbidean "anfibioen putzua" sortzea, eta Uliako lurzoruetan baso misto/harizti guneak birsortzea -proiektua izapidetzeko eta/edo garatzeko ondorengo faseetan, Udalak, hala badagokio, proposatutako mugaketak eta kokalekuak berraztertu ahal izango ditu-, Eremuan dagoen zuhaizti interesgarriaren gainean proiektatutako garapenak eragindako afekzioengatik "konpentsazio" gisa aurreikusia.

Deskribatutako esku-hartze hauek guztiak, nolana ere, beraien onura jasoko duen "AÑ.13.1.1" EUari egotziko zaizkio, ekimen publikoak egin beharko ditu, eta, kasua balitz, desjabetze-sistema bidez.

Urbanizatzeko jarduketa-programak horietako bakoitzari aplikatu beharreko kudeaketa-baldintza espezifikoak zehaztuko ditu.

D. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK - -

3. PLAN PARTZIALAREN GARAPENA

"Urbanizatzeko jarduketa-programa" Udalari aurkeztuko zaio, "plan partziala" behin betiko onartzen denetik gehienez 6 hilabeteko epean izapidetu dezan.

"Programak", halaber, eremua garatzeko eta gauzatzeko beharrezkoak diren gainerako dokumentuak aurkezteko epeak zehaztuko ditu.

4. "ANTOLAMENDUZ KANPO" JOTAKO ERAIKINAK ETA ERAIKUNTZAK

Belartza Erdikoa baserriari atxikitako eraikinak baino ez dira "antolamenduz kanpokotzat" jotzen. Eraikin horiek "II.6 Exekuzioa antolatze eta kudeatzeko jarraibideak" planoan identifikatzen dira. Baserria, Plan Orokorrean ezarritako jarraibideen arabera, finkatu egiten da, "ostalaritza" erabileretarako erabiliz. Horrek esan nahi du baserria hartzen duten etxebizitza-erabilerak "antolamenduz kanpokotzat" hartzen direla.

"Belartza erdikoa" baserriko titularrek eta legezko okupatzaileek hirigintza-eraikigarritasun baten esleipendun izan behar dute, eta, erantsitako bideragarritasun-azterlanarekin bat etorritik - *"E. Bideragarritasunaren eta jasangarritasun ekonomiko-finantzarioaren azterlana"* -, hondar-balio nabarmen bat du, araubide libreko 90,00 m²(t) etxebizitza berri baten kostua gainditzen duena; beraz, "2/2016" Hirigintza eta Lurzoru legearen bigarren Xedapen Gehigarriko "1.b" atalean aurreikusitakoaren arabera, ez lirateke beste bizileku bat jasotzeko eskubidearen onuradun izango.

5. KONTUAN HARTUTAKO ERABILERAK. HONDAR-BALIOAK ETA HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

Erantsitako taulan, "hondar-metodo estatikoaren" bidez (*"1492/2011 Errege Dekretua, Lurzoruaren Legea Baloratzeko Erregelamenduari buruzkoa"*), antolatutako irabazizko erabileren lurzoru urbanizatuaren hondar-balioa zenbatesten da.

Higiezinaren produktu-mota desberdinen salmenta-balioak eta gauzate-kostuak zenbatesten dira; lege-aurreikuspenen arabera, horietako bakoitzaren merkatu-baldintzen arabera, "kudeaketa-onurak eta -kostuak" jasanarazteko koefiziente berezia aplikatzen da, lurzoru urbanizatuaren hondar-balioak lortzen dira eta, horietatik abiatuta, haien "haztapen-koefizienteak", erreferentziatza hartuta -*koef. "1,00"* - "b.11 industria. Erabilera tertziarioak kenduta" erabileraren lurzoruaren hondar-balioa.

Kasu honetan, "hornitegia" izan ezik, honen eskaintza "bakarra" izanik merkatu-arrisku txikiagoa baitu eta beronentzako "1,40" koefizientea proposatzen da, gainerako aprobetxamenduetarako "1,45" koefizientea proposatzen da, jarduera ekonomikoko lokal handiak merkaturatzeko zailtasunik handiena kontuan hartuta.

Partzela eta azpi-partzeletan erabilera nagusiei esleitutako koefizienteak homogeneizatzeko helburuarekin, eta "E" dokumentuan jasotako bideragarritasun-azterketan jasotako exekuzio-kosten bideragarritasuna aztertze, garrantzi nabarmenekoak baitira, "b.00 aparkalekua" erabilera osagarriari - *"sestra gainean" edo "azpian"* eraikia, "1" eta "2" partzeletan eskatzen den zuzkidura ebazteko beharrezkoa dena, eta "erabilera nagusi" gisa ez konputagarria - "0,00" haztapen-koefizientea esleitzen zaio.

Hortik ondorioztatzen da aprobetxamendu horiek beren kostu-prezioan besterendu beharko liratekeela -*583,00 €/ m²(t)*-. Hori ezin denez aurreikusi, berau berreskuratu egin beharko da, partzelako gainerako elementu eraikien salmenta-prezioan jasanaraziz. Hori kontuan hartu behar da bi partzeletarako homogeneoak diren aipatutako salmenta-prezioak behar bezala interpretatzeko.

Balorazioak eta koefizienteak berrikusi ahal izango dira, hala badagokio, "AÑ 13.1.1 Belartza Alto EU" "egikaritze-unitatearen" kudeaketa eta exekuzioa garatuko duten dokumentuetan - *"urbanizatzeko jarduketa-programa" eta "AÑ.13.1.1 Belartza Alto EU"-ren birpartzelatze-proiektua* -.

D. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK - -

KONTUAN HARTUTAKO ERABILERAK. HONDAR-BALIOAK ETA HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK

PARTZELAK	HIRIGINZA-ERAIGARRITASUNA				SARRERAK		IRABAZIEN/ KOSTUEN BANAKAPENA				HONDAR-BALIOA			KOEf. HAZT.	ERAIK. HAZTATUA					
	Erabilera nagusiak		"b.11 Industria" (Erabilera tertz. toler. gabe)"	"b.12 Industria" (Erabilera tertz. toler.)	"b.20 Erabilera tertziarioak"	Erabilera osagarriak	Salmenta-prezio unit.	Salmenta sarrerak	CO eta Irabaz. Batez best.	Erakin unit. kostua	Koefiz. Lotutako kostuek	Erak. kostua	Hondar-balioa Lurzoru urb.		Hondar-balio unit.	m ² (t)p	%			
			m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)	m ² (t)	□/ m ² (t)	□	Koef. Kos.-Irab.	□	□/ m ² (t)	□	□		□/ m ² (t)					
1.1	b.20	Hotela			4.000			1.800	7.199.496,00			2.234.326,34	580		3.108.582,38	1.856.587,27	464,18	1,3016	5.206	4,46%
1.2																				
a	b.12	Industria (Erabilera tertziarioen toler.)		3.321				2.000	6.642.000,00			2.061.310,34	450		2.002.563,00	2.578.126,66	776,31	2,1769	7.229,32	6,20%
b	b.12	Industria (Erabilera tertziarioen toler.)		3.321				2.000	6.642.000,00	45,00%		2.061.310,34	450		2.002.563,00	2.578.126,66	776,31	2,1769	7.229,32	6,20%
c	b.20	Aparkalekua (Erabilera osagarria)					3.321	583	1.935.810,90			600.768,90	300		1.335.042,00	0,00	0,00	0,0000	0,00	0,00%
d	b.20	Tertziarioa ("Merkataritza ez-berezia")			1.907			2.100	4.003.860,00			1.242.577,24	450		1.149.679,80	1.611.602,96	845,28	2,3702	4.519,10	3,87%
Guztira									19.223.670,90			5.965.966,83			6.489.847,80	6.767.856,27			18.977,74	16,26%
2.1																				
a	b.20	Homitegia			100			2.000.000	2.000.000,00	40,00%		571.428,57	-		1.000.000,00	428.571,43	4.285,71	12,0176	1.201,76	1,03%
b	b.20	b.20 Tertziarioa (Merkataritza: Ostalaritza)			300			2.500	750.000,00			232.758,62	450		180.900,00	336.341,38	1.121,14	3,1438	943,13	0,81%
									2.750.000,00			804.187,19			1.180.900,00	764.912,81			2.144,89	1,84%
2.2	b.20	Ostalaritza (Belartza Erdikoa baserria)			630			2.500	1.575.000,00			488.793,10	450	34%	379.890,00	706.316,90	1.121,14	3,1438	1.980,58	1,70%
2.3																				
a	b.12	Aparkalekua (Erabilera osagarria)					10.780	583	6.283.662,00			1.950.102,00	300		4.333.560,00	0,00	0,00	0,0000	0,00	0,00%
b	b.12 / b.20	Ind. (Erabilera tertz. toler.) / Merk. Ez-berezia		1.696				2.000	3.392.000,00			1.052.689,66	450		1.022.688,00	1.316.622,34	776,31	2,1769	3.691,94	3,16%
c	b.12	Industria (Erabilera tertziarioen toler.)			1.593			2.100	3.344.250,00			1.037.870,69	450		960.277,50	1.346.101,81	845,28	2,3702	3.774,60	3,23%
Guztira									6.784.050,00	45,00%		2.105.394,83	450		2.045.391,08	2.633.264,10	776,31	2,1769	7.383,94	6,33%
									19.803.962,00			6.146.057,17			8.361.916,58	5.295.988,25			14.850,48	12,73%
2.4																				
	b.11	Industria (Erabilera tertziariorik gabe)		8.412				1.100	9.252.672,00			2.871.518,90	300		3.381.431,04	2.999.722,06	356,62	1,0000	8.411,52	7,21%
	b.12	Industria (Erabilera tertziarioen toler.)			8.411			2.000	16.822.000,00			5.220.620,69	450		5.071.833,00	6.529.546,31	776,31	2,1769	18.309,50	15,69%
Guztira									26.074.672,00			8.092.139,59			8.453.264,04	9.529.268,37			26.721,02	22,90%
2.5	b.11	Industria (Logistika. Erabilera tertziariorik gabe)			32.548			1.100	35.802.800,00			11.111.213,79	300		13.084.296,00	11.607.290,21	356,62	1,0000	32.548,00	27,89%
2.6	b.11	Industria (Logistika. Erabilera tertziariorik gabe)			14.264			1.100	15.690.400,00			4.869.434,48	300		5.734.128,00	5.086.837,52	356,62	1,0000	14.264,00	12,22%
Guztira									128.120.000,90			39.712.118,51			46.792.824,80	41.615.057,60			116.692,77	100,00%

D. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK - -

6. DONOSTIAKO UDALARI GARAPEN BERRIAREN GAINBALIOETAN LEGEZKO PARTAIDETZA ESLEITZEA

Proiektu honen "A. memoria" dokumentuaren "1. Sarrera. Aurrekariak. Proiektua formulatzeko aukera eta interes publikoa" atalean adierazi bezala, ulertu behar da "AÑ.13.1" Eremuko jabetzaren eta Donostiako Udalaren artean sinatutako "hirigintza-hitzarmenaren" arau-edukia *-hitzarmen hori 2002-11-25ean onartu zen-*, "A.I.U. AÑ.14. Belartza" Hirigintza Jarduketarako Eremuari dagokion Plan Orokorren aldaketaren oinarri izan zena *-2007/10/16ko behin betiko onarpena-*, eta beraz, era berean, Plan partzial honek ordezkatzeko duen "AÑ.14. Belartza 2 Jarduera Ekonomikoko Sektore berriaren Plan Partziala" izapidetzeko eta onartzeko oinarri izan zena, indarrean jarraitzen duela, eta, horrez gain, dagokion Hitzarmen-hitzarmenak - Plan partzial hau garatzeko egin beharko dena - garapen berriaren gainbalioetan udalak duen parte-hartzea bere aurreikuspenetara egokitu beharko duela *-plan partzialaren eranskin gisa gehitzen da-*.

Partaidetza hori, hasiera batean, gutxienez partzela eraikigarri bat esleituz egin behar bada ere - *Garapenerako Presako Neurriak Garatzen dituen 105/2008 Dekretuaren 2.Atala -*, legediak aurreikusten duen bezala, partzela eraikigarri oso bat esleitzea ezinezkoa bada, haren ordezkari balio baldokidea ordaindu ahal izango da eskudirutan.

7. TITULARTASUNAREN BALDINTZAK. LURZORU PUBLIKOEN BIDE-ZORRAK ETA LAGAPENA.

Aurreikusten da gainjarritako mailetan egituratutako eraikuntza-unitateak - *"azpi-partzela" izendatzen dira* - bi higiezin-konplexutan integratuko direla, "LHBLren Tbo 7/2015 EDLaren" 26. artikuluan araututako moduan - *"1" eta "2" partzelak* -, dagozkien eraikuntza-prozesuen koordinazioa gatazkarik gabe konpontzeko, eta erabilera erkideko aparkaleku-hondartzak zein eraikinen kudeaketa eta erabilera egokiak bermatzeko, bai eta haietan garatzen den jarduera ekonomikoen funtzionamendu-ordutegitik kanpo itxi eta zaintzeko ere.

Aipatutako "aparkaleku-hondartzak" elementu erkidetzat hartuko dira, eta, beraz, horiek mantentzea eta kontserbatzea higiezin-konplexuan integratzen diren azpi-partzela eraikigarrien jabeen kontura eta kargura izango da, bertan duten partaidetza-kuotaren arabera.

8. URBANIZAZIOA EXEKUTATZEKO BEHARREZKOAK DIREN OBRA-PROIEKTUAK EGITEA

"AÑ.13.1.1" "egikaritze unitatean" aurreikusitako urbanizazio-lanek "urbanizazio-proiektu" bakarraren hirigintza-izapidea egin beharko dute - *"2/2006 Lurzoru eta Hirigintza legearen" "194" artikulua -*. Aipatutako urbanizazio-proiektuak "drainatze-jasangarrien hiri-sistemak" hartu beharko ditu barne - *DJHS* - urbanizazioak iragazgaitutako azaleretan, ondoriozko isurketak murriztu asmoz.

Era berean, Irubideko ibarbidearen hondoa betelana egiteko esku-hartzeari dagozkion obrak ere sartuko dira ("VI" kanpoko obra), sektoreko lur-mugimendu orokorraren zati gisa egingo dena, eta baita ere IAEk Errekastulo erreka-ibarbidearen proposatutako "anfibioen putzua", "Belartza Alto" sektorearekin mugan, Irubide erreka-ibarbidearen proposatzen dena *-Irubide erreka-ibarbidearen proposatzen dena sektorearen barruan dago, eta aipatutako proiektuan sartuko da-*.

"Unitatearen" kanpoko lurretan aurreikusitako gainerako obra osagarriak - *"I"-tik "V"-ra bitarteko obrak-* eta Uria mendian kokatutako udal-jabetzako baso-eremuen leheneratze konpentsatzailea - *"VIII" kanpoko obra-* "obra arrunten proiektu" gisa izapidetuko dira.

9. ETAPA-PLANA

"AÑ.13.1.1 Belartza Alto" EU etapa bakarrean exekutatzeko aurreikusten da, horretarako 4 urteko gehieneko epea proposatzen delarik, beharrezkoak diren azkenengo kudeaketa eta exekuzio proiektuen onarpenetik zenbatzen hasita.

Urbanizazio eta eraikuntza lan guztiak epe horretan bete beharko dira, egindako eraikinen lehen erabilerrako baimen eskabideak barne hartuz.

D. EXEKUZIOA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEAK - -

10. ERAIKUNTZEN ERABILERAN JARTZEKO HIRIGINTZA-BETEBEHARRAK

Sektorea eraikitzeko eta urbanizatzeko etapa bakarra proposatzen den arren, eraikuntza desberdinak erabileran jartzeak, kasu bakoitzean, aldez aurretik ondorengo urbanizazio elementuak egikaritzea eskatuko du:

- * Dagokion lursailari zerbitzua ematen dioten hiri-zerbitzuen sare guztiak; hauek, erabat funtzionatzeko egoeran egongo dira sare orokorrekin lotura egiten denerako. Zentzu honetan, ondorengo lan osagarriak ere exekutatuta eta zerbitzuan jarrita egon beharko dira:
 - ° III. Añorgako ubidearen drainatze-gaitasuna handitzeko esku-hartzeak (*a. Noiz Bait / b. Irubide*).
 - ° IV. 30 Kv-ko aire-linearen tarte bat kentzea "AÑ.9 Belartza (I)" sektorearekin mugan.
 - ° V. Belartzako Biltegitik ur hornidurarako hargunea "Belartza Alto" Eremuari .
- * Lursailari zerbitzua ematen dion bidearen urbanizazioa -*funzionatzeko baldintza egokian egongo da* -, lursailaren aurrez-aurreko aparkalekuak eta espaloiak barne hartuz, eta baita ere dagokion argiteria publikoa.
- * "2.1/2.2/2.3/2.4" azpi-partzeletako eraikinen kasuan, gainera, GI-11 autobidetik "Belartza Altorra" sartzeko sarbide berrien obrak aldez aurretik egiteko exijituko da, iparraldeko noranzkotik (*Zarautz/Donostia*) sartzeko zubibidea eta GI-11/N-634 lotuneko biribilgunearen edukiera hobetzeko esku-hartzeak alde batera utzita.
- * "2.5/2.6" azpi-partzeletako eraikinen kasuan, GI-11 autobiatik "Belartza Altorra" sartzeko sarbide berriak osorik egikaritzea exijituko da, iparraldeko noranzkotik sartzeko zubibidea barne (*Zarautz/Donostia*).
- * Egikaritzen diren eraikuntzen artean azkena abian jartzeak aurreikusitako urbanizazioa erabat amaituta izatea exijituko du.

11. URBANIZAZIOAREN MANTENTZE-LANAK

Urbanizatzeko jarduketa-programak ezarriko ditu proiektatutako urbanizazioaren elementu publikoak mantentzeko baldintzak, beraz baldintza egokietan egiten dela bermatzeko.

Horretarako, eta horietako batzuek garapen berriko partzela pribatuei zerbitzu zuzena eta ia eskusiboa ematen dietenez -*bideak, horma berdeak eta beste batzuk*-, hala badagokio, "konterbazio-erakunde" bat eratzeko betebeharra ezarriko da, eta hauen titularrak sartu beharko dira bertan, zehazten diren baldintzetan.

Hondarribian, 2.021eko iraila

Sin: Francisco de León Molina, Arkitektoa.

FDLEON **arq+urb.**